

VURDERING



Ejendommen: Vegavænget 1-47
2620 Albertslund

Ejer: A/B Vegavænget

Rekvirent: A/B Vegavænget v/bestyrelsen

Vurdering pr.: **31. december 2024**

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 under følgende forudsætninger:

- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen, 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, kyndigt og fornuftigt, og uafhængigt af hinanden.
- 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 til markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.
- Der tages ikke 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 9. december 2024. I besigtigelsen indgik fremvisning af Vegavænget 41 samt fællesarealer.

Tidligere har vi besigtiget:
Vegavænget 7, 14, 33, 38, 42, 46
Samt fællesarealer.

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 i tingbogen.

Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Årsrapport 2023
Budget 2024

Grundskyld 2024
Ejendomsbidrag 2024
Forsikringspolice
Vedtægter for andelsboligforeningen
Referat fra generalforsamling af 27. marts 2023
Referat fra generalforsamling af 22. april 2024
Energirapport fra 2020 – Energimærke A (2010)
Vedligeholdelsesplan fra 2024

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Vurderingsattest (15. alm. vurdering af 1. april 1973)
Tingbog
BBR-meddelelse
Oplysning om jordforurening fra DKjord

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

Tinglyst areal: Matr.nr.11aq og 11ar, Herstedvester by, Herstedvester:
Matrikulært areal 10649 og 4203 kvm, heraf vej 550 og 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. 1302762.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelses-ejendom med 46 boliger og 1 erhvervsenheder.

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 sådanne eventuelle fejlbehæftelser.

Vi forudsætter at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser. Ligeledes 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 Topdanmark Forsikring. Vi forudsætter at forsikringen er på sædvanlige vilkår uden væsentlige forbehold.
- Servitutter:** Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:
- 08.11.1949 Dok om afkald på afhjælpning af eller erstatning for vandmangel på grund af vandspejlsenkning i grundvands området ved Thorsbromv, Resp lån i off midler.
 - 29.05.1987 Lokalplan nr. 22.3.
 - 28.03.1995 Dok. om fællesarealer, grundejerf. m.m. Resp. off. lån.
 - 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.

Bygningerne er opført i gule mursten. Taget er udført i brune betonteglsten. Træværket er cedertræ. Nedløbsrør er udført i zink.

Foran bygningerne/boligerne er der opsat postkasser samt skraldespande.

Boligerne opvarmes med fjernvarme via særskilte units.

Der er i 2014 monteret nye termovinduer.

Der er i 2020 lagt nyt gulv i fælleshuset.

Der er i 2022 opsat nyt fælles affaldssystem og monteret nye hoveddøre.

Ejendommen fremtræder generelt i over middel 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: Iht. landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord er ejendommen omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede.

Ejendomsværdi: Ejendommen er den 1. oktober 2020 vurderet offentligt 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.

For at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, kan det i DCF-beregningen have været nødvendigt at anvende skønnede administrationsudgifter ud fra aktuelle tal fra administratorer, salgsprospekter m.v.

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

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.

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

Ejendommen er underlagt Lejelovens (LL) 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. Ved beregning af den omkostningsbestemte leje er der derfor 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. 1.475 pr. kvm.

Vi har fundet følgende boliglejemål i området (udbudt):

Mørkager, 2620 København, Albertslund, kr. 1.500 pr. kvm.

Tranehusene, 2620 København, Albertslund, kr. 1.639 pr. kvm.

Storstræde, 2620 København, Albertslund, kr. 1.604 pr. kvm.

Ovenstående lokationer er i nogenlunde samme stand som lejemålet. Nogle i lidt værre stand, deraf den lavere leje, og nogle i bedre stand og beliggenhed, deraf den højere leje pr. kvm.

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.

Hvis andelsboligforeningen har modtaget tilskud i forbindelse med et evt. byfornyelsesprojekt eller lignende, og kommunen/staten har tinglyst eller har krav vedr. tilbagebetaling ved ejerskifte, forudsætter vi at andelsboligforeningen har taget højde for det i relation til foreningens regnskabsaflæggelse.

