

VURDERING



Ejendommen: Vegavænget 1-42
2620 Albertslund

Ejer: A/B Vegavænget

Rekvirent: A/B Vegavænget v/DEAS A/S

Vurdering pr.: 31. december 2019

Formål: Vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom efter reglerne i Lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b.

Denne vurderede værdi som udlejningsejendom fordelt på de enkelte andelsboliger kan være forskellig fra den pris, som andelshaveren kan opnå ved et salg af andelsboligen.

Vurderingstema: Den kontante handelsværdi (markedsværdi) er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, under følgende forudsætninger:

- At parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen heraf, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- At der forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.
- At der ikke tages hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.

Vurderingsprincip: Handelsværdien fastsættes med baggrund i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) og/eller en afkastbaseret beregning.

Resumé/nøgletal: Der henvises til bilag *"Nøgletalsoversigt"*, jf. bilagsoversigten.

Besigtigelse: VALUAREN har besigtiget ejendommen den 7. februar 2020. I besigtigelsen indgik fremvisning af Vegavænget 38, Vegavænget 7 samt fællesarealer.

Tidligere har vi besigtiget Vegavænget 14 og Vegavænget 42.

Oplysninger: Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator samt offentlige ejendomsregistre.

Dokumenter: Der er indhentet oplysninger om ejendommens arealer m.v., herunder ejerforhold, i offentlige registre og tingbogen.

Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Årsrapport 2018 og budget 2019

Ejendomsskattebillet 2019
Forsikringspolice
Vedtægter for Andelsboligforeningen
Referat fra generalforsamling af 19. april 2018
Referat fra generalforsamling af 11. april 2019
Referat fra ekstraordinær generalforsamling af 24. oktober 2017
Energimærke fra 2010
Vedligeholdelsesplan fra 2019

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Tingbog
BBR-meddelelse
Oplysning om jordforurening fra Regionen
Oplysning om ejendomsskat for 2020 (www.ois.dk)

Materialet er gennemset af VALUAREN og giver ikke anledning til særlige bemærkninger.

Tinglyst areal: Matr.nr. 11 AQ Herstedvester By, Herstedvester:
Matrikulært areal 10.649 kvm, heraf vej 550 kvm.

Matr.nr. 11 AR Herstedvester By, Herstedvester:
Matrikulært areal 4.203 kvm, heraf vej 555 kvm.

Bygningsarealer: Vi henviser til bilaget "*Arealoversigt*", jf. bilagsoversigten.

Vi har taget udgangspunkt i BBR-meddelelsen, men i tilfælde af, at vi har konstateret umiddelbare afvigelser i forhold til de faktuelle arealer på ejendommen, har vi foretaget et skøn og baseret vores beregning på dette.

BBR-meddelelse: Kommune nr. 165 – Ejendoms nr. 57252.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelsesejendom med 46 boliger og 1 fælleshus.

BBR-meddelelsen kan være fejlbehæftet fx i forhold til en opmåling af ejendommen, herunder registrering af erhvervsenheder, antal sammenlagte lejligheder, antal lejligheder med/uden bad og køkken, arealkategorisering i forhold til arealer i kælder, i tagetage m.v.

Vi tager forbehold for ovenstående, jf. ovenfor.

Vi forudsætter, at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser, ligesom det forudsættes, at der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende

anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt disse forudsætninger er korrekte.

- Opførelsesår:** I henhold til BBR-meddelelse er ejendommen opført i 1989.
- Forsikring:** Ejendommen er bygningsforsikret hos Codan Forsikring. Vi forudsætter, at forsikringen er på sædvanlige vilkår uden væsentlige forbehold.
- Servitutter:** Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:

- 08.11.1949 Dokument om afkald på afhjælpning af eller erstatning for vandmangel på grund af vandspejlsænkning i grundvands området ved Thorsbromv, Resp lån i off midler.
- 29.05.1987 Lokalplan nr. 22.3
- 28.03.1995 Dokument om fællesarealer, grundejerf. m.m.
- 17.11.2015 Deklaration om varmeledninger i Albertslund Kommune.

Vi har noteret jf. regnskab 2018, at andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. I regnskabet 2018 fremgår det, at støtten kan kræves tilbagebetalt, såfremt ejendommen bliver solgt eller sammenlagt med anden andelsboligforening.

Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter og ikke rekvireret ejendomsdatarapport. Der tages forbehold for, at servitutterne og ejendomsdatarapporten måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen.

Vi forudsætter, at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.

- Beskrivelse:** BELIGGENHED:
Den vurderede ejendom er beliggende i Albertslund. Ejendommen er beliggende i et roligt villakvarter nær grønne områder.

