

# Valuarvurdering



Værdiansættelse af ejendom  
**214.700.000 kr.**

Værdiansættelse pr. m<sup>2</sup>  
**21.283 kr.**

DCF-afkast  
**3,60 %**

**A/B Damsøhusene**

**Vinkelager 16-28, 30-42 og 44-56**

**2720 Vanløse**

16. januar 2024

Hovedansvarlig for valuarvurderingen

**Nordicals København A/S**

Vesterbrogade 10, 4.  
1620 København V  
CVR 43815954  
www.nordicals.dk

  
**NORDICALS**  
erhvervsrådgivere

Besigtiget i samarbejde med

**Danbolig Dyssegård-Vangede**

Ref: 350

Brogårdsvej 137  
2820 Gentofte  
CVR 31176107  
www.danbolig.dk

**danbolig**  
SAMARBEJDER MED NORDEA

## 01. Indholdsfortegnelse

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

## 02. Vurderingsformål

Valuarvurderingen har til formål at redegøre for værdiansættelsen af andelsforeningens ejendomme. Valuarvurderingen anvendes af andelsforeningen til at opgøre andelsforeningens formue i forbindelse med andelsforeningens årsregnskab og herigennem danne grundlag for fastsættelse af andelskronen i andelsforeningen.

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og i stedet skal vurdere, hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom.

## 03. Vurderingstema og vurderingsdato

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. **31.12.2023**.

En valuarvurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b. Ejendommen skal fastsættes som ejendommens skønnede kontantværdi som en udlejningsejendom med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Ejendommen forudsættes således handlet i udlejet stand, inklusive udlejning af erhverv og med én ledig lejlighed til rådighed for køber.

Vurderingstemaet skal i denne sammenhæng tolkes som en værdiansættelse af andelsforeningens ejendom opgjort ved DCF-metode og foretaget under hensyn til "Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018".

Rekvirenten gøres særskilt opmærksom på, at valuarvurderingen er et teoretisk begreb, hvor værdiansættelse sker på baggrund af skøn og vurderinger af såvel ejendommen og denne historik med udgangspunkt i Andelsboliglovens fortolkning. Der kan derfor være afvigelse fra den fastsatte værdiansættelse, hvis ejendommen skulle sælges til en investor i et fri marked.

## 04. Rekvirent & administrator

Nærværende valuarvurdering er rekvireret af:

A/B Damsøhusene  
Vinkelager 16-28, 30-42 og 44-56  
2720 Vanløse  
v/ bestyrelsen.

Andelsforeningens administrator:

Wantzin Ejendomsadvokater  
Adelgade 15, 5. sal  
1304 København K

## 05. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	214.700.000	kr.
Værdiansættelse pr. m <sup>2</sup> .	21.283	kr./m <sup>2</sup>
Ved (DCF) afkastrente	3,60	%
Svarende til 1.års afkastrente	1,71	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 19)	1.700.000	kr.
DCF-Budgetperiode	15	år
Budgetperiode af overgang fra OMK-leje til DLV-leje	15	år
Moderniseringsfrekvens:	6,67	% *
Anvendt udgift kr/m <sup>2</sup> , moderniseringstillæg:	4.994	kr./m <sup>2</sup>
Bruttoleje, år 1 (se afsnit 22)	7.843.215	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	4.205.547	kr.
Nettoleje, år 1 (se afsnit 22)	3.637.668	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	726	kr./ m <sup>2</sup>
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	236	kr./ m <sup>2</sup>
Det lejedes værdi, år 1 (se afsnit 22 og 23))	0	kr./ m <sup>2</sup>
Markedsleje, bolig, år 1 (se afsnit 22 og 23)	0	kr./ m <sup>2</sup>
Markedsleje, erhverv (se afsnit 22 og 23)	1.150	kr./ m <sup>2</sup>
Lejeindtægt, erhverv (faktisk)	0	kr.
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	216.400	kr.
Bruttoleje boligarealer DCF år 1	726	kr./ m <sup>2</sup>
Bruttoleje boligarealer DCF år 15	1.444	kr./ m <sup>2</sup>
Lejefastsættelse af "det lejedes værdi" DCF år 1	1.450	kr./ m <sup>2</sup>

