

VALUARVURDERING

A/B JOJO

Jesper Brochmands Gade 5 m.fl.
2200 København N

EJENDOMMENS VÆRDIANSÆTTELSE
KR. 951.100.000

VÆRDIANSÆTTELSE PR. M²
KR. 22.086

DCF-AFKAST
3,45 %

danbolig Dyssegård-Vangede
Brogårdsvej 137
2820 Gentofte
Tlf. 39 40 80 90
CVR 31176107
www.danbolig.dk

Ref: 283

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

01. Indholdsfortegnelse

01.	Indholdsfortegnelse.....	2
02.	Essentielle nøgletal og primær konklusion.....	3
03.	Vurderingstema og vurderingsdato.....	3
04.	Vurderingsformål.....	4
05.	Forudsætninger	4
06.	danbolig Gentofte/Vangede/Dyssegård	4
07.	Real Erhverv København – forudsætninger.....	5
08.	Valuarens grundlag.....	5
09.	Rekvirent & andelsboligforeningens administrator	6
10.	Besigtigelse.....	6
11.	Tingbogsattest	6
12.	Ejendomsspecifikationer	7
a)	Stamdata (hele ejendommen)	7
b)	Adresser.....	7
c)	Kommune og zonestatus.....	7
d)	Vejforhold.....	8
e)	Lokalplanforhold	8
f)	Energimærkning.....	8
g)	Forsikringsforhold	8
h)	Forurening.....	9
i)	Grundejernes Investeringsfond	9
j)	Bevaringsværdi / Fredningsstatus.....	9
k)	Afviigelser samt øvrige kommentarer	9
13.	Beskrivelse.....	10
14.	Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag)	10
15.	Vedligeholdelsesplan – kommende projekter	11
16.	Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger.....	11
17.	Ejendommens potentiale	12
18.	Værdien af en ledig lejlighed.....	12
19.	Referencer.....	13
20.	Billeddokumentation	14
21.	Omkostningsbestemt huslejebudget / Potentiel lejeindtægt.....	16
22.	Omkostningsbestemt huslejebudget - Beregning.....	17
23.	Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse	18
24.	DCF (<i>Discounted Cash Flow</i>).....	19
25.	Markedskommentarer.....	20
26.	Datagrundlag – sagens dokumenter.....	21
27.	Habilitetserklæring	21
28.	Mæglererklæring	21
29.	Fremsendelse	21
30.	Hovedansvarlig.....	21
31.	Kontaktperson.....	22
32.	Underskrifter.....	22

02. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	951.100.000	kr.
Værdiansættelse pr. m ² .	22.086	kr./m ²
Ved (DCF) afkastrente	3,45	%
Svarende til 1. års afkastrente	2,09	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 0)	5.000.000	kr.
DCF-Budgetperiode	15	år
Budgetperiode af overgang fra OMK-leje til DLV-leje	15	år
Moderniseringsfrekvens:	6,67%	% *
Anvendt udgift kr/m ² , moderniseringstillæg:	5.320	kr./m ²
Bruttogleje, år 1 (se afsnit 22)	35.795.621	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	15.985.489	kr.
Nettogleje, år 1 (se afsnit 22)	19.810.132	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	827	kr./ m ²
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	384	kr./ m ²
Det lejedes værdi, år 1 (se afsnit 22 og 23))	0	kr./ m ²
Markedsleje, bolig, år 1 (se afsnit 22 og 23)	0	kr./ m ²
Markedsleje, erhverv, år 1 (se afsnit 22 og 23)	1.250	kr./ m ²
Lejeindtægt, erhverv (faktisk)	0	Kr.
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	0	kr.
Bruttogleje boligarealer DCF år 1	966	kr./ m ²
Bruttogleje boligarealer DCF år 15	1.621	kr./ m ²
Lejefastsættelse af "det lejedes værdi" DCF år 1	1.520	kr./ m ²

* lineært over budgetperiode efter optimering af energimærke

03. Vurderingstema og vurderingsdato

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom er baseret på den værdi, som ejendommen vurderes at have ifølge valuarvurdering pr. **31.12.2025**.

I henhold til ABL § 5, stk. 2 b, er en valuarvurdering gyldig i 42 måneder fra vurderingsdatoen. Ejendommens skønnede kontantværdi skal fastsættes som en udlejningsejendom ved overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Det antages således, at ejendommen handles i udlejet stand, inklusive erhvervsudlejning, med én ledig lejlighed til rådighed for køber. I denne sammenhæng skal vurderingstemaet forstås som en værdiansættelse af andelsforeningens ejendom, opgjort ved hjælp af DCF-metoden og foretaget i overensstemmelse med "Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger" fra d. 28.06.2018.

Rekvirenten skal være opmærksom på, at valuarvurderingen er et teoretisk begreb, hvor værdiansættelsen baseres på skøn og vurderinger af ejendommen og dens historik, i overensstemmelse med fortolkningen af Andelsboligloven. Der kan derfor være afvigelser fra den fastsatte værdiansættelse, hvis ejendommen sælges til en investor på et frit marked.

04. Vurderingsformål

Valuarvurderingen har til hensigt at redegøre for værdiansættelsen af andelsforeningens ejendomme. Den bruges af andelsforeningen til at afgøre foreningens formue i forbindelse med årsregnskabet, hvilket danner grundlag for fastsættelse af andelskronen.

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b skal ejendommen vurderes som en udlejningsejendom. Det indebærer, at man i vurderingen skal se bort fra, at ejendommen er en andelsboligejendom, og i stedet vurdere dens værdi som en udlejningsejendom.

05. Forudsætninger

Følgende forudsætninger ligger til grund for nærværende vurderingsrapport:

- At der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder
- At de vurderede arealers anvendelse, er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.
- At ejendommen forureningsmæssigt ikke er registreret med vidensniveau 1 eller 2 (se i øvrigt afsnit 11 d), samt at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.
- At en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de allerede skønnede.
- At ejendommen er værdiansat ud fra en kontanthandel. Andelsforeningens egen nuværende belåning er således ikke relevant for værdiansættelsen.
- At der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring, uden yderligere forbehold og til normal præmie.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.
- At der ikke er afsagt kendelser eller betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.
- At der ikke er indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering, der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.
- At der ikke er tillagt nogen værdi til ejendommen for eventuelle individuelle forbedringer, som måtte være udført af andelshavere, uagtet dette ville kunne påvirke værdiansættelsen positivt over en investor.