GRUNDEN:
Grunden følger ejendommen og er udlagt til grønne fællesområder med beplantning og opholdsarealer med bænke.

BEBYGGELSEN:
Ejendommen udgøres af 9 bygninger med i alt 46 boligenheder med egen have. Til nogle boliger findes udestuer og overdækkede terrasser. Endvidere findes et fælleshus, som beboerne kan leje.

Bygningerne er opført i gule mursten. Taget er udført i brune betonteglsten. Termovinduer og døre er udskiftet i 2014. Nedløbsrør er udført i zink.

I 2014 er træværket udskiftet til cedertræ.

Foran bygningerne/boligerne er der opsat postkasser samt skraldespande.

Boligerne opvarmes med fjernvarme via særskilte units.

Ejendommen fremtræder generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand, om end det kan forventes, at der løbende skal ske vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

VALUAREN anbefaler, at der løbende sker teknisk gennemgang af ejendommen, og at den udarbejdede vedligeholdelsesplan tages til efterretning og løbende opdateres.

Miljøforhold:

Ejendommen er miljømæssigt områdeklassificeret efter jordforureningsloven som "område med krav om analyser". I henhold til oplysninger om forurening fra Region Hovedstaden er ejendommen ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede.

Ejendomsværdi:

Ejendommen er den 1. oktober 2018 vurderet til:

Ejendomsværdi	kr.	49.500.000
heraf grundværdi	kr.	21.522.600

Driftsudgifter:

Vi henviser til bilag "*DCF-beregning*" samt bilag "*OMK-lejebudget*", jf. bilagsoversigten.

Driftsudgifterne er anslået jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normalt.

I OMK-beregningen (lejeberegning) er anvendt de gældende normalt for administrationshonorar. I DCF-beregningen er, hvor det er fundet nødvendigt med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, anvendt skønnede administrationsudgifter med baggrund i aktuelle tal fra administratorer og salgsprospekter m.v.

For så vidt angår udgiften til vicevært, er der taget udgangspunkt i de aktuelle udgifter i ejendommen, hvis de skønnes gangbare for ejendommen. Hvor der ikke findes udgifter til vicevært i ejendommen, er der, med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, skønnet en udgift med baggrund i andre tilsvarende ejendomme eller anvendt normalt.

Udgifter afholdt af andelsboligforeningen, som ikke knytter sig til ejendommens drift, er ikke medtaget. Det være sig fx abonnement til ABF, revisor, valuarvurdering, bestyrelsesansvarsforsikring, m.v. Disse udgifter indgår ikke i en investors investeringskalkule.

Der er ikke medtaget udgifter, som ikke knytter sig til ejendommens drift.

Vi har ikke medtaget hensættelse til § 18B, idet ejendommen er opført efter 1970.

Lejeindtægter:

Vi henviser til bilag **"DCF-beregning"** samt bilag **"OMK-lejebudget"**, jf. bilagsoversigten.

Ejendommen er underlagt Boligreguleringslovens (BRL) regler for omkostningsbestemt leje (OMK-leje). Boliglejen er således fastsat med baggrund i et skønnet omkostningsbestemt lejebudget med tillæg af skønnede forbedringsforhøjelser, eksklusiv individuelle forbedringsforhøjelser. De individuelle forbedringer kan fx være modernisering af køkken og bad m.m.

Der foreligger ikke fuldstændige oplysninger fra andelsboligforeningen eller administrator om den lejeretlige andel af de regnskabsmæssige forbedringsforhøjelser på ejendommen, hvorfor der ved beregning af den omkostningsbestemte leje er foretaget skønnede beregninger af forbedringsbeløb evt. som skønnede kvm-priser. Disse lejeretlige forbedringer kan fx være termovinduer, dørtelefoner, isolering, fjernvarme m.v.

Den beregnede omkostningsbestemte leje udgør dog en væsentligt højere leje, end det er muligt at opnå i området. Lejen er derfor sat til en skønnet markedsleje på kr. 1.350 pr. kvm.

Vi har fundet følgende boliglejemål i området (udbudt):

- Edithsvej, 2600 Glostrup, kr. 1.384 pr. kvm
- Stadionvej, 2600 Glostrup, kr. 1.458 pr. kvm
- Storstræde, 2620 Albertslund, kr. 1.304 pr. kvm
- Lammekær, 2600 Glostrup, kr. 1.462 pr. kvm

Referencerne viser en markedsleje som ligger tæt på lejen i den vurderede ejendom. Der er stor forskel på lejemålene i området mht. art, type, beliggenhed samt opførelsestidspunkt. Dette gør samtidig, at der er store udsving i lejeniveauerne.