Da det ikke har været muligt at fremskaffe konkrete økonomiske oplysninger, har vi anslået forbedringsforhøjelsen, som indgår i den omkostningsbestemte leje, ud fra vores faglige vurdering, underbygget ved kendskab og skøn.

Hvis andelsboligforeningen har fx byfornyede køkkener/ badeværelser, forudsætter vi at lejen kan hæves iht. LL § 19, stk. 1 eller § 19, stk. 2 ved nye istandsættelser.

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. Ligeledes 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 (beboelse) 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 2022 skal ejendommen efter loven hæves til minimum energiklasse C, for at huslejen kan bestemmes efter LL §19, stk. 2 og stk. 3. 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.

6) Der er i december 2023 udsendt nye, foreløbige grundværdiansættelser fra Vurderingsstyrelsen. Disse synes at være behæftet med meget store afvigelser i forhold til handelsværdien af en givet grund/ejendom. Den tekniske beregningsmetode som grundværdien er udregnet efter i de foreløbige vurderinger, har intet at gøre med de aktuelle værdier. Vi tager

derfor forbehold for evt. påvirkning af ejendomsskatterne m.m. i vores vurdering

Konklusion: Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i Albertslund.
- Ejendommen fremstår generelt i over middel vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen indeholder lejestigningspotentialer ved istandsættelse af lejlighederne m.m.

Vurdering: **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 72.476.000**

Der henvises til bilag *"Nøgletaloversigt"*, 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.

Der er medtaget et skønnet fradrag i 2024 for udgifter til oliering, fugebånd, mm på ca. kr. 2,2 mio. Fradraget er baseret på vedligeholdelsesplan udarbejdet af Bang og Beenfeldt samt skøn og kan være fordelt over den 10-årige budgetperiode, jf. vedlagte DCF-beregning under punktet "Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse. Fradraget kan udgå, når renoveringsarbejdet er udført, eller som alternativ evt. korrigeres, når der foreligger en professionelt udarbejdet vedligeholdelsesplan dækkende budgetperioden.

I forbindelse med årsregnskabet's 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 LL bliver p.t. 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 de seneste par år med gennemsnitspriser i niveauet kr. 24-26.000 pr. kvm med priser i et spænd fra ca. kr. 15.000 til ca. kr. 48.000 pr. kvm.

Vi ser startafkast i København fra ca. 0,5 % p.a. for ikke 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 store udenlandske aktører i markedet, blandt andre Kereby og svenske Heimstaden, som allerede har investeret i ejendomme i København for ca. kr. 20 mia., til et afkast typisk i niveauet 2,5-4 % p.a.

Boligudlejningsejendomme underlagt LL er interessante for en investor, idet ejendommene kan udvikles og løftes op til fx en § 19, stk. 2 modernisering iht. LL ved lejers fraflytning, hvorved lejen i fx København kan øges fra ca. kr. 500 pr. kvm til ca. kr. 1.700 pr. kvm.

Vi har i vores DCF-beregning forudsat at lejerne løbende fraflytter over en 20-årig periode. Det er vores erfaring, at en lang række lejere bliver hængende i ejendomme underlagt LL på grund af den relativt lave OMK-leje, hvorfor vi har valgt en 20-årig periode og ikke en kortere periode.

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 § 119 og § 120, hvilket er tilfældet for langt de fleste ældre ejendomme med mere end 6 lejligheder. Der kan være store likvide indeståender på § 120, som følger ejendommen i en handel, eller store negative § 119 og § 120 saldi. Det har betydning for prisfastsættelsen at der ikke skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond over en årrække.

Referenceejendommene vil ofte omfatte istandsatte lejemål, som ikke nødvendigvis opfylder kravene efter LL § 19, stk. 2. 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. Det 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 baseret på 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. Det 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 (ikke udviklede ejendomme).

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ikke udviklet ejendom. Man bør da være opmærksom på at der ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene. Dog undtaget hvis der ved etablering af andelsboligforeningen var moderniserede lejemål.

