

VURDERING

Opdateret 16. januar 2026



Ejendommen:	Vegavænget 1-47 2620 Albertslund
Ejer:	A/B Vegavænget
Rekvirent:	A/B Vegavænget v/bestyrelsen
Vurdering pr.:	31. december 2025
Vurderingssum:	Kr. 77.933.000

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 29. december 2025. I besigtigelsen indgik fremvisning af Vegavænget 9 samt fællesarealer.

Tidligere har vi besigtiget:
Vegavænget 7, 14, 33, 35, 38, 41, 42 og 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 2024
Budget 2025

Grundskyld 2025
Ejendomsbidrag 2025
Forsikringspolice
Vedtægter for andelsboligforeningen
Referat fra generalforsamling af 10. april 2025
Referat fra generalforsamling af 22. april 2024
Energirapport fra 2020 – Energimærke A (2010)
Vedligeholdelsesplan fra 2025

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

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 10.649 og 4.203 kvm, heraf vej hhv. 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 erhvervsenhed (fælleshus).

BBR-meddelelsen kan være fejlbehæftet f.eks. 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 dokumenter vi har modtaget, 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 Dokument om afkald på afhjælpning af eller erstatning for vandmangel på grund af vandspejlsænkning i grundvandsområdet ved Thorsbromv, Resp lån i off. midler.
 - 29.05.1987 Lokalplan nr. 22.3.
 - 28.03.1995 Dokument om fællesarealer, grundejerf. m.m. Resp. off.. lån.
 - 17.11.2015 Deklaration om varmeledninger i Albertslund Kommune.

Der er ikke foretaget gennemgang af alle 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. Grundstykket mod syd er udlagt til grønt fællesområde for de øvrige bebyggelser i området og gennemskæres af forbindelsesstier m.v.

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. Der er i 2020 lagt nyt gulv i fælleshuset.

Bygningerne er opført i gule mursten og vinduesinddækninger og gavle er beklædt med hhv. cedertræ og steniplader. Taget er udført i brune betonteglsten. Nedløbsrør er udført i zink. Til hver bolig tilhører et ca. 6 kvm. skur beklædt med cedertræ og tag med tagpap.

Der er i 2014 monteret nye termovinduer og der er i 2022 opsat nyt fælles affaldssystem og monteret nye hoveddøre.

Foran bygningerne/boligerne er der opsat postkasser.

Boligerne opvarmes med fjernvarme med varmevekselunits installeret i hver af boligerne. Der er i 2025 indlagt fibernet til alle boligerne.

Til ejendommen hører egen fælles parkeringsområde med 40 parkeringsbåse, og hvorpå der er opsat 2 dobbelte el-lade standere.

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

Foreløbig grundværdi pr. 1. januar 2024:	kr.	77.888.000.
--	-----	-------------

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 f.eks. 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 f.eks. være termovinduer, dørtelefoner, isolering, fjernvarme m.v.

Den opnåelige leje vil dog for ejendommen være maksimeret af den laveste af den omkostningsbestemte leje og den aktuelle markedsleje, og vi har vurderet, at den beregnet omkostningsbestemte husleje (kr. 1.771 pr. kvm.) er højere end markedslejen.

Lejen er derfor sat til en skønnet markedsleje på kr. 1.550 pr. kvm.

Vi har fundet følgende boliglejemål i området (udbudt):

- Storstræde, 2620 Albertslund, 104 kvm., kr. 1.604 pr. kvm. pr. år
- Skyttehusene 29, 2620 Albertslund, 108 kvm., kr. 1.556 pr. kvm. pr. år
- Lækrogen 66, 2620 Albertslund, 127 kvm., kr. 1.510 pr. kvm. pr. år
- Nordmarks Alle, 2620 Albertslund, 88 kvm., kr. 1.568 pr. kvm. pr. år
- Virkelund Allé 3A, 2620 Albertslund, 113 kvm., kr. 1.604 pr. kvm. pr. år.