Forudsætninger:

Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at ejendommen i sin helhed er lovligt opført, indrettet og benyttet, at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige, samt at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og mangler.

Det forudsættes, at ejendomsdatarapporten ikke indeholder oplysninger, der belaster ejendommen økonomisk.

Vi forudsætter, at hvis andelsboligforeningen har modtaget tilskud i forbindelse med et evt. byfornyelsesprojekt eller lignende, og kommunen/

staten har tinglyst en servitut eller har et krav omkring tilbagebetaling ved ejerskifte, at andelsboligforeningen har taget højde for det i relation til foreningens regnskabsaflæggelse.

Vi har efter vores vurdering, som er underbygget ved kendskab og skøn, og ud fra faglig vurdering, anslået forbedringsforhøjelsen, der indgår i den omkostningsbestemte leje, da det ikke har været muligt at fremskaffe de konkrete økonomiske oplysninger.

Vi har i vores DCF-beregning forudsat, at lejerne fraflytter lineært over en 20-årig periode.

I relation til en eventuel skønnet værdi af byggemulighed på loft forudsætter vi, at der enten kan etableres nye boliger, eller at de eksisterende boliger kan udvides, ligesom det forudsættes, at eventuelt byggeri kan godkendes af de relevante myndigheder.

Vurderingen er foretaget under følgende **særlige** forudsætninger:

- 1) Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2.
- 2) Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse som er til fri disposition for investor (= en ledig lejlighed).

Det er en teoretisk forudsætning, at der er en ledig lejlighed i ejendommen. Selve værdiansættelsen af en ledig lejlighed er således alene et udtryk for **den skønnede merpris**, som en investor vil betale for den samlede ejendom, såfremt der er en ledig lejlighed i ejendommen.

3) Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen.

4) Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen. Værdien af individuelle forbedringer, fx altaner, tillægges ikke værdien af ejendommen.

Konklusion: Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i Albertslund.
- Ejendommen fremstår generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen vil være attraktiv for en køber.

Vurdering: **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 66.263.000, -**

Der henvises til bilag ”Nøgletalsoversigt”, jf. bilagsoversigten.

Handelsprisen kan indeholde følgende elementer:

- Skønnet værdi af en ledig lejlighed, jf. retspraksis. Der er tale om en gennemsnitslejlighed mht. størrelse og beliggenhed i ejendommen.
- Skønnet værdi af evt. byggemulighed på loft m.v.
- Skønnet fradrag for opsat vedligehold.

I forbindelse med årsregnskabs udarbejdelse kan vi anbefale, at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til reovering/vedligehold af ejendommen og tager højde for disse ved opgørelse af andelskronen. Endvidere anbefaler vi, at der gøres overvejelser omkring evt. fremtidig værdiændring jf. bilag ”Følsomhedsanalyse” i forbindelse med værdiansættelse af andelskronen.

Markedet/Investor: Der har været stor efterspørgsel på bolig-/erhvervsudlejningsejendomme de seneste år, især i København og storbyerne.

Især velbeliggende og større ejendomme bliver købt op af internationale investorer, der finder, at Danmark er økonomisk stabil, og at der er langsigtede udviklings-/indtjeningsmuligheder.

Boligudlejningsejendomme og bolig-/erhvervsudlejningsejendomme underlagt BRL bliver pt. handlet til meget lave afkastprocenter og hermed relativt høje kvm-priser. Vi ser handler indgået på baggrund af dels afkastprocenter, dels kvm-priser og dels en blanding heraf.

Kvm-priserne varierer alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m. Vi ser fx handler på Østerbro i 2018/2019 med gennemsnitspriser i niveauet kr. 24-28.000 pr. kvm med priser i et spænd fra ca. kr. 10.000 til ca. kr. 48.000 pr. kvm.

Vi ser startafkast i København fra ca. 0,4% p.a. for ej udviklede ejendomme og exitafkast i niveauet 2,0-6,0% p.a. på færdigudviklede ejendomme alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m.

I København ser vi store udenlandske aktører i markedet, blandt andet amerikanske Blackstone som allerede har investeret i ejendomme i København for ca. kr. 8-9 mia., indkøbe ejendomme pt. til et afkast i niveauet 3% p.a.

Den nuværende regering har fremsat et lovforslag om ændring af lovgrundlaget for beregning af moderniseringer efter BRL §5, stk. 2. Den foreløbige udmelding fra regeringen indikerer, at der vil blive begrænsede muligheder for at hæve lejen ved modernisering af boliger i forbindelse med fraflytning. Dette kan have stor negativ indflydelse på

værdiansættelsen (DCF-beregning m.m.) for ejendomme underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje.