Vurderingsnormen pr. 1. oktober 2018 er udarbejdet ret teoretisk. VALUAREN har derfor fundet det nødvendigt at indarbejde yderligere, relevante forhold i vores vurdering. Der anvendes en DCF-beregning såvel som en afkastbaseret beregning sammenholdt med kvm-priser og markedsrapporter fra branchen. Hertil 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. Køber af en ejendom tilhørende en andelsboligforening er ikke 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 prisafvigelser.

Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår afkastniveauet i området at være ca. 3,75-4,25 % p.a.

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

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

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

Vi henviser til bilaget **”Referenceejendomme”**, jf. bilagsoversigten. Vores værdiansættelse baseres på ovennævnte markedsrapporter, aktuelle handler, kvm-priser og afkastprocenter. Den er ligeledes 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 5,13 % p.a. til 6,13 % p.a. vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 11,8 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

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

Erklæring/Ansvar: Vi erklærer at vi ikke har interesse i vurderingssummens størrelse, eller 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

Marianne Husted
Martin Nystrup Kallesen
Gitte Mikkelsen
Poul Nielsen
Ivar Christensen
Jens Wrang
Birthe Kepp

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 er dækket af bekendtgørelsens overgangsordning eller, hvis jeg ikke er dette:
- 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 VALUAREN's skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Frederiksberg, den 31. december 2024



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 Alberslund

Ejendommen er værdisat til:	Kr.	<u>72.476.000</u>
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		5,13%
Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:		5,20%
Skønnet inflationsprocent på:		2,00%
Ejendommens værdi pr. kvm før værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	19.652
Ejendommens værdi pr. kvm incl. værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	19.652
Budgetperiode er på følgende antal år:		20
Den anvendte moderniseringsfrekvens - fraflytningsprocent pr. år er:		0,00%
Gennemsnitspris pr. ombygget kvm incl. moms:	Kr.	0
Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:	Kr.	96
Lejeniveau for omkostningsbestemt leje pr. kvm:	Kr.	1.784
Lejeniveau for moderniserede lejemål pr. kvm:	Kr.	1.475
Lejeniveau for erhvervsleje gns. pr. kvm *):	Kr.	331

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

AFKASTBASERET BEREGNING

Vegavænget 1-47, 2620 Alberslund

Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

	Budget
	<u>2025</u>
FASE I:	
Indtægter:	
Årlig lejeindtægt boliger	5.091.700
Årlig lejeindtægt erhverv	45.000
Indtægter i alt	5.136.700
Omkostninger:	
Driftsomkostninger	870.868
Administration	207.000
Udvendig vedligeholdelse	344.448
Omkostninger i alt	1.422.316
Nettodriftsresultat før finansiering	3.714.384
FASE II:	
Forrentningskrav	5,20%
Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer	71.430.461
Kr. pr. kvm	19.368
FASE III (reguleringer):	
Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:	-1.511.918
Deposita	2.557.100
Beregnet dagsværdi:	72.475.644
I alt vurderingssum	72.475.644
Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed	5,13%
Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed	5,13%
Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed	19.652
Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed	19.652