\* lineært over budgetperiode efter optimering af energimærke

## 06. Referenceejendomme

Adresse	Postnr.	By	Handelsdato	Handelspris	Opf.år	Bolig m <sup>2</sup>	Erhverv m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>
Lundgærdet 13	2720	Vanløse	01-04-2021	15.750.000	1935	617	58	23.333
Jyllingevej 42	2710	Vanløse	01-10-2021	25.725.000	1925	661	655	19.548

Referenceejendomme er et udtryk for salgspriser på investeringsejendomme i nærområdet med tilsvarende arealer og anvendelse mellem bolig og erhverv. Referencerne har til formål at give et indtryk af, at værdiansættelsen i nærværende rapport er repræsentativt for markedet. Kvadratmeterpriser kan afvige i referencerne, idet det afgørende for salg af investeringsejendommen primært er baseret på det afkast, som investor kan opnå ved køb af ejendommen. Herudover kan der være uudnyttede potentialer repræsenteret i handlerne, som ikke kan aflæses på salgspriserne. Derfor kan en direkte sammenligning ikke alene baseres på salgspriser og kvadratmeterpriser.

Nordicals København har kendskab til adskillige handler, hvor handlernes vilkår og potentialer ikke kan offentliggøres, men danner grundlag til fastsættelsen af det korrekte afkast i nærværende rapport.

## 07. Forudsætninger

Nærværende vurderingsrapport er udarbejdet under følgende forudsætninger:

- 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.

## 08. Nordicals København – forudsætninger

Nordicals København er en del af den landsdækkende Nordicals-kæde med 23 erhvervsmæglerforretninger og 170 medarbejdere på tværs af hele landet. Nordicals København har mange års erfaring med ejendomsmarkedet i København og har årligt foretaget vurderinger af mellem 300-400 andelsforeninger. Kendskabet og kompetencerne til opgaverne og ikke mindst markedet er således omfattende, hvilket sikrer, at vores valuarvurderinger er af meget høj kvalitet med udgangspunkt i et stort datagrundlag.

Nordicals København er engageret i opgaver i hele Hovedstadsområdet og samarbejder derudover tæt med de øvrige Nordicals-forretninger for at yde kompetent rådgivning i hele landet. Der bliver kontinuerligt løst opgaver inden for følgende forretningsområder:

- Salg af investeringsejendomme
- Salg af udlejningsejendomme
- Salg af byggeretter / jordstykker
- Salgs af brugerejendomme
- Salg af erhvervsejerlejligheder / 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

Nordicals København stiller høje krav til både medarbejdere og samarbejdspartnere. I Nordicals København er alle erhvervsmæglere som minimum uddannet ejendomsmæglere og hertil har de fleste enten Valuar eller Diplomvaluaruddannelsen. Vores samarbejdspartnere er derfor sikret, at Nordicals København lever op til alle krav og forudsætninger, så den nye bekendtgørelse om valuarvurdering opfyldes. Vores vurderingsopgaver kan således varetages af flere medarbejdere, som alle lever op til den nævnte bekendtgørelse.

## 09. danbolig Gentofte/Vangede/Dyssegård

Nærværende valuarvurdering er udført i samarbejde med danbolig Gentofte/Vangede/Dyssegård.

danbolig Gentofte/Vangede/Dyssegård har udarbejdet valuarvurderinger for andelsforeninger i over 20 år, og foretager hvert år over 140 valuarvurderinger for andelsforeninger beliggende fortrinsvist i København og omegn. Som eksempel har danbolig Gentofte/Vangede/Dyssegård på nuværende tidspunkt 20 andelsforeninger i Frederiksberg kommune, 20 andelsforeninger i Gentofte kommune og omkring 100 ejendomme i Københavns kommune. Herudover udføres tillige valuarvurderinger for andelsforeninger beliggende i bl.a. Høje Taastrup, Gilleleje, Hedehusene mv.