Vurderingsnorm: Der er pr. 1. oktober 2018 indført en ny vurderingsnorm med baggrund i et ønske om, at der fokuseres mere på afkastprocenter og mindre på kvm-priser i relation til referencehandler.

Der refereres i normen til, at der skal anvendes sammenlignelige ejendomme, hvilket giver et dilemma, idet dette er praktisk umulig at opfylde, jf. nedenfor.

Vurderingsnormen tager ikke højde for ejendomme omfattet af Grundejernes Investeringsfond i relation til indestående saldi på §18 og §18B, hvilket er tilfældet for langt de fleste ældre ejendomme med mere 6 lejligheder. Dette har betydning for prisfastsættelsen, idet der kan være store likvide indeståender på §18B, som følger ejendommen i en handel, eller store negative §18 og §18B saldi, hvilket betyder, at der ikke skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond over en årrække.

Referenceejendommene vil ofte omfatte istandsatte lejemål, som ikke nødvendigvis opfylder kravene efter BRL. Det er ofte ikke muligt at få dokumenteret lovligheden af lejen, og det er i sidste ende kun huslejenævnet eller domstolene, der kan fastsætte lejeniveauet. Dette medfører en vis usikkerhed omkring anvendelse af referenceejendomme mere generelt.

Med hensyn til de aktuelle handler i markedet (referenceejendomme) findes der ingen oplysninger om fraflytningsfrekvensen i ejendommene, hvilket bevirker, at fraflytningsfrekvensen bliver et overordnet skøn i den fremadrettede DCF-model.

Det fremgår ikke af den nye vurderingsnorm, at der skal indhentes oplysning om den 15. almindelige vurdering af 1973 til brug for beregning af den omkostningsbestemte leje. Såfremt beløbet skønnes, vil det typisk bevirke, at lejeindtægten bliver for høj, hvilket medfører en for høj afkastprocent/vurderingssum.

I henhold til vurderingsnormen skal udgifterne til ”drift” tillige sammenlignes for ejendommen og referenceejendommene. Dette er ikke muligt i praksis, da ingen, der ligger inde med disse specifikke oplysninger, vil oplyse disse, hvis de ellers findes.

Vurderingsnormen tager udgangspunkt i en DCF-beregning som tager udgangspunkt i et totalafkast på ejendommen - ergo en ejendom med et såkaldt stabilt afkast (færdigudviklet ejendom). Færdigudviklede ejendomme handles imidlertid meget sjældent, da der er meget få af dem, hvilket skaber en vis form for usikkerhed ved anvendelse af referenceejendomme.

Såfremt vurderingen (beregningen) anskues mere ud fra en tankegang om første års afkast (afkastberegning), gør samme usikkerhed sig gældende i relation til at finde referenceejendomme, hvor der ikke er udført modernisering af boliglejemålene (ej udviklede ejendomme).

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ej udviklet ejendom, idet man bør være opmærksom på, at der ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene, dog udtaget hvis der forefandtes moderniserede lejemål ved etablering af andelsboligforeningen.

Vurderingsnormen pr. 1. oktober 2018 er udarbejdet ret teoretisk, og VALUAREN har derfor fundet det nødvendig at indarbejde yderligere et antal relevante forhold i vores vurdering, herunder anvendelse af såvel en DCF-beregning som en afkastbaseret beregning sammenholdt med kvm-priser samt markedsrapporter fra branchen og vores mangeårige erfaring med salg/vurdering af udlejningsejendomme m.m.

Analyse/Referencer: Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår prisniveauet i området at være ca. kr. 12.000-19.000 pr. kvm (ej udviklede ejendomme) og kr. 17.000-33.000 pr. kvm (fuldt udviklede ejendomme).

Af markedsrapporterne fremgår afkastniveauet i området at være ca. 2,70-3,75 % p.a. (ej udviklede ejendomme) og ca. 4,75-5,25% p.a. (fuldt udviklede ejendomme).

Af markedsrapporterne fremgår lejeprisniveauet for boligudlejningsejendomme i området at være ca. kr. 1.275-1.525 pr. kvm for nyopførte ejendomme.

Det præcise grundlag for kvm-priser og afkastprocenter, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand og hvor mange lejemål der er færdigudviklede (istandsat) m.m., fremgår ikke umiddelbart af markedsrapporterne.

Der er kun et begrænset antal umiddelbare relevante handler at sammenligne med, da markedet pt. bærer præg af meget få handler.

Vi har derfor set på aktuelle udbudte ejendomme i området og handler og udbudte ejendomme i tilsvarende områder i Danmark. Der er store udsving i priserne.

Med hensyn til referenceejendomme henviser vi til bilaget **"Referenceejendomme"**, jf. bilagsoversigten.