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 regnskabs-aflæggelse.

Hvor 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.

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) I december 2023 blev der udsendt nye, foreløbige grundværdiansættelser fra Vurderingsstyrelsen. Disse vurderinger er overordnet fastsat på baggrund af blandt andet ejerlejlighedspriser i området og har derfor ingen direkte sammenhæng med værdiansættelsen af en ejendom som udlejningsejendom.

De endelige grundværdiansættelser forventes udsendt omkring årsskiftet 2025/26. Vi har erfaret fra grundværdierne på ejerboliger, at de endelige grundværdiansættelser kan afvige væsentligt fra de foreløbige værdier.

I valuarvurderingen har vi taget udgangspunkt i den beregnede ejendomsskat baseret på de foreløbige grundværdier – og vi gør

opmærksom på, at denne foreløbige ejendomsskat kan afvige fra den endelige ejendomsskat.

I valuarvurderingen har vi forudsat, at eventuelle fremtidige stigninger i ejendomsskatten – ud over almindelig inflation – kan indregnes i frilejen. Hvis ejendommen er omfattet af lejelovens § 19, stk. 2 vedrørende lejefastsættelse, forudsættes det tilsvarende, at den maksimale leje, jf. Huslejenævnets praksis, kan rumme eventuelle stigninger i ejendomsskatten.

Vi tager forbehold for en eventuel udvikling i ejendomsskatterne og beregningen heraf samt de afledte konsekvenser for værdiansættelsen.

6) Ejendommen kan opdeles i ejerboliger efter et særligt regelsæt. Da tilsvarende udlejningsejendomme med udstykningsmuligheder handles med store rabatter – helt op til ca. 50 % – sammenlignet med ejerboligpriserne, skønnes det, at der ikke foreligger en ekstra udstykningsgevinst, som kan indregnes i en kalkule, idet de aktuelle handler allerede afspejler dette.

Konklusion: Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i Albertslund.
- Ejendommen fremstår generelt i over middel vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen er veldisponeret og vil være attraktiv for en investor.

Vurdering: **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 77.933.000**

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.

Der er medtaget et skønnet fradrag for mer-udgifter til periodisk oliering af cedertræsinddækningerne og udskiftning af fugebånd mm på i alt ca. kr. 3,5 mio. Fradraget er baseret på vedligeholdelsesplan udarbejdet af Bang og Beenfeldt samt skøn og kan være fordelt over den 20-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 årsregnskabets udarbejdelse kan vi anbefale at foreningen vurderer evt. at foretage andre 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 Lejeloven bliver p.t. handlet til meget lave afkastprocenter og hermed relativt høje kvm-priser. Vi ser handler indgået på baggrund af dels afkast-procenter, dels kvm-priser og dels en blanding heraf.

Kvm-priserne varierer alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand mm. Vi ser f.eks. handler vest for København med gennemsnitspriser i niveauet kr. 18-25.000 pr. kvm. med priser i et spænd fra ca. kr. 14.000 til ca. kr. 32.000 pr. kvm.

Vi ser afkast i niveauet 3,0-6,0 % p.a. på færdigudviklede ejendomme alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand mm.

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 fandtes.

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: Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår afkastniveauet i området at være ca. 4,50-6,00 % p.a.

Det præcise grundlag for 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 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 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 f.eks. et højere første års afkast f.eks. en stigning fra 5,15 % p.a. til 6,15 % p.a. vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 12,7 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen fra kr. 1.550 pr. kvm. til kr. 1.450 pr. kvm. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 6,8 mio.

Med hensyn til usikkerhed omkring ændring i afkastprocent m.v., henviser vi til bilaget **"Følsomhedsanalyse"**, jf. bilags-oversigten.