Andelsforeningerne varierer i størrelse, med alt fra små ejendommen med 4 lejligheder til store foreninger med 450 lejligheder og over 70 erhvervslejemål. Denne variation giver stort markedskendskab og erfaring, som sikrer, at kvaliteten på de udførte vurderinger er høj.

## 10. Valuarens grundlag

Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtlige af brokvarterene i København, Valby/København SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

Ud over dette samarbejder vi tæt med vores landsdækkende netværk af Nordicals-forretninger om vidensdeling fsva. referenceejendomme, salg af boligudlejningsejendomme og håndtering af valuarvurderinger. Vi tilbyder derfor en stærk spændvidde i kompetencer i København og resten af landet, hvilket gør os i stand til at formidle køb, salg og udlejning af ejendomme i hele landet og, ikke mindst, udarbejde valuarvurderinger, der overholder bekendtgørelsens krav om lokalt markedskendskab.

I forhold til vores Nordicals-team i København består det af uddannede ejendomsmæglere, MDE samt uddannede diplomvaluarer. Alle har stor erfaring med salg og udlejning af fast ejendom inden for den professionelle del af ejendomsmarkedet.

## 11. Tingbog

Tingbogsoplysninger af 15.01.2024

Matrikelnummer: 3113 + 3112 + 3111  
Landsejerlav: Vanløse, København  
Tinglyst areal: 2633 m<sup>2</sup> + 2635 m<sup>2</sup> + 2698 m<sup>2</sup>  
Heraf vej: 0 m<sup>2</sup> + 0 m<sup>2</sup> + 0 m<sup>2</sup>

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

## 12. Ejendomsspecifikationer

### a) Adresse

Vinkelager 16 – 28, 30 – 42, 44 – 56  
2720 Vanløse

### b) Stamdata

#### Hoveddata Jf.BBR (hele ejendommen)

Ejendom opført år	1938
Antal etager	4
Antal boliger	152
Antal erhverv	6
Bebygget areal	2.786 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	10.688 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	9.262 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	826 m <sup>2</sup>
Grundareal	7.966 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	134,2 %

#### Offentlig vurdering

Vurderingsår	2020
Offentlig vurdering	150.000.000 kr.
Heraf grundværdi	24.178.200 kr.

### c) Vejforhold

Af ejendomsdatarapporten fremgår det, at ejendommen er beliggende med vejforsyning af karakter offentlig vej samt privat fælles vej.

*Ejendomme med vejforsyning af karakter privat fællesvej eller privat vej, har som ofte større forpligtigelse og ansvar over for renhold og vedligeholdelse. Det betyder normalt en større økonomisk post for ejendommen, som normalt ikke er omsætningsgenerende.*

#### d) 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.

Matrikel status: Matr.nr. 3113: Matriklen er ikke kortlagt  
Matr.nr. 3112: Udgået før kortlægning  
Matr.nr. 3111: 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.

#### e) Forsikringsforhold

Ejendommens forsikringsforhold er som nedenstående:

Forsikringsselskab Tryg Forsikring  
Policenummer 657-376.939

Forsikringen omfatter følgende:

Brand	<input checked="" type="checkbox"/>	Elskade	<input type="checkbox"/>	Rør og kabler	<input checked="" type="checkbox"/>	Bestyrelsesansvar	<input checked="" type="checkbox"/>
Svamp	<input checked="" type="checkbox"/>	Stikledninger	<input checked="" type="checkbox"/>	Udvidet vandskade	<input type="checkbox"/>	Retshjælp	<input checked="" type="checkbox"/>
Insekt	<input checked="" type="checkbox"/>	Glas	<input checked="" type="checkbox"/>	Anden bygningskade	<input type="checkbox"/>	Restværdi (50%)	<input checked="" type="checkbox"/>
Storm	<input type="checkbox"/>	Sanitet	<input checked="" type="checkbox"/>	Husejeransvar	<input checked="" type="checkbox"/>	Huslejetab	<input type="checkbox"/>