Vi har taget højde for ovenstående markedsrapporter, de aktuelle handler, herunder kvm-priser og afkastprocenter i forbindelse med vores værdiansættelse, som også er fastsat med baggrund i ejendommens

beliggenhed, forbedringsarbejder, udviklingsmuligheder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Et krav fra en investor om fx et højere første års afkast (fx en stigning fra 5,06 % p.a. til 6,06 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 10,9 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen for de lejemål som opfylder BRL fra kr. 1.350 pr. kvm til kr. 1.250 pr. kvm vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 4,4 mio.

Med hensyn til usikkerhed omkring ændring i afkastprocent/kvm-pris og lejepris/kvm-pris, henviser vi til bilaget **"Følsomhedsanalyse"**, jf. bilagsoversigten.

Vi skal gøre opmærksom på, at ejendommens markedsværdi som følge af et usikkert kapitalmarked yderligere kan svinge inden for relativ kort tid i såvel positiv som negativ retning.

Erklæring/Ansvar: Vi erklærer ikke at have interesse i vurderingssummens størrelse, ligesom vi ikke har særlig tilknytning til parterne i sagen.

Vurderingen er udtryk for vores kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig og er foretaget efter bedste overbevisning.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Følgende personer har direkte eller indirekte deltaget i udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Peter Ryaa
Kaj Kristiansen
Tina Lindhardt
Dennis Milton Pedersen
Alberte Heiberg Jensen
Christian Abou-Rjeily
Dina Boysen
Poul Nielsen

Copyright:

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Frederiksberg, den 7. februar 2020



Peter Ryaa, HD
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

Bilag:

Følgende bilag udgør en del af rapporten:

Nøgletalsoversigt
Afkastbaseret beregning
Følsomhedsanalyse
DCF-beregning (Discounted Cash Flow)
OMK-lejebudget
Arealoversigt
Referenceejendomme

Foto:



NØGLETALSOVERSIGT

Vegavænget 1-42, 2620 Albertslund

Ejendommen er værdisat til:	Kr.	<u>66.263.000</u>
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		5,06%
Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:		5,25%
Skønnet inflationsprocent på:		1,50%
Ejendommens værdi pr. kvm før værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	18.021
Ejendommens værdi pr. kvm incl. værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	18.021
Budgetperiode er på følgende antal år:		20
Den anvendte moderniseringsfrekvens - fraflytningsprocent pr. år er:		5,00%
Gennemsnitspris pr. ombygget kvm incl. moms:	Kr.	0
Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:	Kr.	83
Lejeniveau for omkostningsbestemt leje pr. kvm:	Kr.	1.763
Lejeniveau for moderniserede lejemål pr. kvm:	Kr.	1.350
Lejeniveau for erhvervsleje gns. pr. kvm *):	Kr.	368

*) Visse erhvervslejeindtægter kan indgå uden kvm-angivelse, jf. DCF-beregningen.

AFKASTBASERET BEREGNING

Vegavænget 1-42, 2620 Albertslund

Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

	Budget
	2020
<u>FASE I:</u>	
Indtægter:	
Årlig lejeindtægt boliger	4.660.200
Årlig lejeindtægt erhverv	50.000
Indtægter i alt	4.710.200
Omkostninger:	
Driftsomkostninger	878.331
Administration	178.250
Udvendig vedligeholdelse	297.804
Omkostninger i alt	1.354.385
Nettodriftsresultat før finansiering	3.355.815
<u>FASE II:</u>	
Forrentningskrav	5,25%
Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer	63.920.290
Kr. pr. kvm	17.384
<u>FASE III (reguleringer):</u>	
Deposita	2.342.600
Beregnet dagsværdi:	66.262.891
I alt vurderingssum	66.262.891
Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed	5,06%
Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed	5,06%
Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed	18.021
Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed	18.021

FØLSOMHEDSANALYSE

Vegavænget 1-42, 2620 Albertslund

Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	5,06%	66.262.890	18.468
Ved afkast:	4,56%	73.521.562	20.491
Ved afkast:	4,81%	69.703.764	19.427
Ved afkast:	5,06%	66.262.891	18.468
Ved afkast:	5,31%	63.145.750	17.599
Ved afkast:	5,56%	60.308.706	16.808
Ved afkast:	5,81%	57.715.629	16.086
Ved afkast:	6,06%	55.336.347	15.423
Ved afkast:	6,31%	53.145.467	14.812
Ved afkast:	6,56%	51.121.462	14.248
Ved afkast:	6,81%	49.245.967	13.725
Ved afkast:	7,06%	47.503.215	13.239
Ved afkast:	7,31%	45.879.595	12.787
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-10.926.544	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	5,25%	66.262.890	18.468
Ved afkast:	4,75%	72.991.342	20.343
Ved afkast:	5,00%	69.458.905	19.359
Ved afkast:	5,25%	66.262.890	18.468
Ved afkast:	5,50%	63.357.423	17.658
Ved afkast:	5,75%	60.704.604	16.919
Ved afkast:	6,00%	58.272.854	16.241
Ved afkast:	6,25%	56.035.644	15.618
Ved afkast:	6,50%	53.970.527	15.042
Ved afkast:	6,75%	52.058.381	14.509
Ved afkast:	7,00%	50.282.818	14.014
Ved afkast:	7,25%	48.629.707	13.553
Ved afkast:	7,50%	47.086.803	13.123
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-10.227.246	