06. danbolig Gentofte/Vangede/Dyssegård

Danbolig Gentofte/Vangede/Dyssegård har over 20 års erfaring med at udarbejde valuarvurderinger for andelsforeninger og foretager hvert år over 140 vurderinger af andelsforeninger primært i København og omegn. På nuværende tidspunkt har de 20 andelsforeninger i Frederiksberg kommune, 20 i Gentofte kommune og omkring 100 ejendomme i Københavns kommune. Derudover udføres der også valuarvurderinger for andelsforeninger i områder som Høje Taastrup, Gilleleje og Hedehusene.

Andelsforeningerne varierer i størrelse, fra små ejendomme med 4 lejligheder til større foreninger med 450 lejligheder og over 70 erhvervslejemål. Denne bredde i erfaring og markedskendskab sikrer, at kvaliteten af de udførte vurderinger er høj.

07. Real Erhverv København – forudsætninger

Denne valuarvurdering er udført i samarbejde med Real Erhverv København.

Real Erhverv København er en del af en landsdækkende kæde med 91 boligbutikker og 5 erhvervscentre. Ejerkredsen har betydelig erfaring og har årligt udfører vurderinger af mellem 200 og 400 andelsforeninger. Dette medfører et omfattende kendskab til både opgaverne og markedet, hvilket sikrer, at vores valuarvurdering er af meget høj kvalitet, baseret på et stort datagrundlag.

Real Erhverv København er primært aktive hovedstadsområdet, men har hele landet som forretningsområde. Der bliver kontinuerligt løst opgaver inden for følgende forretningsområder:

- Salg af investeringsejendomme
- Salg af udlejningsejendomme
- Salg af byggeretter / jordstykker
- Salgs af brugerejendomme
- Salg af erhvervslejligheder / erhvervsandele
- Udlejning af butik / detail
- Udlejning af kontorer
- Udlejning af lager/logistik/produktion
- Udlejning af kontorhoteller / shop in shop
- Valuarvurderinger (Diplomvaluarer)
- Markedslejevurderinger
- Syn & skøn
- Due diligence rådgivning

Real Erhverv København har høje krav til både medarbejdere og samarbejdspartnere. Alle medarbejdere i Real Erhverv København er mindst uddannet som Diplomvaluar. Dette sikrer vores samarbejdspartnere, at vi overholder alle krav og betingelser i den nye bekendtgørelse om valuarvurdering.

08. Valuarens grundlag

Vores markedskendskab og en stor del af ejendommene er primært koncentreret i Indre By i København, Frederiksberg Kommune, alle brokvarterer i København, samt Valby/København SV, Vanløse/Brønshøj og Gentofte/Hellerup.

Derudover har vi etableret et stærkt samarbejde med de øvrige Real Erhvervscentre om vidensdeling vedrørende referenceejendomme, salg af boligudlejningsejendomme og håndtering af valuarvurderinger. Vi har ligeledes udviklet en samarbejdsmodel for Real Mægler-butikkerne, der tidligere har udført valuarvurderinger, men som nu kan have vanskeligheder med at opfylde bekendtgørelsens krav om at være involveret i kommission og salg af boligudlejningsejendomme. Dette samarbejde muliggør, at vi kan sende en lokal boligmægler ud for at bidrage til dele af valuarvurderingen, mens ansvaret for vurderingsforretningen forbliver hos os.

Real Erhverv København fungerer naturligvis også som erhvervsejendomsmægler og beskæftiger sig med køb, salg, udlejning og rådgivning af alle typer erhvervsejendomme, inklusive boligudlejningsejendomme.

Omtalte samarbejde samt vores baggrund som erhvervsejendomsmægler giver os mulighed for at tilbyde udarbejdelse af valuarvurderinger praktisk talt overalt i Danmark, samtidig med at vi overholder bekendtgørelsens krav om lokalt markedskendskab.

09. Rekvisit & andelsboligforenings administrator

Rekvisit:

A/B JOJO
Jesper Brochmands Gade 5 m.fl.,
2200 København N
v/ bestyrelsen.

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K

10. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 17. januar 2026.

Til stede ved besigtigelsen var Annette Hein, repræsentant for andelsboligforeningen, og Joanna Niesiolowska fra danbolig Vangede-Dyssegård, repræsentant for Real Erhverv København.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder og/eller loft, for -og bagtrappe besigtiget, samt følgende beboelseslejligheder:

- Hans Tavsens Gade 21, 1. sal.
- Hans Tavsens Gade 25, st. tv.
- Hans Tavsens Gade 31, 4. th.

Der gøres særligt opmærksom på, at besigtigelsen af ejendommen ikke har haft karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

11. Tingbogsattest

Tingbogsoplysninger pr. 01.03.2026

Matrikelnummer:	4867, 4881, 4882, 4866
Landsejerlav:	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Tinglyst areal:	3199 m ² + 4283 m ² + 3768 m ² + 2831 m ²
Heraf vej:	0 m ² + 0 m ² + 0 m ² + 0 m ²

Ejendommens tinglysninger er blevet gennemgået, og der er ikke fundet byrder eller rettigheder, som efter vurderingsmandens vurdering væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

12. Ejendomsspecifikationer

a) Stamdata (hele ejendommen)

Stamdata Jf.BBR-meddelelse

Ejendom opført år	1920/1921
Antal etager	5
Antal boliger	443
Antal erhverv	4
Bebygget areal	7.702 m ²
Samlet bygningsareal	38.518 m ²
Samlet boligareal	42.452 m ²
Samlet erhvervsareal	611 m ²
Bebyggelsesprocent	273,5 %

Offentlig vurdering

Vurderingsår	2020
Offentlig vurdering	617.000.000 kr.
Heraf grundværdi	63.016.000 kr.
Foreløbig grundværdi 2023	1.233.444.000 kr.

b) Adresser

Struenseegade 17 – 55, 22 – 32 og 38 – 48 2200 København N	Hans Egedes Gade 7 2200 København N
Skyttegade 8 2200 København N	Hans Tavsens Gade 15 – 37 2200 København N
Jesper Brochmands Gade 1 – 5 2200 København N	Jesper Brochmands Gade 2 – 6 2200 København N

c) Kommune og zonestatus

Ejendommen er beliggende i Københavns Kommune (byzone).

d) Vejforhold

Ejendommen er beliggende med vejtilslutning til offentlig vej jf. ejendomsdatarapporten.

