

VURDERING



Ejendommen: Vegavænget 1-47
2620 Albertslund

Ejer: A/B Vegavænget

Rekvirent: A/B Vegavænget v/DEAS A/S

Vurdering pr.: 31. december 2021

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: Med baggrund i de gældende COVID-19 restriktioner har VALUAREN alene besigtiget ejendommen udefra i år. Ejendommen er besigtiget den 25. januar 2022.

Tidligere har vi besigtiget Vegavænget 38, Vegavænget 7, 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 2020 og budget 2021
Ejendomsskattebillet 2021
Forsikringspolice
Vedtægter for Andelsboligforeningen
Referat fra generalforsamling af 30. juni 2020
Referat fra generalforsamling af 8. juni 2021
Energirapport fra 2020 – Energimærke A
Energirapport fra 2020 – Energimærke B
Energirapport fra 2020 – Energimærke C
Vedligeholdelsesplan fra 2019 (Modtaget tidligere)

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Tingbog
BBR-meddelelse
Oplysning om jordforurening fra Regionen

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 kældere, 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 Protector 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.
- 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. Fælleshuset har fået lagt nyt gulv i 2020.
- 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 forurenet eller muligt forurenet.

Ejendomsværdi: Ejendommen er den 1. oktober 2020 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 normtal.

I OMK-beregningen (lejeberegning) er anvendt de gældende normtal 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 normtal.

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 forbedrings-forhøjelser. 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. 1.375 pr. kvm.

Vi har fundet følgende lejemål i samme niveau (udbudt):

- Lækrogen, 2620 Albertslund, kr. 1.423 pr. kvm
- Herstedvesterstræde, 2620 Albertslund, kr. 1.479 pr. kvm
- Guldborgvej, 2605 Brøndby, kr. 1.260 pr. kvm
- Mekanikvej, 2605 Brøndby, kr. 1.630 pr. kvm
- Brøndbytoften, 2605 Brøndby, kr. 1.200 pr. kvm

Ovenstående eksempler på lejemål er alle opført efter den vurderede ejendom, hvorfor der kan opnås en højere kvm-pris.. Det er de mest sammenlignelige på vurderingstidspunktet. Dog tages der forbehold for art, beliggenhed, stand, beskaffenhed mv.

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.

- 5) Jf. den nye lovgivning pr. 1. juli 2020 skal ejendommen efter loven hæves til minimum energiklasse C for, at huslejen kan bestemmes efter BRL §5, stk. 2. VALUAREN har derfor medtaget et skønnet fradrag i år 1 for at energirenovere ejendommen til energiklasse C, såfremt energiklassen har været D eller lavere. Herudover har VALUAREN forudsat, at disse renoveringer kan tillægges som forbedringer og medtaget disse i den beregnede omkostningsbestemte husleje som fremgår på side 7 i DCF-modellen.

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. 69.828.000, -**

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 årsregnskabets udarbejdelse kan vi anbefale, at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til renovering/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 med gennemsnitspriser i niveauet kr. 24-32.000 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 har vi set vi store udenlandske aktører i markedet, blandt andet amerikanske Blackstone, svenske Heimstaden som allerede har investeret i ejendomme i København for ca. kr. 20 mia., indkøbe ejendomme pt. til et afkast i niveauet 2,5- 4 % p.a.

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 umuligt 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) ansues 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 undtaget hvis der forefandtes moderniserede lejemål ved etablering af andelsboligforeningen.

Vurderingsnormen pr. 1. oktober 2018 er udarbejdet ret teoretisk, og VALUAREN har derfor fundet det nødvendigt 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: Ved opløsning og salg af en andelsboligejendom er der indført en særlig undtagelse for en køber, idet en køber af en ejendom tilhørende en andelsboligforening ikke er underlagt en 5 års karenperiode vedr. istandsættelse af ledige boliger. Der kan derfor opstå to forskellige priser på en boligudlejningsejendom, med eller uden karenperiode. Da der er meget få handler med ejendomme ejet af en andelsboligforening, vil referencer fremover stadig indeholde solgte boligudlejningsejendomme med karenperiode, selvom der må forventes mindre prisafvigelse.

Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om afkastniveauer for boligudlejningsejendomme, fremgår afkastniveauet i området at være ca. 4,00-5,00 % p.a.

Af markedsrapporterne fremgår lejeprisniveauet for boligudlejningsejendomme i området at være ca. kr. 1.100-1.650 pr. kvm.

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 af denne type ejendomme.