	Pris pr. kvm:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	1.350	66.262.890	18.468
Ved en lejepris på:	1.650	79.337.466	22.112
Ved en lejepris på:	1.550	74.979.274	20.897
Ved en lejepris på:	1.450	70.621.082	19.683
Ved en lejepris på:	1.350	66.262.890	18.468
Ved en lejepris på:	1.250	61.904.698	17.253
Ved en lejepris på:	1.150	57.546.506	16.039
Ved en lejepris på:	1.050	53.188.314	14.824
Ved en lejepris på:	950	48.830.122	13.609
Ved en lejepris på:	850	44.471.930	12.395
Ved en lejepris på:	750	40.113.738	11.180
Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:		-4.358.192	

DCF-BEREGNING

Vegavænget 1-42, 2620 Albertslund

	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Terminalår	
Investors afkastkrav %		5,25																					
Inflation %		1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Kalkulationsrente %		6,75	0,94	0,88	0,82	0,77	0,72	0,68	0,63	0,59	0,56	0,52	0,49	0,46	0,43	0,40	0,38	0,35	0,33	0,31	0,29	0,27	0,25
Forrentning deposita %		5,25																					
Måneders deposita bolig		6,00																					
Måneders deposita erhverv		3,00																					
Lejemålstype boliger:																							
OMK-bolig (kvm)	primo	§5, stk. 1	3.452	3.279	3.107	2.934	2.762	2.589	2.416	2.244	2.071	1.899	1.726	1.553	1.381	1.208	1.036	863	690	518	345	173	
Fraflytnings procent		Tomgang	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
Fraflyttet areal i de enkelte år (kvm)		Tomgang	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	-
Fraflyttet areal sum (kvm)			173	345	518	690	863	1.036	1.208	1.381	1.553	1.726	1.899	2.071	2.244	2.416	2.589	2.762	2.934	3.107	3.279	3.452	-
Moderniserede boliger primo		§5, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gennemsnitlig kvm pr. bolig			75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	
Aktuelt fraflyttede boliger (stk.)			2	5	7	9	12	14	16	18	21	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	-
Boliger med det lejedes værdi (stk)	primo	"Fri leje"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total kvm boliger			3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	3.452	
Lejeoplysninger boliger:																							
OMK-leje pr. kvm		§5, stk. 1	1.350	1.370	1.391	1.412	1.433	1.454	1.476	1.498	1.521	1.544	1.567	1.590	1.614	1.638	1.663	1.688	1.713	1.739	1.765	1.791	
OMK-leje fraflyttet areal pr. kvm			1.350	1.370	1.391	1.412	1.433	1.454	1.476	1.498	1.521	1.544	1.567	1.590	1.614	1.638	1.663	1.688	1.713	1.739	1.765	1.791	
Merlejeværdi pr. kvm		§5, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomgangsleje ved istandsættelse (måneder)		§5, stk. 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ombygningsudgift pr. kvm incl. moms		§5, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Terminalår	
Leieindtægter:																							
Boliger:																							
OMK-lejemål primo	§5, stk. 1	4.660.200	4.730.103	4.801.055	4.873.070	4.946.166	5.020.359	5.095.664	5.172.099	5.249.681	5.328.426	5.408.352	5.489.478	5.571.820	5.655.397	5.740.228	5.826.331	5.913.726	6.002.432	6.092.469	6.183.856	6.276.614	
Moderniseret (mer-leje) første år	§5, stk. 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Moderniseret (mer-leje) år 2 m.fl.	§5, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tomgangsleje ved istandsættelse	§5, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Kvm: Kr. pr. kvm:																						
Moderniserede boliger prim	0	1.250																					
Boligleje i alt:		4.660.200	4.730.103	4.801.055	4.873.070	4.946.166	5.020.359	5.095.664	5.172.099	5.249.681	5.328.426	5.408.352	5.489.478	5.571.820	5.655.397	5.740.228	5.826.331	5.913.726	6.002.432	6.092.469	6.183.856	6.276.614	