Ejendomme med vejtilslutning til privat fællesvej eller privat vej har ofte større forpligtelser og ansvar for renholdelse og vedligeholdelse. Dette medfører normalt en større økonomisk udgift for ejendommen, som typisk ikke påvirker omsætningen negativt.

e) Lokalplanforhold

Ejendommen er beliggende i et område, hvor følgende kommuneplaner/lokalplaner finder anvendelse:

- Lokalplan: Der er ingen gældende lokalplan for matriklerne.
- Kommuneplan: Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad.

f) Energimærkning

Ejendommen har gyldige energimærker udarbejdet den 20.07.2020 med karakteren: C

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vurderes ejendommen at kunne opnå karakteren: C

Da valuarvurderingen er baseret på en værdiansættelse, hvor der konverteres fra omkostningsbestemt husleje til det lejedes værdi, er det en forudsætning, at ejendommen kan opnå energimærke C. Det antages i denne vurdering, at ejendommen som minimum kan opretholde energimærke C, hvilket er nødvendigt for at kunne anvende BRL §5,2.

Hvis der er foreslået rentable energibesparelsesforanstaltninger i energimærkningsrapporten, er tidsrammen for gennemførelsen af disse arbejder vurderet af vurderingsmanden.

g) Forsikringsforhold

Ejendommens forsikringsforhold er som nedenstående:

Forsikringsselskab : Topdanmark Forsikring
Forsikringsnummer : 9771 715 670

Forsikringen omfatter følgende:

Brand	☒	Elskade	☒	Udvidet vandskade	☒	Bestyrelsesansvar	☒
Svamp	☒	Stikledninger	☒	Rørskade	☒	Retshjælp	☒
Insekt	☒	Glas	☒	Pludselig skade	☒	Restværdi	☒
Storm	☒	Sanitet	☒	Husejeransvar	☐	Huslejetab	☒

h) Forurening

Oplysninger om forurening er konstateret på baggrund af jordforureningsattest fra Region Hovedstaden. Det oplyses, at selv om matriklen har status af "Matriklen er ikke kortlagt", "Udgået efter kortlægning" eller "Udgået før kortlægning", så kan regionen i nogle tilfælde ligge inde med jordforureningsoplysninger, som kan medføre en kortlægning af nærværende matrikel på et senere tidspunkt.

Matriklen er klassificeret:

Matr.nr. 4867: Matriklen er ikke kortlagt.
Matr.nr. 4881: Udgået før kortlægning.
Matr.nr. 4882: Matriklen er ikke kortlagt.
Matr.nr. 4866: Matriklen er ikke kortlagt.

Områdeklassificering: Ejendommen er beliggende i et område, som er klassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er et udtryk for, at forureningen ligger over et mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

i) Grundejernes Investeringsfond

Der foreligger oplysninger om delvis bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI). Udgifter til hensættelser, samt vedligehold er medregnet med normtal jf. LL §§ 119 og 120 fsva. Vedligeholdelse. Aktuelle konti hos GI er medtaget i cashflowet.:

LL §119	97	kr/m ² – svarende til	kr.	4.177.111
LL §120	89	kr/m ² – svarende til	kr.	2.721.607
LL §119 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	00.00
LL §120 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	56.618

j) Bevaringsværdi / Fredningsstatus

Ejendommen er registeret hos Slots -og Kulturstyrelsen med fredningsstatus som:

Bevaringsværdi: 3

Bygninger med den højeste bevaringsværdi 1 vil ofte være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog have bevaringsværdi 1 uden at være fredede. Bygninger med værdierne 2-4 betragtes som fremtrædende eksempler inden for deres kategori, takket være deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er almindelige, pæne bygninger, hvor uheldige udskiftninger og ombygninger nedbringer karakteren. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte uden markant arkitektonisk udtryk eller historisk betydning. Det kan også være bygninger, der er blevet så meget ombygget, eller som har haft så mange ændringer, at de har mistet deres oprindelige karakter.

k) Afvigelser samt øvrige kommentarer

Ved besigtigelsen er der ikke observeret synlige afvigelser mellem myndighedernes registreringer og de faktiske forhold.

13. Beskrivelse

Ejendomsbeskrivelse

Bygningerne er opført i 1920/1921 i røde mursten med pæne og ornamenterede hoved-opgange, og er i 5 etager excl. tagetage og kælder og med gråpudsede facader i gårdmiljøer. Der er i alt 52 hovedtrapper med dørtelefoni og 52 køkkentrapper, begge belagt med linoleum. Vinduer er termo i alu/træ fra 1989 – er velholdte, men overvejes udskiftet på et tidspunkt. Taget er i røde tegl og i forbindelse med tagrenoveringen er der etableret boligarealer med kviste eller ovenlysvinduer og trapper indvendigt til etagen neden under. Små terrasser foran der holdes inden for tagkanten. Endvidere er der etableret altaner af god og anvendelig størrelse, samt franske altaner og franske altaner med repos. Disse er opsat over 2 omgange i 2015 og 2025. Ejendommene har fjernvarme fra 4 varmecentraler og radiatorer med termostater. Der er i 2025 renoveret stigstrenge og opsat individuelle målere på varmt eller koldt vand.

Gulve er plankegulve og lofter med stuk. HFI/HPFI el-installationer samt kabel TV og parknet. En del lejligheder skønnes at være uden bad. Kældrene er med god loftshøjde og der er kælderrum til nogen boliger samt et større møderum med toiletfaciliteter m.v.

Endvidere er der en stor "kulturlejlighed" som anvendes til, som navnet siger, kulturelle formål, mødeaktiviteter og arrangementer. Der er fine køkken og toiletforhold.

Matr. nr. 4881 og 3882 er selvstændige 4 længde karreer med nydelige gårdmiljøer og matr. nr. 4866 og 4867 er i forband med andre bygninger.

Set fra oven ligner ejendommene ordet Jo-Jo, deraf navnet på Andelsboligforeningen.

Områdebeskrivelse

Ejendommene er beliggende i Københavns Kommune med postadresse 2200 København N. og beliggende i et fuldt udbygget område med etageejendomme i 5-6 etager. Kvarteret er attraktivt og med god afstand mellem bygningerne og lige op til Hans Tavsens Park og andre frie grønne arealer. Der er flere skoler i området og let adgang til offentlig via busser og metro mm., og indkøb kan foretages i de nærværende liggende gader. Området forekommer lyst og behageligt at færdes i med sine forholdsvis brede vejafsnit, og med let adgang til skråparkering i gaderne.

14. Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag)

Der er i beregningsgrundlaget, til den omkostningsbestemte husleje, medtaget følgende poster, af mere eller mindre væsentlig karakter.

Beskrivelse

Postkasser
Altaner 2015 / 2025
Tag renovering/udskiftning
Tag og kviste
Faldstammer
Stigstrenge
Nye branddøre, kælder
Fjernvarme
Isolering gavl/kælder/loft
Vinduer, hele ejendom

De forbedringer, som foreningen har oplyst til brug for fastsættelsen af det omkostningsbestemte huslejembudget, kan være skønnet både med hensyn til årstal og værdiansættelse, hvis hverken foreningen eller administratoren har haft adgang til pålidelige data om dette.

15. Vedligeholdelsesplan – kommende projekter

Andelsforeningen har en udarbejdet vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport fra 2023 af SCHØDT A/S. En vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport indeholder en gennemgang af ejendommen, og en plan og oversigt af større og ekstraordinære arbejder. Af vedligeholdelsesplanen fremgår arbejder, som både kan betragtes som almindeligt vedligehold og ekstra ordinære vedligehold, samt forbedringsprojekter.

Andelsforeningen har oplyst at følgende større renoveringer og forbedringer planlagt:

Årstal	Budget	Beskrivelse
2026	131.350.883	Jf. vedligeholdelsesplan Jan 2024
2027	10.268.005	Jf. vedligeholdelsesplan Jan 2024
2028	1.797.622	Jf. vedligeholdelsesplan Jan 2024
2029	82.274.493	Jf. vedligeholdelsesplan Jan 2024
2030	533.125	Jf. vedligeholdelsesplan Jan 2024
2032	737.500	Jf. vedligeholdelsesplan Jan 2024
2032	181.250	Jf. vedligeholdelsesplan Jan 2024
2033	560.500	Jf. vedligeholdelsesplan Jan 2024

Eventuelle udgifter til projekter/vedligeholdelse er alene medtaget i nærværende rapport og medregnet i ejendommens værdiansættelse og cashflow i DCF, hvis der er tale om ekstraordinære og/eller væsentlige vedligeholdelses og/eller forbedringsposter.

16. Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger

Ejendommen vurderes generelt at være i god stand, og det visuelle indtryk indikerer, at andelsforeningen har taget ansvar for ejendommens vedligeholdelse. Det vurderes, at andelsforeningen løbende har taget højde for potentielle større forbedringer og vedligeholdelse, hvilket har sikret en økonomisk ansvarlig drift.

For en mere fyldestgørende vurdering af ejendommens tilstand henvises der generelt til energimærket samt eventuelle vedligeholdelsesplaner eller tilstandsrapporter. I den seneste årsrapport blev udgiften til almindelig vedligeholdelse opgjort til kr. 1.329.593. I denne vurderingsrapport anvendes normtallene for vedligeholdelse i henhold til LL §§ 119 og 120.

17. Ejendommens potentiale

LOFTSAREALER

Der vurderes at være yderligere muligheder for at kunne optimere ejendommen, ved at udnytte loftsrum til nye tagboliger eller sammenlægning med eksisterende lejligheder.

Såfremt der indrettes loftsrum til nye boligarealer, er det en forudsætning, at der er mulighed for foreningens beboere at have depot/opbevaring andre steder i ejendommen.

BYGGERET

Der vurderes ikke at være mulighed for at optimere ejendommens arealer via uudnyttet byggeretter.

KONVERTERING

Der vurderes ikke at være mulighed for at kunne konvertere erhvervsarealer til beboelse

MARKEDSLEJE

Der vurderes at være et potentiale for at optimere indtjeningen i erhvervslejemål ved regulering til markedsleje.

LL – Lov om leje §§19 STK. 1 & stk. 2.

Der vurderes at være et teoretisk potentiale for investor i henhold til at istandsætte lejligheder i ejendommen, således lejeniveauet kan hæves under hensyn til en lejefastsættelse efter det lejedes værdi.

18. Værdien af en ledig lejlighed

I henhold til retspraksis jf.TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejningsejendomme, skal der ud over ejendommens markedsnærmæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed til investors egen disposition ('den ledige lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 95,83 m², hvorfor der anvendes en lejlighed på 95,00 m². (tættest på gennemsnittet) i opgørelsen af den fri bolig.

Den frie lejlighed medregnes ikke i indtægtsgrundlaget, da den ikke oppebærer en lejeindtægt, til gengæld medregnes den med en konservativt sat (75% af markedsniveau) værdi af en tilsvarende ejerbolig i kvarteret.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i inden for de seneste 12 måneder:

Adresse	Areal	Værelser	Handelsdato	Handelspris	kr/m ²
Kapelvej 57, 4	104	4	16.09.2025	7.100.000	68.269
Kromborgade 22, 4 sal	65	3	08.09.2025	5.305.000	81.615
Ågade 98, gade	91	3	19.08.2025	5.800.000	63.736
Jagtvej 27, 1	95	4	26.12.2025	6.805.000	71.632
Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk				Gns.kr/kvm:	70.451
				75% af gns.kvm:	52.838

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 95,00 m² á 52.838 kr./m² svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 5.000.000 (afrundet).