Vi har derfor set på aktuelle udbudte ejendomme i området og handler og udbudte ejendomme i tilsvarende områder. 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 4,83 % p.a. til 5,83 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 12 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen for de lejemål som opfylder fra kr. 1.375 pr. kvm til kr. 1.275 pr. kvm vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 4,7 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
Dennis Milton Pedersen
Christian Abou-Rjeily

Ved fremsendelse af denne valuarvurdering bekræfter undertegnede samtidig, at undertegnede overholder Andelsboliglovens § 5 stk. 15, herunder:

- At undertegnede og/eller mit firma er dækket af en ansvarsforsikring med dækningssum på minimum kr. 5 mio. pr. erstatningskrav,

- At undertegnede har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme,
- At jeg har bestået uddannelsen Diplom i Vurdering (Diplomvaluar), samt
- At jeg kan dokumentere mindst 2 års praktisk erfaring med boligudlejningsejendomme.

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 25. januar 2022



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 1-47, 2620 Albertslund

Ejendommen er værdisat til:	Kr.	69.828.000
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		4,83%
Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:		5,00%
Skønnet inflationsprocent på:		2,00%
Ejendommens værdi pr. kvm før værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	18.934
Ejendommens værdi pr. kvm incl. værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	18.934
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.	85
Lejeniveau for omkostningsbestemt leje pr. kvm:	Kr.	1.783
Lejeniveau for moderniserede lejemål pr. kvm:	Kr.	1.375
Lejeniveau for erhvervsleje gns. pr. kvm *):	Kr.	368

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

AFKASTBASERET BEREGNING

Vegavænget 1-47, 2620 Albertslund

Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

FASE I:

Indtægter:

Årlig lejeindtægt boliger

Årlig lejeindtægt erhverv

Indtægter i alt

Omkostninger:

Driftsomkostninger

Administration

Udvendig vedligeholdelse

Omkostninger i alt

Nettodriftsresultat før finansiering

FASE II:

Forrentningskrav

Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer

Kr. pr. kvm

FASE III (reguleringer):

Deposita

Beregnet dagsværdi:

I alt vurderingssum

Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed

Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed

Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed

Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed

Budget

2022

4.746.500

50.000

4.796.500

938.301

181.125

304.980

1.424.406

3.372.094

5,00%

67.441.879

18.287

2.385.750

69.827.630

69.827.630

4,83%

4,83%

18.934

18.934

FØLSOMHEDSANALYSE

Vegavænget 1-47, 2620 Albertslund

Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh.):	4,83%	69.827.629	19.461
Ved afkast:	4,33%	77.892.416	21.709
Ved afkast:	4,58%	73.639.874	20.524
Ved afkast:	4,83%	69.827.630	19.461
Ved afkast:	5,08%	66.390.669	18.504
Ved afkast:	5,33%	63.276.174	17.635
Ved afkast:	5,58%	60.440.797	16.845
Ved afkast:	5,83%	57.848.627	16.123
Ved afkast:	6,08%	55.469.657	15.460
Ved afkast:	6,33%	53.278.625	14.849
Ved afkast:	6,58%	51.254.105	14.285
Ved afkast:	6,83%	49.377.811	13.762
Ved afkast:	7,08%	47.634.040	13.276
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-11.979.003	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh.):	5,00%	69.827.629	19.461
Ved afkast:	4,50%	77.321.171	21.550
Ved afkast:	4,75%	73.377.202	20.451
Ved afkast:	5,00%	69.827.629	19.461
Ved afkast:	5,25%	66.616.111	18.566
Ved afkast:	5,50%	63.696.549	17.753
Ved afkast:	5,75%	61.030.862	17.010
Ved afkast:	6,00%	58.587.316	16.329
Ved afkast:	6,25%	56.339.253	15.702
Ved afkast:	6,50%	54.264.119	15.124
Ved afkast:	6,75%	52.342.698	14.588
Ved afkast:	7,00%	50.558.521	14.091
Ved afkast:	7,25%	48.897.391	13.628
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-11.240.313	

	Pris pr. kvm:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh.):	1.375	69.827.629	19.461
Ved en lejepris på:	1.675	83.820.682	23.361
Ved en lejepris på:	1.575	79.156.331	22.061
Ved en lejepris på:	1.475	74.491.980	20.761
Ved en lejepris på:	1.375	69.827.629	19.461
Ved en lejepris på:	1.275	65.163.278	18.161
Ved en lejepris på:	1.175	60.498.927	16.861
Ved en lejepris på:	1.075	55.834.576	15.561
Ved en lejepris på:	975	51.170.225	14.261
Ved en lejepris på:	875	46.505.874	12.962
Ved en lejepris på:	775	41.841.523	11.662
Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:		-4.664.351	