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
Marianne Husted
Martin Nystrup Kallesen
Gitte Mikkelsen
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 16. januar 2026



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>77.933.000</u>
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		5,15%
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.	21.131
Ejendommens værdi pr. kvm incl. værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	21.131
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.	85
Lejeniveau for omkostningsbestemt leje pr. kvm:	Kr.	1.771
Lejeniveau for moderniserede lejemål pr. kvm:	Kr.	1.550
Lejeniveau for erhvervsleje gns. pr. kvm *):	Kr.	294

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

AFKASTBASERET BEREKNING

Vegavænget 1-47, 2620 Alberslund

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):

Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:

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

2026

5.350.600

40.000

5.390.600

859.796

209.875

304.980

1.374.651

4.015.949

5,20%

77.229.779

20.941

-1.982.570

2.685.300

77.932.510

77.932.510

5,15%

5,15%

21.131

21.131

FØLSOMHEDSANALYSE

Vegavænget 1-47, 2620 Alberslund

Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh.):	5,15%	77.932.509	21.720
Ved afkast:	4,65%	86.306.748	24.054
Ved afkast:	4,90%	81.906.136	22.828
Ved afkast:	5,15%	77.932.510	21.720
Ved afkast:	5,40%	74.326.601	20.715
Ved afkast:	5,65%	71.039.623	19.799
Ved afkast:	5,90%	68.031.055	18.961
Ved afkast:	6,15%	65.266.963	18.190
Ved afkast:	6,40%	62.718.711	17.480
Ved afkast:	6,65%	60.361.967	16.823
Ved afkast:	6,90%	58.175.925	16.214
Ved afkast:	7,15%	56.142.686	15.647
Ved afkast:	7,40%	54.246.771	15.119
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-12.665.547	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh.):	5,20%	77.932.509	21.720
Ved afkast:	4,70%	86.076.527	23.990
Ved afkast:	4,95%	81.797.498	22.798
Ved afkast:	5,20%	77.932.509	21.720
Ved afkast:	5,45%	74.424.485	20.743
Ved afkast:	5,70%	71.226.369	19.851
Ved afkast:	5,95%	68.299.016	19.035
Ved afkast:	6,20%	65.609.598	18.286
Ved afkast:	6,45%	63.130.381	17.595
Ved afkast:	6,70%	60.837.771	16.956
Ved afkast:	6,95%	58.711.573	16.363
Ved afkast:	7,20%	56.734.397	15.812
Ved afkast:	7,45%	54.891.193	15.299
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-12.322.911	

	Pris pr. kvm:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh.):	1.550	77.932.509	21.720
Ved en lejepris på:	1.850	98.365.694	27.415
Ved en lejepris på:	1.750	91.554.632	25.517
Ved en lejepris på:	1.650	84.743.570	23.619
Ved en lejepris på:	1.550	77.932.509	21.720
Ved en lejepris på:	1.450	71.121.447	19.822
Ved en lejepris på:	1.350	64.310.386	17.924
Ved en lejepris på:	1.250	57.499.324	16.025
Ved en lejepris på:	1.150	50.688.263	14.127
Ved en lejepris på:	1.050	43.877.201	12.229
Ved en lejepris på:	950	37.066.140	10.331
Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:		-6.811.062	