FØLSOMHEDSANALYSE

Vegavænget 1-47, 2620 Alberslund

Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh.):	5,13%	72.475.643	20.199
Ved afkast:	4,63%	80.310.832	22.383
Ved afkast:	4,88%	76.192.336	21.235
Ved afkast:	5,13%	72.475.644	20.199
Ved afkast:	5,38%	69.104.690	19.260
Ved afkast:	5,63%	66.033.376	18.404
Ved afkast:	5,88%	63.223.450	17.621
Ved afkast:	6,13%	60.642.905	16.902
Ved afkast:	6,38%	58.264.756	16.239
Ved afkast:	6,63%	56.066.089	15.626
Ved afkast:	6,88%	54.027.325	15.058
Ved afkast:	7,13%	52.131.632	14.529
Ved afkast:	7,38%	50.364.460	14.037
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-11.832.739	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh.):	5,20%	72.475.643	20.199
Ved afkast:	4,70%	80.038.602	22.307
Ved afkast:	4,95%	76.065.359	21.200
Ved afkast:	5,20%	72.475.643	20.199
Ved afkast:	5,45%	69.216.642	19.291
Ved afkast:	5,70%	66.244.813	18.463
Ved afkast:	5,95%	63.523.928	17.705
Ved afkast:	6,20%	61.023.607	17.008
Ved afkast:	6,45%	58.718.178	16.365
Ved afkast:	6,70%	56.585.802	15.771
Ved afkast:	6,95%	54.607.783	15.220
Ved afkast:	7,20%	52.768.021	14.707
Ved afkast:	7,45%	51.052.580	14.229
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-11.452.036	