19. Referencer

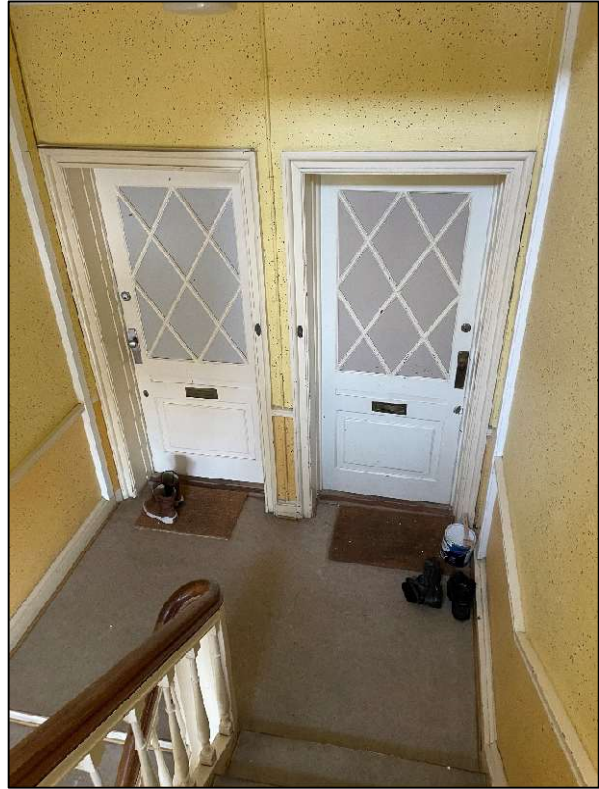
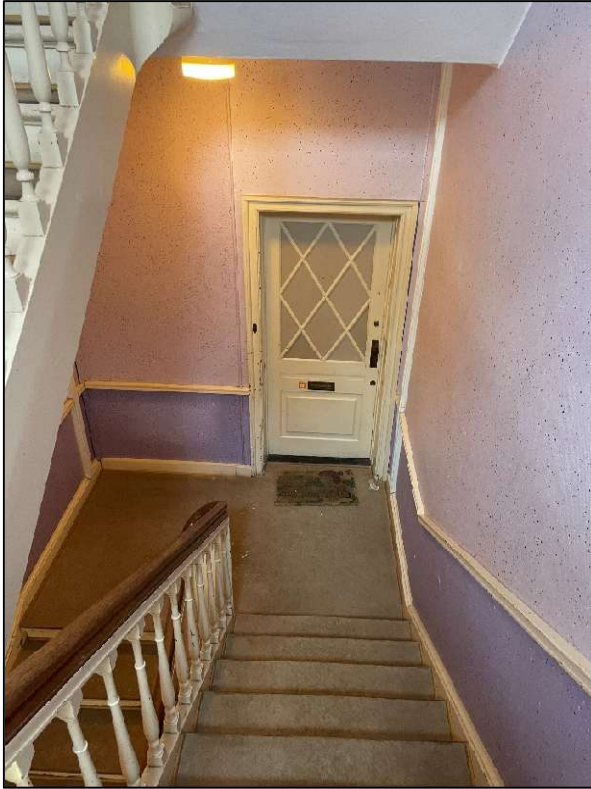
Adresse	Post nr.	By	Handelsdato	Handelspris	Bolig m ²	Erhverv m ²	Kr./m ²
Poppelhaverne	2750	Ballerup	2025-01-21	275.000.000	8.328	988	33.021
Hørkær Have	2730	Herlev	2024-06-12	737.000.000	19.689	0	32.199
Køhlens Have	2450	København SV	2023-11-27	1.240.000.000	28.186	4.575	43.662
Birken	2640	Hedehusene	2022-12-20	690.000.000	37.637	5.968	36.743
Ørestad Have	2300	København S	2022-05-31	610.000.000	13.819	93	43.879
Nordhuset	2300	København S	2022-05-31	540.000.000	11.435	845	43.974
Ballerup Boulevard	2740	Skovlunde	2022-04-04	100.000.000	7.101	0	32.648
Batteriet, Njalsgade	2300	København S	2022-08-23	630.000.000	27.818	1.561	56.543

Referenceejendomme refererer til salgspriser på investeringsejendomme i nærområdet med lignende arealer og anvendelse mellem bolig og erhverv. Disse referencer har til formål at give et indtryk af, at værdiansættelsen i nærværende vurderingsrapport er repræsentativ for markedet. Kvadratmeterpriserne kan variere, da salget af investeringsejendommen primært afhænger af det afkast, som investoren kan forvente ved køb. Derudover kan der være uudnyttede potentialer i handlerne, som ikke nødvendigvis afspejles i salgspriserne. Derfor kan en direkte sammenligning ikke kun baseres på salgs- og kvadratmeterpriser.

Real Erhverv København i samarbejde med danbolig har kendskab til adskillige handler, hvor vilkårene og potentialerne ikke kan offentliggøres, men som danner grundlag for fastsættelsen af det korrekte afkast i denne rapport.

20. Billeddokumentation





21. Omkostningsbestemt huslejemodul / Potentiel lejeindtægt

Som nævnt i lovtæksten skal ejendommen vurderes som en udlejningsejendom. Det betyder, at vurderingen skal ske uden hensyntagen til, at ejendommen er en andelsbolig, og i stedet fokusere på, hvad ejendommen ville være værd som udlejningsejendom. Den lejeindtægt, der anvendes til vurderingen, skal være den leje, der lovligt kunne opkræves, hvis ejendommen var en udlejningsejendom, hvilket vil sige den maksimale lovlige leje.

Ejendommen ligger i et reguleret område, hvilket indebærer, at lejen skal beregnes enten efter LL § 19, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 19, stk. 2, hvis betingelserne er opfyldt.

Københavns Kommune er en reguleret kommune, hvilket betyder, at lejen ved indgåelse af lejeaftalen kan fastsættes til en beregnet leje, jf. LL § 19, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. LL § 19, stk. 2. En beregnet leje omfatter ejendommens driftsudgifter i henhold til LL § 24, afkast ifølge § 25, tillæg for hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 119 og 120, samt forbedringstillæg. En opgørelse af den omkostningsbestemte leje inklusiv forbedringstillæg findes i afsnit 21.

I værdiansættelsen (DCF-modellen) er der desuden indregnet det potentiale, en investor har for over tid at konvertere de enkelte lejligheder, så lejeindtægten kan overstige det lejedes værdi. Dette potentiale fremgår af afsnit 23 og 24.