#### f) Energimærkning

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 19.05.2017 med karakteren: C

Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: C

Det forudsættes i værdiansættelsen af ejendommen, at ejendommen kan opretholde energimærke C som minimum, for at kunne benytte LL §19,2.

Idet valuarvurderingen er baseret på en værdiansættelse, hvor der sker en konvertering fra omkostningsbestemt husleje til det lejedes værdi, er det en forudsætning, at ejendommen kan opnå energimærke C.



Hvis der er forslåede rentable energibesparelsesforslag i energimærket, er perioden til udførelse af disse arbejder skønnet af vurderingsmanden.

#### g) Kommune, amt & zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune

#### h) Grundejernes Investeringsfond

Der foreligger ingen oplysninger om bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI). Udgifter til hensættelser, samt vedligehold er derfor medregnet med normalt jf. LL §§ 119 og 120 fsva. vedligeholdelse:

LL §119	85	kr/m <sup>2</sup> – svarende til	kr.	857.480
LL §120	79	kr/m <sup>2</sup> – svarende til	kr.	796.652
LL §119 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	0,00
LL §120 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	0,00

#### i) Lokalplanforhold

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

- Lokalplan: Der foreligger ingen gældende lokalplan for matriklen.
- Kommuneplan: Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar.

#### j) Kontraktforhold

Rekvirenten har ikke oplyst om kontraktforhold, som har betydning for værdiansættelsen i denne valuarvurdering.

#### k) Bevaringsværdig / Fredningsstatus

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

Bevaringsværdi: 5

*Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.*

## l) Afvigelser

Der er ved besigtigelse ikke konstateret synlige afvigelser mellem myndighedernes registreringer og de fysiske forhold.

## 13. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 10. januar 2024.

Til stede ved besigtigelsen var Johny Carlsen, som repræsentant for andelsforeningen, samt Joanna Niesiolowska fra Danbolig Vangede-Dyssegård som repræsentant for Nordicals København.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder og loft, for -og bagtrappe besigtiget, foruden de følgende lejligheder:

- Vinkelager 50, 3. tv.
- Vinkelager 52, 2. sal.

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

## 14. Billedokumentation





## 15. Beskrivelse

### Område- og ejendomsbeskrivelse:

Andelsboligforening er boende i etageejendomme bestående af 3 fritliggende ejendomme beliggende i 2720 Vanløse, opført år 1938, med gule mursten og Steni tag. Ejendommen er i 4 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 153 boliger i størrelsen 38-114 kvm., alle med eget køkken og bad. Desuden finder der på ejendommen 6 erhvervslokaler, i form af vuggestue/børnehave, liggehal til institution, fysioterapi, flyttefirma, ejendomskontor og vaskeri til ejendommen. Ejendommen opvarmes med fjernvarme (alle oplysninger er jf.BBR). Ogange er renoveret og døre til lejlighederne er skiftet til branddøre. Imellem ejendommen findes fortov samt parkeringspladser, med plads til skure, legeplads og rekreative arealer. Ejendommen har desuden rådighed over ca. 50 p-pladser. Ejendommen har ikke en egentlig loftsetage, men et spidsloft. Ejendommens kælder anvendes til opbevaringsrum, flere rum til cykelparkering, flere tørrerum og fyrrum. Faldstammerne er skiftet og har rottespær, og der er etableret højt vandlukket. Der er ca 20 overskydende kælderrum. Ejendommen er født med altaner, men disse blev i ca. 1989, nedrevet og erstattet af nye og større altaner.