DCF-BEREGNING

Vegavænget 1-47, 2620 Alberslund

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Terminalår	
Investors afkastkrav %	5,20																					
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	2,00
Kalkulationsrente %	7,20	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,61	0,57	0,53	0,50	0,47	0,43	0,41	0,38	0,35	0,33	0,31	0,29	0,27	0,25	0,23
Forrentning deposita %	5,20																					
Måneders deposita bolig	6,00																					
Måneders deposita erhverv	3,00																					
Lejemålstype boliger:																						
OMK-bolig (kvm)	primo	§ 19, stk. 1	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
Fraflytnings procent		Tomgang	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fraflyttet areal i de enkelte år (kvm)		Tomgang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fraflyttet areal sum (kvm)		Tomgang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Moderniserede boliger primo		§ 19, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gennemsnitlig kvm pr. bolig		§ 19, stk. 2	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Aktuelt fraflyttede boliger (stk.)		§ 19, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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		§ 19, stk. 1	1.475	1.505	1.535	1.565	1.597	1.629	1.661	1.694	1.728	1.763	1.798	1.834	1.871	1.908	1.946	1.985	2.025	2.065	2.107	2.149
OMK-leje fraflyttet areal pr. kvm		§ 19, stk. 1	1.475	1.505	1.535	1.565	1.597	1.629	1.661	1.694	1.728	1.763	1.798	1.834	1.871	1.908	1.946	1.985	2.025	2.065	2.107	2.149
Merlejeværdi pr. kvm		§ 19, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomgangsleje ved istandsættelse (måneder)		§ 19, 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		§ 19, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Terminalår	
Lejeindtægter:																							
Boliger:																							
OMK-lejemål primo	§ 19, stk. 1	5.091.700	5.193.534	5.297.405	5.403.353	5.511.420	5.621.648	5.734.081	5.848.763	5.965.738	6.085.053	6.206.754	6.330.889	6.457.507	6.586.657	6.718.390	6.852.758	6.989.813	7.129.609	7.272.201	7.417.645	7.565.998	
Moderniseret (mer-leje) første år	§ 19, stk. 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Moderniseret (mer-leje) år 2 m.fl.	§ 19, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tomgangsleje ved istandsættelse	§ 19, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Kvm: Kr. pr. kvm:																						
Moderniserede boliger primo	0	1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Boligeleje i alt:		5.091.700	5.193.534	5.297.405	5.403.353	5.511.420	5.621.648	5.734.081	5.848.763	5.965.738	6.085.053	6.206.754	6.330.889	6.457.507	6.586.657	6.718.390	6.852.758	6.989.813	7.129.609	7.272.201	7.417.645	7.565.998	
Erhverv:																							
	Areal: Kr. pr. kvm:																						
Fælleshus, netto	136	45.000	45.900	46.818	47.754	48.709	49.684	50.677	51.691	52.725	53.779	54.855	55.952	57.071	58.212	59.377	60.564	61.775	63.011	64.271	65.557	66.868	
Erhvervsleje i alt:	136	45.000	45.900	46.818	47.754	48.709	49.684	50.677	51.691	52.725	53.779	54.855	55.952	57.071	58.212	59.377	60.564	61.775	63.011	64.271	65.557	66.868	
Forrentning deposita:		132.969	135.629	138.341	141.108	143.930	146.809	149.745	152.740	155.795	158.911	162.089	165.330	168.637	172.010	175.450	178.959	182.538	186.189	189.913	193.711	197.585	
Bruttoleje i alt:		5.269.669	5.375.063	5.482.564	5.592.215	5.704.059	5.818.141	5.934.503	6.053.193	6.174.257	6.297.743	6.423.697	6.552.171	6.683.215	6.816.879	6.953.217	7.092.281	7.234.127	7.378.809	7.526.385	7.676.913	7.830.451	
Driftsudgifter:																							
Skatter og afgifter		691.261	705.086	719.188	733.572	748.243	763.208	778.472	794.042	809.922	826.121	842.643	859.496	876.686	894.220	912.104	930.346	948.953	967.932	987.291	1.007.037	1.027.178	
Forsikringer		55.000	56.100	57.222	58.366	59.534	60.724	61.939	63.178	64.441	65.730	67.045	68.386	69.753	71.148	72.571	74.023	75.503	77.013	78.554	80.125	81.727	
Renholdelse		59.510	60.700	61.914	63.152	64.416	65.704	67.018	68.358	69.725	71.120	72.542	73.993	75.473	76.983	78.522	80.093	81.694	83.328	84.995	86.695	88.429	
Ejendomsforbrug		22.605	23.057	23.518	23.989	24.468	24.958	25.457	25.966	26.485	27.015	27.555	28.106	28.669	29.242	29.827	30.423	31.032	31.652	32.286	32.931	33.590	
Diverse		42.492	43.342	44.209	45.093	45.995	46.915	47.853	48.810	49.786	50.782	51.798	52.833	53.890	54.968	56.067	57.189	58.332	59.499	60.689	61.903	63.141	
	Kvm: Sats kr:																						
Vedligeholdelse bolig	3.452	96	331.392	338.020	344.780	351.676	358.709	365.884	373.201	380.665	388.279	396.044	403.965	412.044	420.285	428.691	437.265	446.010	454.930	464.029	473.309	482.776	492.431
Vedligeholdelse erhverv	136	96	13.056	13.317	13.583	13.855	14.132	14.415	14.703	14.997	15.297	15.603	15.915	16.233	16.558	16.889	17.227	17.572	17.923	18.282	18.647	19.020	19.401
Administration		207.000	211.140	215.363	219.670	224.063	228.545	233.116	237.778	242.533	247.384	252.332	257.378	262.526	267.777	273.132	278.595	284.167	289.850	295.647	301.560	307.591	
Driftsudgifter i alt:		1.422.316	1.450.762	1.479.778	1.509.373	1.539.561	1.570.352	1.601.759	1.633.794	1.666.470	1.699.799	1.733.795	1.768.471	1.803.841	1.839.917	1.876.716	1.914.250	1.952.535	1.991.586	2.031.418	2.072.046	2.113.487	
Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:	År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Terminalår	
Bygningsdel:					Oliering mm	Div.	Fugebånd m.m.																
Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:					800.000	350.000	1.000.000																
Ombygningssudgifter 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:		1.422.316	1.450.762	1.479.778	2.309.373	1.889.561	2.570.352	1.601.759	1.633.794	1.666.470	1.699.799	1.733.795	1.768.471	1.803.841	1.839.917	1.876.716	1.914.250	1.952.535	1.991.586	2.031.418	2.072.046	2.113.487	
Driftsresultat / cash flow:		3.847.353	3.924.300	4.002.786	3.282.842	3.814.499	3.247.789	4.332.745	4.419.399	4.507.787	4.597.943	4.689.902	4.783.700	4.879.374	4.976.962	5.076.501	5.178.031	5.281.591	5.387.223	5.494.968	5.604.867	5.716.964	
																					109.941.624	5,20%	