DCF-BEREGNING

Vegavænget 1-47, 2620 Alberslund

		År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	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
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
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	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%	0%
Fraflyttet areal i de enkelte år (kvm)		Tomgang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fraflyttet areal sum (kvm)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Moderniserede boliger primo		§ 19, 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	75
Aktuelt fraflyttede boliger (stk.)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Boliger med det lejesedes 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	3.452
Lejeoplysninger boliger:																							
OMK-leje pr. kvm		§ 19, stk. 1	1.550	1.581	1.613	1.645	1.678	1.711	1.746	1.780	1.816	1.852	1.889	1.927	1.966	2.005	2.045	2.086	2.128	2.170	2.214	2.258	2.258
OMK-leje fraflyttet areal pr. kvm			1.550	1.581	1.613	1.645	1.678	1.711	1.746	1.780	1.816	1.852	1.889	1.927	1.966	2.005	2.045	2.086	2.128	2.170	2.214	2.258	2.258
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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Terminalår
Lejeindtægter:																						
Boliger:																						
OMK-lejemål primo	§ 19, stk. 1	5.350.600	5.457.612	5.566.764	5.678.100	5.791.662	5.907.495	6.025.645	6.146.158	6.269.081	6.394.462	6.522.352	6.652.799	6.785.855	6.921.572	7.060.003	7.201.203	7.345.227	7.492.132	7.641.974	7.794.814	7.950.710
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Boligleje i alt:		5.350.600	5.457.612	5.566.764	5.678.100	5.791.662	5.907.495	6.025.645	6.146.158	6.269.081	6.394.462	6.522.352	6.652.799	6.785.855	6.921.572	7.060.003	7.201.203	7.345.227	7.492.132	7.641.974	7.794.814	7.950.710
Erhverv:																						
	Areal: Kr. pr. kvm:																					
Fælleshus, netto	136	40.000	40.800	41.616	42.448	43.297	44.163	45.046	45.947	46.866	47.804	48.760	49.735	50.730	51.744	52.779	53.835	54.911	56.010	57.130	58.272	59.438
Erhvervsleje i alt:	136 294	40.000	40.800	41.616	42.448	43.297	44.163	45.046	45.947	46.866	47.804	48.760	49.735	50.730	51.744	52.779	53.835	54.911	56.010	57.130	58.272	59.438
Forrentning deposita:		139.636	142.428	145.277	148.182	151.146	154.169	157.252	160.397	163.605	166.877	170.215	173.619	177.092	180.634	184.246	187.931	191.690	195.524	199.434	203.423	207.491
Bruttogleje i alt:		5.530.236	5.640.840	5.753.657	5.868.730	5.986.105	6.105.827	6.227.944	6.352.502	6.479.552	6.609.143	6.741.326	6.876.153	7.013.676	7.153.949	7.297.028	7.442.969	7.591.828	7.743.665	7.898.538	8.056.509	8.217.639
Driftsudgifter:																						
Skatter og afgifter		687.241	700.986	715.006	729.306	743.892	758.770	773.945	789.424	805.213	821.317	837.743	854.498	871.588	889.020	906.800	924.936	943.435	962.304	981.550	1.001.181	1.021.205
Forsikringer		65.396	66.704	68.038	69.399	70.787	72.203	73.647	75.120	76.622	78.155	79.718	81.312	82.938	84.597	86.289	88.015	89.775	91.571	93.402	95.270	97.175
Renholdelse		48.937	49.916	50.914	51.932	52.971	54.031	55.111	56.213	57.338	58.484	59.654	60.847	62.064	63.305	64.571	65.863	67.180	68.524	69.894	71.292	72.718
Ejendomsforbrug		20.535	20.946	21.365	21.792	22.228	22.672	23.126	23.588	24.060	24.541	25.032	25.533	26.043	26.564	27.095	27.637	28.190	28.754	29.329	29.916	30.514
Diverse		37.687	38.441	39.209	39.994	40.793	41.609	42.441	43.290	44.156	45.039	45.940	46.859	47.796	48.752	49.727	50.721	51.736	52.771	53.826	54.903	56.001
	Kvm: Sats kr:																					
Vedligeholdelse bolig	3.452 85	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	136 85	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		209.875	214.073	218.354	222.721	227.175	231.719	236.353	241.080	245.902	250.820	255.836	260.953	266.172	271.496	276.926	282.464	288.113	293.876	299.753	305.748	311.863
Driftsudgifter i alt:		1.374.651	1.402.145	1.430.187	1.458.791	1.487.967	1.517.726	1.548.081	1.579.042	1.610.623	1.642.836	1.675.692	1.709.206	1.743.390	1.778.258	1.813.823	1.850.100	1.887.102	1.924.844	1.963.341	2.002.608	2.042.660
Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:																						
Bygningsdel:	År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Terminalår
Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:				Oliering træbkl. 462.000	Fugebnd. facader 790.000				Oliering træ 462.000	Fugebnd. Vin+døre mm 870.000				Oliering træbkl. 462.000				Oliering træbkl. 462.000				
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:		1.374.651	1.402.145	1.892.187	1.458.791	2.277.967	1.517.726	1.548.081	2.041.042	2.480.623	1.642.836	1.675.692	1.709.206	2.205.390	1.778.258	1.813.823	1.850.100	1.887.102	2.386.844	1.963.341	2.002.608	2.042.660
Driftsresultat / cash flow:		4.155.584	4.238.696	3.861.470	4.409.939	3.708.138	4.588.101	4.679.863	4.311.460	3.998.929	4.966.308	5.065.634	5.166.947	4.808.285	5.375.691	5.483.205	5.592.869	5.704.726	5.356.821	5.935.197	6.053.901	6.174.979
																					118.749.604	5,20%