22. Omkostningsbestemt huslejebudget - Beregning

Overblik - arealopgørelse			
Antal boliger	443	Antal m ² bolig, OMK leje opg.:	42.452
Antal erhvervsenheder	4	Antal m ² erhverv	611
Antal enheder i alt	447	Antal m ² i alt:	43.063
		Boligprocent:	98,58%
Beregning af omkostningsbestemt huslejebudget			
Poster i den omkostningsbestemte leje		Ydelsesbaseret tillæg	
Skatter og afgifter	Jf. årsrapport/normtal	Afkast/henlægg/renoveringer	Afkast/tillæg
Grundskyld	2.441.575 kr.	Afkast jf. LL §25,1 ell. LL §25,2	875.000 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. LL §25,7	689.008 kr.
Kommunalt renhold affortov	0 kr.	§ 119	4.177.111 kr.
Rottebekæmpelse	3.020 kr.	§ 120	3.832.607 kr.
Afgift for vandforbrug	0 kr.	Afkast/henlægg/renoveringer i alt	9.573.726 kr.
Renovation	1.534.756 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg
Øvrigt	3.523 kr.	Fjernvarme	1.061.072 kr.
I alt	3.982.874 kr.	Køleskabe	159.480 kr.
Forsikring og abonnementer		Komfur	212.640 kr.
Forsikring	1.108.869 kr.	Porttlf. med mikrofon	53.640 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	29.681 kr.
Øvrigt	0 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. i alt	1.108.869 kr.	Installationstillæg i alt	1.516.513 kr.
Renholdelse mv.		Forbedringer	Ydelsestillæg
Vicevært	705.007 kr.	Postkasser	38.666 kr.
Rengøringservice	0 kr.	Altaner 2015	2.026.936 kr.
Vinduespudsning	76.153 kr.	Altaner 2025	990.000 kr.
Graffitirens	36.440 kr.	Tag renovering/udskiftning	2.190.240 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Tag og kviste	5.476.575 kr.
Trappevask	0 kr.	Faldstammer	455.000 kr.
Snerydning	16.934 kr.	Stigstreng	2.815.313 kr.
Øvrigt renhold	9.688 kr.	Nye brand-døre, kælder	107.500 kr.
Renholdelse mv. i alt	844.222 kr.	Fjernvarme	132.600 kr.
Øvrige udgifter		Vand/fugtbeskyttelse	0 kr.
El	253.598 kr.	Dræn mv.	0 kr.
Gårdlaug	650.947 kr.	Rottespær mv.	0 kr.
Vand/varmeregnskab	37.955 kr.	Isolering gavl/kælder/loft	20.000 kr.
Administration	1.097.306 kr.	Fibernet	0 kr.
Fælles vand/varmeforbrug	0 kr.	Gårdmiljø	0 kr.
Diverse	0 kr.	Vinduer, delvis udskiftning	0 kr.
Øvrige udgifter		Vinduer, hele ejendom	2.296.938 kr.
Udgifter i alt	2.039.806 kr.	Forbedringstillæg i alt	16.549.767 kr.
Total omkostningsbestemt husleje			
Skatter og Afgifter	3.982.874 kr.	Alle udgifter samlet	35.615.777 kr.
Forsikringer /abonnementer	1.108.869 kr.	Boligprocent	98,58 %
Renholdelse mv.	844.222 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	35.110.442 kr.
Øvrige udgifter	2.039.806 kr.		
Afkast/henlæggelser	9.573.726 kr.		
Installationer	1.516.513 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.kvm.	442,75 kr.
Forbedringstillæg	16.549.767 kr.	Heraff forbedringstillæg kr.pr.kvm	384,32 kr.
Alle udgifter samlet	35.615.777 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	827,06 kr.

23. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	42.357 m ²	827 kr./m ²	35.031.871 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	611 m ²	1.250 kr./m ²	763.750 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			0 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			35.795.621 kr.
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normal			
Skatter og afgifter:			3.982.874 kr.
Forsikringer:			1.108.869 kr.
Renholdelse mv.:			844.222 kr.
Administration:			1.097.306 kr.
Øvrige udgifter:			942.500 kr.
Vedligeholdelse, LL §119+120:			8.009.718 kr.
Driftsudgifter total			15.985.489 kr.
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			19.810.132 kr.
Værdiansættelse	1. års afkast	DCF afkast	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	2,09%	3,45%	946.089.601 kr.
Tillagt værdi af ledig lejlighed:			
(afrundet)	95 m ²	52.838 kr./m ²	5.000.000 kr.
Total værdiansættelse			
(afrundet)			951.100.000 kr.
Svarende til kr./m ²			
			22.086 kr./m ² .

FØLSOMHEDSANALYSE						
1.års beregningsmetode - Ændret afkast			1.års beregningsmetode - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
1,79%	1.109.307.738	25.760	+7,50%	38.480.293	1.079.303.783	25.063
1,89%	1.050.998.953	24.406	+5,00%	37.585.402	1.036.565.722	24.071
1,99%	998.538.897	23.188	+2,50%	36.690.512	993.827.662	23.078
2,09%	951.100.000	22.086	0,00%	35.795.621	951.100.000	22.086
2,19%	907.965.880	21.085	-2,50%	34.900.731	908.351.541	21.094
2,29%	868.602.025	20.170	-5,00%	34.005.840	865.613.481	20.101
2,49%	799.344.764	18.562	-7,50%	33.110.950	822.875.420	19.109
15 årig DCF - Ændret afkast			15 årig DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
2,95%	1.181.796.295	27.443	+7,50%	44.799.663	1.083.252.627	25.155
3,20%	1.057.066.679	24.547	+5,00%	43.757.810	1.039.198.285	24.132
3,35%	991.500.273	23.024	+2,50%	42.715.957	995.143.943	23.109
3,45%	951.100.000	22.086	0,00%	41.674.105	951.100.000	22.086
3,55%	913.057.278	21.203	-2,50%	40.632.252	907.035.259	21.063
3,70%	860.043.605	19.972	-5,00%	39.590.399	862.980.917	20.040
3,95%	781.075.408	18.138	-7,50%	38.548.547	818.926.575	19.017