DCF-metode	Kr.	Kr. pr. kvm:
NV cash flows	45.106.170	
NV terminalværdi	27.369.473	
Markedsværdi DCF-metode	72.475.643	19.652
Evt. byggemulighed	0	0
Evt. ledig lejlighed	0	0
I alt markedsværdi	72.475.643	19.652
Afrundet markedsværdi	72.476.000	

OMK-LEJEBUDGET

Vegavænget 1-47, 2620 Alberslund

Omkostningsbestemt legebudget (skønnet)

A. Driftsudgifter

	Kr.
1. Skatter og afgifter	
Grundskyld kommune	567.025
Rottebekæmpelse	1.232
Dagrenovation	123.004
2. Forsikring	
Bygnings- og brandforsikring	55.000
3. Renholdelse	
Vicevært m.m.	59.510
4. Ejendomsforbrug	
Elektricitet	22.605
5. Diverse	
Vaskeri-indtægt	-2.968
Gårdlaug	45.460
Driftsudgifter ialt:	870.868

B. Afkast:

1. Kapitalafkast	BRL §9 stk. 2						4.869.175
2. Øget kapitalafkast forbedringer 1/3 (Henlæggelse 31.12.1994)							52.032
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

5.841.147

C. Boligernes andel:

Samlet:	Bolig:	Erhverv:	%-sats:	
3.588	3.452	136	96%	5.619.743

D. Administrationshonorar:

Sats 2025	Antal boliger:	Sats kr:	
	46	4.500	207.000

E. Hensættelsesbeløb - bolig:

Hensættelsesbeløb:	Areal BBR:	Sats kr:	
Udvendig vedligeholdelse § 119 bolig	3.452	96	331.392
Udvendig vedligeholdelse § 120 bolig	3.452		0
Budgetleje i alt			6.158.135

Budgetleje pr. kvm

1.784

Budgetleje pr. kvm anvendt i beregning

1.475

AREALOVERSIGT

Vegavænget 1-47, 2620 Alberslund

BBR:	Bygning 1 kvm	Bygning 2 kvm	Bygning 3 kvm	Bygning 4 kvm	Bygning 5 kvm	Bygning 6 kvm	Bygning 7 kvm	Bygning 8 kvm	Bygning 9 kvm	Bygning 10 kvm	Samlet areal kvm
Bebygget areal	498	435	513	205	203	213	113	230	143	108	2.695
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 bla. Bolig/erhverv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 registreret 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 Alberslund

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
Dagmarhaven 32	2665	juni 2023	406.367.910	12.986	31.293
Helligkorsvej 6	4000	februar 2022	14.900.000	649	22.958
Jens Kofoeds Gade 1	2630	17/02/2022	454.125.000	16.400	27.691
Hegnet 4	4000	13/10/2021	123.085.000	3.926	31.351
Havtornvej 11	2640	januar 2021	596.000.000	18.799	31.704
Dagmarhaven 32	2665	januar 2021	410.000.000	12.986	31.572
Vestervej 101	2630	november 2024	50.456.000	1.816	28.031

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.
Viften 24	2670	25/04/2024	305.000.000	10.228	29.820	5,00
Torbenfeldvej 2E	2665	25/04/2024	240.000.000	11.068	21.684	5,00
Skjeberg Alle 112	2630	25/04/2024	94.500.000	3.572	26.456	5,00
Ringstedgade 58	4000	03/10/2023	148.000.000	5.880	25.170	4,40
Havtornvej 51	2640	31/12/2022	637.000.000	21.025	30.297	4,50
Baltorpvej 10	2750	juli 2022	850.000.000	25.641	33.597	4,46%
Vestfløjen 4	2700	september 2023	349.361.538	11.503	30.710	4,23%
Industrivangen 10	2635	oktober 2022	410.000.000	14.096	29.448	4,50%
Concordiavej 1A	2850	februar 2022	67.071.000	2.373	28.602	4,19%
Kirkebjerg Parkvej 10C, 1. mf	2605	oktober 2024	16.526.250	630	26.570	5,79%
Hundige Strandvej 31	2670	oktober 2024	13.000.000	526	25.000	6,07%