Erhverv:																							
	Areal: Kr. pr. kvm:																						
Fælleshus, netto	136	50.000	50.750	51.511	52.284	53.068	53.864	54.672	55.492	56.325	57.169	58.027	58.897	59.781	60.678	61.588	62.512	63.449	64.401	65.367	66.348	67.343	
Erhvervsleje i alt:	136	50.000	50.750	51.511	52.284	53.068	53.864	54.672	55.492	56.325	57.169	58.027	58.897	59.781	60.678	61.588	62.512	63.449	64.401	65.367	66.348	67.343	
Forrentning deposita:		122.987	124.831	126.704	128.604	130.533	132.491	134.479	136.496	138.543	140.622	142.731	144.872	147.045	149.251	151.489	153.762	156.068	158.409	160.785	163.197	165.645	
Bruttogleje i alt:		4.833.187	4.905.684	4.979.270	5.053.959	5.129.768	5.206.715	5.284.815	5.364.087	5.444.549	5.526.217	5.609.110	5.693.247	5.778.646	5.865.325	5.953.305	6.042.605	6.133.244	6.225.242	6.318.621	6.413.400	6.509.601	
Driftsudgifter:																							
Skatter og afgifter		673.350	683.450	693.702	704.107	714.669	725.389	736.270	747.314	758.524	769.901	781.450	793.172	805.069	817.145	829.402	841.843	854.471	867.288	880.297	893.502	906.904	
Forsikringer		87.726	89.042	90.378	91.733	93.109	94.506	95.923	97.362	98.823	100.305	101.810	103.337	104.887	106.460	108.057	109.678	111.323	112.993	114.688	116.408	118.154	
Renholdelse		40.000	40.600	41.209	41.827	42.455	43.091	43.738	44.394	45.060	45.736	46.422	47.118	47.825	48.542	49.270	50.009	50.759	51.521	52.294	53.078	53.874	
Ejendomsforbrug		36.223	36.766	37.318	37.878	38.446	39.022	39.608	40.202	40.805	41.417	42.038	42.669	43.309	43.959	44.618	45.287	45.966	46.656	47.356	48.066	48.787	
Diverse		41.032	41.647	42.272	42.906	43.550	44.203	44.866	45.539	46.222	46.916	47.619	48.334	49.059	49.794	50.541	51.300	52.069	52.850	53.643	54.447	55.264	
	Kvm:																						
	Sats kr:																						
Vedligeholdelse bolig	3.452	83	286.516	290.814	295.176	299.604	304.098	308.659	313.289	317.988	322.758	327.600	332.514	337.501	342.564	347.702	352.918	358.211	363.585	369.038	374.574	380.193	385.896
Vedligeholdelse erhverv	136	83	11.288	11.457	11.629	11.804	11.981	12.160	12.343	12.528	12.716	12.907	13.100	13.297	13.496	13.699	13.904	14.113	14.324	14.539	14.757	14.979	15.203
Administration		178.250	180.924	183.638	186.392	189.188	192.026	194.906	197.830	200.797	203.809	206.866	209.969	213.119	216.316	219.560	222.854	226.197	229.590	233.033	236.529	240.077	
Driftsudgifter i alt:		1.354.385	1.374.701	1.395.321	1.416.251	1.437.495	1.459.057	1.480.943	1.503.157	1.525.704	1.548.590	1.571.819	1.595.396	1.619.327	1.643.617	1.668.271	1.693.295	1.718.695	1.744.475	1.770.642	1.797.202	1.824.160	
Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Terminalår	
Bygningsdel:																							
Beløb - jf. vedligeholdelsesrapport:																							
Ombyningsudgifter ved boliger:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Udgifter i alt:		1.354.385	1.374.701	1.395.321	1.416.251	1.437.495	1.459.057	1.480.943	1.503.157	1.525.704	1.548.590	1.571.819	1.595.396	1.619.327	1.643.617	1.668.271	1.693.295	1.718.695	1.744.475	1.770.642	1.797.202	1.824.160	
Driftsresultat / cash flow:		3.478.802	3.530.984	3.583.949	3.637.708	3.692.273	3.747.657	3.803.872	3.860.930	3.918.844	3.977.627	4.037.291	4.097.851	4.159.319	4.221.708	4.285.034	4.349.310	4.414.549	4.480.767	4.547.979	4.616.199	4.685.442	
																					89.246.506	5,25%	

DCF-metode	Kr.	Kr. pr. kvm:
NV cash flows	42.095.289	
NV terminalværdi	24.167.601	
Markedsværdi DCF-metode	66.262.890	18.021
Evt. byggemulighed	0	0
Evt. ledig lejlighed	0	0
I alt markedsværdi	66.262.890	18.021
Afrundet markedsværdi	66.263.000	