24. DCF (Discounted Cash Flow)

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Terminalår
BRUTTOLEIE																	
Lejningsafgift, ONK, Leje		40.910.355	36.451.123	34.252.502	34.669.571	32.023.379	29.501.281	26.462.474	23.554.586	20.494.427	17.352.325	14.105.147	10.749.675	7.268.604	3.700.541	0	0
Lejningsafgift, det lejede værdi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejningsafgift, Markedsføring		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejningsafgift, Erhvervsleje (erhverv)		763.750	779.025	794.606	810.498	826.708	849.242	860.107	877.509	894.855	912.752	931.007	949.627	966.620	987.592	1.007.752	1.027.907
Lejningsafgift, Øvrige indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Regulering til markedsleje (erhverv)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre engangsindtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleie		41.674.105	45.996.187	48.483.848	53.699.635	56.086.034	58.577.977	61.158.392	63.854.783	66.649.997	69.560.554	72.589.679	75.740.679	79.016.945	82.421.955	85.959.278	87.678.464
Driftsudgifter																	
Skatte og afgifter		3.582.874	4.062.591	4.249.782	4.266.658	4.311.191	4.397.415	4.482.363	4.575.070	4.666.572	4.759.908	4.855.101	4.952.203	5.052.247	5.152.272	5.255.318	5.360.424
Forsikringer		1.108.669	1.131.046	1.153.687	1.176.741	1.200.275	1.224.281	1.248.761	1.273.742	1.299.217	1.325.201	1.351.705	1.378.739	1.406.314	1.434.440	1.463.129	1.491.392
Renholdelse mv.		844.222	861.106	878.329	895.895	913.813	932.089	950.731	969.746	989.141	1.008.923	1.029.102	1.049.684	1.070.678	1.092.091	1.113.823	1.136.872
Øvrige udgifter		942.500	961.350	980.577	1.000.189	1.020.192	1.040.596	1.061.408	1.082.636	1.104.289	1.126.375	1.148.902	1.171.880	1.195.318	1.219.224	1.243.609	1.268.481
Administration		1.097.306	1.119.252	1.141.697	1.164.470	1.187.759	1.211.514	1.235.745	1.260.460	1.285.659	1.311.382	1.337.610	1.364.362	1.391.649	1.419.482	1.447.872	1.476.823
Omkostninger til energiforbrug		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overholdelse, LL §119-120		8.009.718	8.169.912	8.339.311	8.499.977	8.669.976	8.849.376	9.020.249	9.200.648	9.384.661	9.572.354	9.763.802	9.959.078	10.158.259	10.361.424	10.568.653	10.780.046
Ekstrad betalt vedligehold		124.501.693	3.281.820	0	75.006.067	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgifter > LL §119-2 m.fl.		15.022.616	15.323.068	15.623.590	15.942.120	16.260.963	16.586.182	16.917.506	17.256.264	17.601.389	17.953.417	18.312.485	18.678.735	19.052.309	19.433.356	19.822.023	0
Udgifter i alt		155.509.788	34.910.088	32.260.832	107.912.116	33.564.170	34.235.453	34.970.163	35.618.566	36.390.937	37.057.556	37.798.707	38.554.681	39.325.775	40.112.290	40.914.536	21.514.364
Perfeksionsomkostninger																	
Indtægter i alt		41.674.105	45.996.187	48.483.848	53.699.635	56.086.034	58.577.977	61.158.392	63.854.783	66.649.997	69.560.554	72.589.679	75.740.679	79.016.945	82.421.955	85.959.278	87.678.464
Udgifter i alt		-155.509.788	-34.910.088	-32.260.832	-107.912.116	-33.564.170	-34.235.453	-34.970.163	-35.618.566	-36.390.937	-37.057.556	-37.798.707	-38.554.681	-39.325.775	-40.112.290	-40.914.536	-21.514.364
Driftsresultat / cash flow		-113.835.683	-11.086.100	16.223.015	-54.212.481	22.521.864	24.342.524	26.288.230	28.236.217	30.219.059	32.502.998	34.790.972	37.185.998	39.691.170	42.309.665	45.044.742	66.164.100
Cash flow ekskluderet		-113.835.683	-101.749.583	-86.526.568	-140.739.049	-118.217.186	-93.874.662	-67.658.432	-39.400.215	-9.081.156	23.421.842	58.212.814	95.958.812	135.089.982	177.359.647	221.444.389	0
Cash flow i alt		14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	14.829.626	0
DCF-model																	
Netto Perpetuum		-113.835.683	11.086.100	16.223.015	-54.212.481	22.521.864	24.342.524	26.288.230	28.236.217	30.219.059	32.502.998	34.790.972	37.185.998	39.691.170	42.309.665	45.044.742	66.164.100
Netto værdi af Perpetuum, ekskluderet		-107.582.283	9.969.781	13.853.403	-49.844.381	17.273.144	17.704.599	18.097.077	18.468.594	18.806.002	19.118.666	19.406.809	19.670.728	19.910.782	20.127.888	20.321.013	0
Netto værdi af Perpetuum, i alt		865.175.180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markedsværdi DCF (ekskluderet i alt)		946.089.601	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdi af den frie bolig		5.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdi af DCF inkl. ledig lejlighed:		951.089.601	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsresultat samt LL §119-120 sidst år																	
LL §119-120 sidst år		56.618	-124.445.064	-127.726.885	-122.398.599	-137.404.665	-150.523.995	-183.693.424	-176.167.362	-166.860.284	-160.835.354	-144.754.740	-135.103.877	-121.619.997	-107.306.439	-93.166.611	0
Driftsresultat, sidst år		0	0	0	5.328.286	0	6.880.670	13.705.241	21.237.303	28.544.281	36.569.311	44.754.740	53.103.877	61.619.997	70.306.439	79.166.611	0
Lejningsafgift, sidst år		8.009.718	8.169.912	8.339.311	8.499.977	8.669.976	8.849.376	9.020.249	9.200.648	9.384.661	9.572.354	9.763.802	9.959.078	10.158.259	10.361.424	10.568.653	0
Andre engangsindtægter		-3.237.225	-1.183.728	-1.183.728	-1.231.550	-1.256.181	-1.281.305	-1.306.921	-1.332.000	-1.357.521	-1.382.546	-1.408.075	-1.434.109	-1.459.648	-1.485.192	-1.510.741	0
Ekstrad udgift		-131.380.683	-10.268.005	-1.197.642	-87.274.493	-533.115	-737.500	-181.230	-560.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsresultat, sidst år		124.501.693	3.281.820	0	69.677.780	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsresultat, sidst år i alt		-124.445.064	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885
LL §119-120 sidst år		-124.445.064	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885	-127.726.885

25. Markedskommentarer

Ejendomsmarkedet i København er aktuelt præget af betydelig efterspørgsel kombineret med et historisk lavt udbud af ejerboliger. Ifølge de nyeste opgørelser var antallet af ejerlejligheder til salg i Københavns Kommune i august 2025 under 1.000 enheder – det laveste niveau i nyere tid. Denne ubalance mellem udbud og efterspørgsel har medført et stigende prisniveau og kortere liggetider for de udbudte ejendomme.

Udbudspriserne for ejerlejligheder i København og Frederiksberg overstiger aktuelt 73.000 kr. pr. m², hvilket svarer til en årlig stigning i størrelsesordenen 10–14 %. Prisudviklingen drives i høj grad af et fortsat lavt udbud, befolkningstilvækst i hovedstadsområdet samt en generel interesse for centralt beliggende ejerboliger.