## 16. Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger

Ejendommen vurderes generelt at være i god stand, og det visuelle indtryk af ejendommen er, at andelsforeningen har draget omsorg for ejendommen på en ansvarlig måde. Det vurderes at andelsforeningen løbende taget hensyn til potentielle større forbedringer og vedligeholdelse, således dette har sikret en økonomisk ansvarlig drift af ejendommen.

Der henvises generelt til ejendommens energimærke, evt. vedligeholdelsesplan og evt. tilstandsrapport i det omfang dokumenterne forefindes, til at give et mere fyldestgørende indblik i ejendommens stand. I seneste årsrapport af 2022 udgjorde posten almindelig vedligeholdelse kr. 1.108.620. I denne vurderingsrapport anvendes normtallene for vedligeholdelse jf. LL §§ 119 og 120.

## 17. Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag)

I beregningsgrundlaget til den omkostningsbestemte husleje er medtaget følgende poster, som fremgår af mere eller mindre væsentlig karakter.

### Beskrivelse

Altaner  
Tag renovering/udskiftning  
Faldstammer/Stigestreng  
Døre, vinduer erhverv  
Gadedør, kælder  
Nye brand-døre, lejl.  
Forbedret varmeanlæg  
Vand/fugtbeskyttelse/HV-luk  
Forbedret el  
Isolering facade  
Fibernet  
Vinduer, gavl  
Vinduer, Nordvest  
Vinduer, Sydøst

De af foreningen oplyste forbedringer til brug for fastsættelse af omkostningsbestemt huslejebudget, kan være skønnet både i forhold til årstal og værdiansættelsen, hvis hverken forening eller administrator, har haft adgang til valide data herom.

## 18. Vedligeholdelsesplan – kommende projekter

Andelsforeningen har en aktuelt udarbejdet vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport af Bang & Beenfeldt A/S. En vedligeholdelsesplan indeholder en gennemgang af ejendommen, og en plan og oversigt af større og ekstraordinære arbejder. Af vedligeholdelsesplanen/tilstandsrapporten 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
-	-	-

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

## 19. Ejendommens potentiale

### Loftarealer

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

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

### Byggeriet

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. Den nuværende erhvervsleje skønnes ikke at være markedskonform.

### 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.

## 20. 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 markedsmæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 60,93 m<sup>2</sup>, hvorfor der anvendes en lejlighed på 60,00 m<sup>2</sup>. (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 inden for de seneste 12 måneder.

Adresse	Areal	Værelser	Handelsdato	Handelspris	kr/m <sup>2</sup>
Vinkelager 9, 2 th.	57	2	28.11.2023	2.350.000	41.228
Vinkelager 1, st. th.	56	2	14.10.2023	2.190.000	39.107
Ålekistevej 34, st. 2	43	1	27.09.2023	1.495.000	34.767
Langdraget 15, 2 th.	65	3	05.10.2023	2.360.000	36.308
Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk				Gns.kr/kvm:	37.986
				75% af gns.kvm:	28.490

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 60,00 m<sup>2</sup> á 28.490 kr./m<sup>2</sup> svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 1.700.000 (afrundet).

## 21. Omkostningsbestemt huslejebudget / Potentiel lejeindtægt

Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom. Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, hvis ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.

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

Københavns Kommune er en reguleret kommune, hvorfor lejen som udgangspunkt ved lejeaftalens indgåelse kan fastsættes til en beregnet leje, jf. LL § 19, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. LL § 19, stk. 2. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. LL § 24, afkast, jf. § 25 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 119 og 120, samt forbedringstillæg. Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. forbedringstillæg i afsnit 21.

I værdiansættelsen er imidlertid indeholdt (DCF-modellen) det potentiale, der ligger i at en investor over tid ville kunne konvertere de enkelte lejligheder til at lejeindtægten ville kunne overgå til det lejedes værdi. Potentialet heraf fremgår i afsnit 23 og 24.