OMK-LEJEBUDGET

Vegavænget 1-42, 2620 Albertslund

Omkostningsbestemt lejemodul (skønnet)

A. Driftsudgifter

	Kr.
1. Skatter og afgifter	<u>501.776</u>
Grundskyld kommune	2.593
Rottebekæmpelse+skorsten	168.981
Dagrenovation	
2. Forsikring	
Bygnings- og brandforsikring	87.726
3. Renholdelse	
Vicevært m.m.	40.000
4. Ejendomsforbrug	
Elektricitet	36.223
5. Diverse	
Vaskeri-indtægt	-3.168
Gårdlaug/grundejerforening	44.200
Driftsudgifter ialt:	<u>878.331</u>

B. Afkast:

1. Kapitalafkast	BRL §9 stk. 2	4.869.175					
2.	Øget kapitalafkast forbedringer 1/3 (Henlæggelse 31.12.1994)	45.273					
3.	Lejeretlige forbedringer hele ejendommen skønnet:						
Type:	År:	Pris:	Forb.beløb:	Ydelses %:	Beløb:	Pr. kvm:	
Postkasser	2011	86.250	86.250	8,2	7.073	2	
Termovinduer og døre	2014	1.750.000	583.333	7,2	42.000	11	
I alt		<u>1.836.250</u>	<u>669.583</u>		<u>49.073</u>		<u>49.073</u>

Udgifter i alt

5.841.851

C. Boligernes andel:

Samlet:	Bolig:	Erhverv:	%-sats:	
3.588	3.452	136	96%	5.620.421

D. Administrationshonorar:

Sats 2020 Kbh	Antal boliger:	Sats kr:	
	46	3.875	178.250

E. Hensættelsesbeløb - bolig:

Hensættelsesbeløb:	Areal BBR:	Sats kr:	
Udvendig vedligeholdelse §18 bolig	3.452	83	286.516
Udvendig vedligeholdelse §18B bolig	3.452		0
Budgetleje i alt			<u>6.085.187</u>

Budgetleje pr. kvm

1.763

Budgetleje pr. kvm anvendt i beregning

1.350

AREALOVERSIGT

Vegavænget 1-42, 2620 Albertslund

BBR:	Bygning 1	Bygning 2	Bygning 3	Bygning 4	Bygning 5	Bygning 6	Bygning 7	Bygning 8	Bygning 9	Bygning 10	Samlet areal
	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm
Bebygget areal	498	435	513	205	203	213	113	230	143	108	2.661
Samlet boligareal	761	655	751	205	340	213	154	230	143	-	3.452
Samlet erhvervsareal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	136
Andet areal	-	-	32	-	-	23	-	-	34	-	89
Kælder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kælder <1,25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tagetage	215	220	238	-	41	-	41	-	-	28	783
Heraf udnyttet tagetage	215	220	238	-	41	-	41	-	-	28	783
Samlet bygningsareal	546	435	513	205	299	213	113	230	143	108	2.805
Antal boliger	10	8	9	3	6	3	2	3	2	-	46
Antal erhverv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Gennemsnitsbolig											75

Note:

Arealerne på BBR-meddelelsen kan afvige fra de faktiske forhold herunder antal lejemål m.m. Det bør noteres, at især på ældre ejendomme, kan der være fejagtige angivelser på BBR-meddelelsen af antal boliger med bad m.m. Der kan være erhvervsarealer, der ikke er registeret på BBR-meddelelsen, men som er skønnet i vurderingen. VALUAREN anbefaler en gennemgang af de aktuelle forhold i ejendommen og en opdatering hos kommunen.

REFERENCEJENDOMME

Vegavænget 1-42, 2620 Albertslund

Eksempler på ejendomme handlet i Danmark, jf. data fra www.ois.dk og www.tinglysning.dk:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris
Jægerparken 3 - 25	2970	november 2018	115.700.000	6.945	16.659
Lindevangshusene 2-48	2630	december 2018	330.000.000	21.312	15.484
Druehaven 19 - 25	2500	november 2017	41.512.268	2.888	14.374

Eksempler på ejendomme med afkast procenter handlet i Danmark, jf. data fra www.ejendomstorvet.dk, mæglere, investorer m.v.:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris	Afkast % p.a.
Hybenvænget 1	6360	november 2019	12.850.000	1.898	6.770	8,62%
Havnegade 48-84	5600	november 2019	19.000.000	1.519	12.508	5,57%
Landlystvej 1A	4520	november 2019	6.275.000	540	11.620	6,00%
Slotsdalen 11 mfl	2970	november 2019	25.000.000	903	27.685	3,07%