Markedet er karakteriseret ved stor køberinteresse og hurtig omsætning. Ejendomme i attraktive områder formidles ofte umiddelbart efter udbud, hvilket vidner om en markant efterspørgselsintensitet. Samtidig udgør finansieringsomkostninger, stigende boligbyrde og usikkerhed omkring fremtidige boligskatte væsentlige risikofaktorer, særligt for førstegangskøbere og husholdninger med begrænset rådighedsbeløb.

Ifølge seneste prognoser fra Nykredit forventes ejerlejlighedspriserne i København at stige med ca. 13,5 % i 2025, efterfulgt af en mere afdæmpet vækst i de efterfølgende år. Udviklingen afhænger dog i væsentlig grad af makroøkonomiske forhold, herunder renteutviklingen, beskæftigelsessituationen og den generelle økonomiske konjunktur.

Byggeaktiviteten i København er relativt lav sammenholdt med efterspørgslen, og nybyggeriet er ikke tilstrækkeligt til at imødekomme behovet – især ikke inden for segmenter med prisvenlige eller almene boliger. Dette forstærker den eksisterende ubalance og understøtter et fortsat prispresset marked.

Markedet for boligudlejningsejendomme i København er fortsat aktivt, om end præget af større selektivitet blandt investorer end tidligere. Fokus er i stigende grad rettet mod nyere ejendomme, herunder især ureguleret boligmasse opført efter 1991, som ikke er omfattet af lejelovens § 5, stk. 2, eller anden regulering af lejefastsættelse. Denne del af markedet anses som mere attraktiv grundet lavere driftsmæssige risici og bedre muligheder for løbende lejeregulering.

Afkastkravene vurderes generelt at være stabiliseret, men varierer afhængigt af beliggenhed, ejendomstype og reguleringsgrad. For centralt beliggende, uregulerede boligudlejningsejendomme ses fortsat lave afkastkrav – typisk i intervallet 3,25–4,00 % – mens regulerede eller renoveringstunge ejendomme handles med højere afkastkrav, typisk 4,25–5,00 % eller mere, afhængigt af risikoprofil.

Flere institutionelle og private investorer udviser øget tilbageholdenhed over for ældre udlejningsejendomme, især hvor der er behov for omfattende renovering og hvor skatte- eller lejeretlige forhold skaber usikkerhed. Dette skyldes blandt andet ændrede regler for forbedringer og modernisering, højere finansieringsomkostninger samt lavere forventninger til værditilvækst på kort sigt.

Lejeniveauerne for nyere boligudlejningsejendomme er fortsat høje, navnlig i nyopførte ejendomme med moderne faciliteter, hvilket bidrager til den generelle investeringsinteresse. Dog ses tegn på lejernedslag og stigende fraflytningsrate i visse projekter med meget høje lejeniveauer, særligt i yderområder eller hvor konkurrence fra nybyggeri er intens.

Erhvervsejendomsmarkedet i hovedstadsområdet viser en tilsvarende tendens, hvor kontor- og logistikejendomme i prime-segmentet fortsat tiltrækker kapital, mens lavere efterspørgsel og længere genudlejningstider påvirker sekundære beliggenheder og funktionelt utidssvarende ejendomme.

Ejendomme som huser andelsboligforeninger er stadig noget af det mest attraktive på markedet, idet de ikke er omfattet af karenperioden på 5 år for huslejestigninger ved renoveret lejemål. Det betyder, at ejendomme som huser andelsboligforeninger som oftest kan værdiansættes med et lavere afkast sammenholdt med almindelige udlejningsejendomme.

26. Datagrundlag – sagens dokumenter

- Årsrapport 2024
- Budget 2025
- Referat af ord. Generalforsamling 08.05.2025
- 15. alm vurdering
- Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift 2025
- Ejendomsbidrag 2025
- Energimærker af 20.07.2020
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice
- Vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport
- Tingbog af 01.03.2026
- Ejendomsdatarapport af 01.03.2026
- Foreningsattest af 01.03.2026
- Fredningsstatus af 01.03.2026
- Referenceejendomme
- Offentlig vurdering af 2020
- Foreløbig grundværdi 2023
- GI oplysningsskema
- Oplysninger om vejforhold
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk

27. Habilitetserklæring

Denne vurdering er foretaget ud fra vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning, med hensyntagen til kendskabet til vurdering og prisfastsættelse af lignende ejendomme i området.

Vurderingsmanden bekræfter desuden, at han ikke har nogen personlig interesse i ejendommen, bortset fra den aktuelle vurdering, som er udført på opdrag af rekvirenten.

28. Mæglererklæring

Den nedenstående hovedansvarlige valuar eller diplomvaluar bekræfter hermed, at han lever op til kravene i Bekendtgørelsen om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger af 28.06.2018. Vurderingen er udført i overensstemmelse med bekendtgørelsens krav, så den lovligt kan anvendes til fastsættelse af foreningens andelskrone og danne grundlag for den lovlige maksimalpris.

29. Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i ét eksemplar til rekvirenten.

30. Hovedansvarlig

Den hovedansvarlige for denne vurdering er Real Erhverv København, sammen med de tiltrådte diplomvaluarer eller valuarer, som også har underskrevet denne vurdering i henhold til afsnit 30. Uanset om der er foretaget besigtigelse af en anden part i samarbejde, er dette gjort med hensyn til Bekendtgørelsen om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger af 28.06.2018.

31. Kontaktperson

Andelsforeningens kontaktperson for nærværende valuarvurdering er angivet nedenfor. Ved genvurdering og besigtigelse kan der rettes henvendelse til vedkommende.

Dato: 02/03/2026

joanna Niesiolowska

Joanna Niesiolowska
Ejendomsmægler & Valuar, MDE.
Mobil : 22 38 40 68
joanna.n@danbolig.dk

danbolig Dyssegård-Vangede

Brogårdsvej 137
2820 Gentofte
Tlf. 39 40 80 90
CVR 31176107
www.danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

32. Underskrifter

Hovedansvarlig for valuarvurderingen jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

Dato: 02/03/2026

Kenneth Engberg

Kenneth Engberg
Indehaver,
Ejendomsmægler & Diplomvaluar, MDE.

Real Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluarer MDE

Store Kongensgade 53, st. tv.
1264 København K
CVR 45102041
www.realmaeglerne.dk/erhverv-907

REAL
ERHVERV