DCF-BEREGNING

Vegavænget 1-47, 2620 Albertslund

År		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	Terminalår
Investors afkastkrav %		5,00																				
Inflation %		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kalkulationsrente %		7,00	0,93	0,87	0,82	0,76	0,71	0,67	0,62	0,58	0,51	0,48	0,44	0,41	0,39	0,36	0,34	0,32	0,30	0,28	0,26	0,24
Forrentning deposita %		5,00																				
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	-
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	1.375	1.403	1.431	1.459	1.488	1.518	1.548	1.579	1.611	1.643	1.676	1.710	1.744	1.779	1.814	1.851	1.888	1.925	1.964	2.003
OMK-leje fraflyttet areal pr. kvm			1.375	1.403	1.431	1.459	1.488	1.518	1.548	1.579	1.611	1.643	1.676	1.710	1.744	1.779	1.814	1.851	1.888	1.925	1.964	2.003
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
Ombygningsudgift pr. kvm incl. moms		\$5, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



	År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	Terminalår	
Lejeindtægter:																							
Boliger:																							
OMK-lejemål primo	\$5, stk. 1	4.746.500	4.841.430	4.938.259	5.037.024	5.137.764	5.240.520	5.345.330	5.452.237	5.561.281	5.672.507	5.785.957	5.901.676	6.019.710	6.140.104	6.262.906	6.388.164	6.515.927	6.646.246	6.779.171	6.914.754	7.053.049	
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 primc	01.250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Boligleje i alt:		4.746.500	4.841.430	4.938.259	5.037.024	5.137.764	5.240.520	5.345.330	5.452.237	5.561.281	5.672.507	5.785.957	5.901.676	6.019.710	6.140.104	6.262.906	6.388.164	6.515.927	6.646.246	6.779.171	6.914.754	7.053.049	
Erhverv:																							
	Areal: Kr. pr. kvm:																						
Fælleshus, netto	136	50.000	51.000	52.020	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950	62.169	63.412	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297	
Erhvervsleje i alt:		136368	50.000	51.000	52.020	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950	62.169	63.412	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297
Forrentning deposita:		119.288	121.673	124.107	126.589	129.121	131.703	134.337	137.024	139.764	142.560	145.411	148.319	151.285	154.311	157.397	160.545	163.756	167.031	170.372	173.779	177.255	
Bruttoleje i alt:		4.915.788	5.014.103	5.114.385	5.216.673	5.321.006	5.427.427	5.535.975	5.646.695	5.759.629	5.874.821	5.992.318	6.112.164	6.234.407	6.359.095	6.486.277	6.616.003	6.748.323	6.883.289	7.020.955	7.161.374	7.304.602	
Driftsudgifter:																							
Skatter og afgifter		742.228	757.073	772.214	787.658	803.412	819.480	835.869	852.587	869.638	887.031	904.772	922.867	941.325	960.151	979.354	998.941	1.018.920	1.039.298	1.060.084	1.081.286	1.102.912	
Forsikringer		86.709	88.443	90.212	92.016	93.857	95.734	97.648	99.601	101.593	103.625	105.698	107.812	109.968	112.167	114.411	116.699	119.033	121.414	123.842	126.319	128.845	
Renholdelse		38.724	39.498	40.288	41.094	41.916	42.754	43.610	44.482	45.371	46.279	47.204	48.148	49.111	50.094	51.095	52.117	53.160	54.223	55.307	56.414	57.542	
Ejendomsforbrug		30.321	30.927	31.546	32.177	32.820	33.477	34.146	34.829	35.526	36.236	36.961	37.700	38.454	39.223	40.008	40.808	41.624	42.457	43.306	44.172	45.055	
Diverse		40.319	41.125	41.948	42.787	43.643	44.515	45.406	46.314	47.240	48.185	49.149	50.132	51.134	52.157	53.200	54.264	55.349	56.456	57.585	58.737	59.912	
	Kvm: Sats kr:																						
Vedligeholdelse bolig	3.45285	293.420	299.288	305.274	311.380	317.607	323.959	330.439	337.047	343.788	350.664	357.677	364.831	372.128	379.570	387.161	394.905	402.803	410.859	419.076	427.458	436.007	
Vedligeholdelse erhverv	13685	11.560	11.791	12.027	12.268	12.513	12.763	13.018	13.279	13.544	13.815	14.092	14.373	14.661	14.954	15.253	15.558	15.869	16.187	16.511	16.841	17.178	
Administration		181.125	184.748	188.442	192.211	196.056	199.977	203.976	208.056	212.217	216.461	220.790	225.206	229.710	234.305	238.991	243.770	248.646	253.619	258.691	263.865	269.142	
Driftsudgifter i alt:		1.424.406	1.452.894	1.481.952	1.511.591	1.541.823	1.572.659	1.604.113	1.636.195	1.668.919	1.702.297	1.736.343	1.771.070	1.806.491	1.842.621	1.879.474	1.917.063	1.955.404	1.994.512	2.034.403	2.075.091	2.116.592	
Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:		År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	Terminalår
Bygningsdel:																							
Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:																							
Ombygningsudgifter 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:		1.424.406	1.452.894	1.481.952	1.511.591	1.541.823	1.572.659	1.604.113	1.636.195	1.668.919	1.702.297	1.736.343	1.771.070	1.806.491	1.842.621	1.879.474	1.917.063	1.955.404	1.994.512	2.034.403	2.075.091	2.116.592	
Driftsresultat / cash flow:		3.491.381	3.561.209	3.632.433	3.705.082	3.779.184	3.854.767	3.931.863	4.010.500	4.090.710	4.172.524	4.255.975	4.341.094	4.427.916	4.516.474	4.606.804	4.698.940	4.792.919	4.888.777	4.986.552	5.086.284	5.188.009	
																					103.760.184	5,00%	