DCF-metode	Kr.	Kr. pr. kvm:
NV cash flows	48.370.329	
NV terminalværdi	29.562.180	
Markedsværdi DCF-metode	77.932.509	21.131
Evt. byggemulighed	0	0
Evt. ledig lejlighed	0	0
I alt markedsværdi	77.932.509	21.131
Afrundet markedsværdi	77.933.000	

OMK-LEJEBUDGET

Vegavænget 1-47, 2620 Alberslund

Omkostningsbestemt legebudget (skønnet)

A. Driftsudgifter

	Kr.
1. Skatter og afgifter	
Grundskyld kommune	567.025
Rottebekæmpelse	1.031
Dagrenovation	119.185
2. Forsikring	
Bygnings- og brandforsikring	57.314
Arbejdsskade	4.387
Falck/hjertestarter	3.696
3. Renholdelse	
Vicevært m.m.	48.937
4. Ejendomsforbrug	
Elektricitet	20.535
5. Diverse	
Vaskeri- og P-plads-indtægt	-9.137
Gårdlaug	46.824
Driftsudgifter ialt:	859.796

B. Afkast:

1. Kapitalafkast	LL § 25 stk. 2	4.869.175
2. Øget kapitalafkast forbedringer 1/3 (Henlæggelse 31.12.1994)		53.020

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
Dobbelt-elladestandere, 2 stk	2023	40.000	20.000	8,7	1.740	0
I alt		1.876.250	689.583		50.813	

Udgifter i alt

5.832.804

C. Boligernes andel:

Samlet:	Bolig:	Erhverv:	%-sats:	
3.588	3.452	136	96%	5.611.717

D. Administrationshonorar:

Sats 2026	Antal boliger:	Sats kr:	
	46	4.563	209.875

E. Hensættelsesbeløb - bolig:

Hensættelsesbeløb:	Areal BBR:	Sats kr:	
Udvendig vedligeholdelse § 119 bolig	3.452	85	293.420
Udvendig vedligeholdelse § 120 bolig	3.452		0
Budgetleje i alt			6.115.012

Budgetleje pr. kvm

1.771

Budgetleje pr. kvm anvendt i beregning

1.550

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 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.

REFERENCEEJENDOMME

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
Vallensbæk Stationstov 62	2665	juli 2025	357.000.000	15.773	22.634
Skovbominde 1	2670	december 2024	250.000.000	9.952	25.121
Ejgårdsminde 1	2670	december 2024	290.000.000	11.540	25.130
Thors Vænge 8D	2635	september 2025	58.000.000	2.143	27.065

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.
Torvevej 38	2740	august 2025	469.000.000	13.551	34.610	4,40%
Vestervej 101	2630	november 2024	95.000.000	3.192	29.762	4,90%
Nordmarks Alle 12	2620	juni 2024	209.900.000	8.295	25.304	5,20%
Hedesøvej 49	2640	september 2024	12.350.000	467	26.445	5,49%
Tømmermarken 100	4040	september 2025	133.583.418	4.695	28.452	5,57%