DCF-metode	Kr.	Kr. pr. kvm:
NV cash flows	43.014.026	
NV terminalværdi	26.813.603	
Markedsværdi DCF-metode	69.827.629	18.934
Evt. byggemulighed	0	0
Evt. ledig lejlighed	0	0
I alt markedsværdi	69.827.629	18.934

Afrundet markedsværdi 69.828.000

OMK-LEJEBUDGET

Vegavænget 1-47, 2620 Albertslund

Omkostningsbestemt legebudget (skønnet)

A. Driftsudgifter

	Kr.
1. Skatter og afgifter	
Grundskyld kommune	557.383
Rottebekæmpelse+skorsten	2.376
Dagrenovation	182.469
2. Forsikring	
Bygnings- og brandforsikring	86.709
3. Renholdelse	
Vicevært m.m.	38.724
4. Ejendomsforbrug	
Elektricitet	30.321
5. Diverse	
Vaskeri-indtægt	-3.881
Gårdlaug/grundejerforening	44.200
Driftsudgifter ialt:	938.301

B. Afkast:

1.	Kapitalafkast	BRL §9 stk. 2						4.869.175
2.	Øget kapitalafkast forbedringer 1/3 (Henlæggelse 31.12.1994)							46.045
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		1.836.250	669.583		49.073		49.073

Udgifter i alt

5.902.593

C. Boligernes andel:

Samlet:	Bolig:	Erhverv:	%-sats:	
3.588	3.452	136	96%	5.678.860

D. Administrationshonorar:

Sats 2022 Kbh	Antal boliger:	Sats kr:	181.125
	46	3.938	

E. Hensættelsesbeløb - bolig:

Hensættelsebeløb:	Areal BBR:	Sats kr:	
Udvendig vedligeholdelse §18 bolig	3.452	85	293.420
Udvendig vedligeholdelse §18B bolig	3.452	0	0

Budgetleje i alt 6.153.405

Budgetleje pr. kvm 1.783

Budgetleje pr. kvm anvendt i beregning 1.375

AREALOVERSIGT

Vegavænget 1-47, 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	-	11	34	-	100
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 1-47, 2620 Albertslund

Eksempler på ejendomme handlet i området eller nærliggende område, jf. data fra www.ois.dk og www.tinglysning.dk:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris
Storegårdsvej 24	7100	februar 2018	40.500.000	2.368	17.103
Skelvangen 62	7120	februar 2018	20.500.000	1.216	16.859
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
Thorsgade 61	2200	december 2018	95.000.000	4.742	20.034
Frederiksgade 16A	7800	januar 2020	18.750.000	931	20.140
Brænderigården 1	7500	juli 2019	79.500.000	5.252	15.137
Hovedgaden 47A	3460	januar 2022	14.000.000	742	18.868
Skydehøjsgården 2-12	2970	april 2020	77.000.000	3.790	20.317

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

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris	Afkast % p.a.
Lobovænget 3	5270	januar 2020	7.750.000	487	15.914	4,88%
Kløvervej 22A	7190	november 2019	11.850.000	657	18.037	5,52%
Landlystvej 1A	4520	november 2019	6.275.000	540	11.620	6,00%