## 22. Omkostningsbestemt huslejebudget - Beregning

Overblik - arealopgørelse			
Antal boliger	152	Antal m <sup>2</sup> bolig, OMK leje opg.:	9.262
Antal erhvervsenheder	6	Antal m <sup>2</sup> erhverv	826
Antal enheder i alt	158	Antal m <sup>2</sup> i alt:	10.088
		Boligprocent:	91,81%
Beregning af omkostningsbestemt huslejebudget			
Poster i den omkostningsbestemte leje		Ydelsesbaseret tillæg	
<b>Skatter og afgifter</b>	<b>Jf. årsrapport/normalt</b>	<b>Afkast/henlægg/renoveringer</b>	<b>Afkast/tillæg</b>
Grundskyld	822.059 kr.	Afkast jf. LL §25,1 ell. LL §25,2	176.540 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. LL §25,7	151.320 kr.
Kommunalt renhold af fortov	0 kr.	§ 119	857.480 kr.
Rottebekæmpelse	3.652 kr.	§ 120	796.952 kr.
Afgift for vandforbrug	#REFERENCE! kr.	Afkast/henlægg/renoveringer i alt	1.982.292 kr.
Renovation	434.072 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg
Øvrigt	0 kr.	Fjernvarme	248.568 kr.
<b>I alt</b>	<b>1.259.783 kr.</b>	Køleskabe	54.720 kr.
<b>Forsikring og abonnemeter</b>		Komfur	72.960 kr.
Forsikring	211.217 kr.	Porttlf. med mikrofon	18.960 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	10.184 kr.
Øvrigt	0 kr.	Elevator	0 kr.
<b>Forsikringer /abo. i alt</b>	<b>211.217 kr.</b>	Installationstillæg i alt	405.392 kr.
<b>Renholdelse mv.</b>		<b>Forbedringer</b>	<b>Ydelsestillæg</b>
Vicevært	534.598 kr.	Postkasser	13.667 kr.
Rengøringservice	9.900 kr.	Altaner	809.550 kr.
Vinduespudning	0 kr.	Tag renvoering/udskiftning	494.538 kr.
Graffitirens	0 kr.	Tagterrasse	0 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Faldstammer og stigstreng	224.900 kr.
Trappevask	168.074 kr.	Døre, vinduer erhverv	6.391 kr.
Snerydning	0 kr.	Gadedøre, kælder	36.900 kr.
Øvrig renhold	6.725 kr.	Nye brand-døre, lejl.	158.810 kr.
<b>Renholdelse mv. i alt</b>	<b>719.297 kr.</b>	Forbedret varmeanlæg	53.040 kr.
<b>Øvrige udgifter</b>		Vand/fugtbeskyttelse/HV-luk	12.195 kr.
El	57.263 kr.	Forbedret el	5.518 kr.
Gårdlaug	0 kr.	Rottespær mv.	0 kr.
Vand/varmeregnskab	35.027 kr.	Isolering facade	29.400 kr.
Administration	268.528 kr.	Fibernet	8.640 kr.
Fælles vand/varmeforbrug	0 kr.	Vinduer gavl	95.160 kr.
Diverse	0 kr.	Vinduer Nordvest	218.173 kr.
Øvrige udgifter		Vinduer Sydøst	214.110 kr.
<b>Udgifter i alt</b>	<b>360.818 kr.</b>	Forbedringstillæg i alt	2.380.992 kr.
Total omkostningsbestemt husleje			
Skatter og Afgifter	1.259.783 kr.	Alle udgifter samlet	7.319.791 kr.
Forsikringer /abonnemeter	211.217 kr.	Boligprocent	91,81 %
Renholdelse mv.	719.297 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	6.720.451 kr.
Øvrige udgifter	360.818 kr.		
Afkast/henlæggelser	1.982.292 kr.		
Installationer	405.392 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.kvm.	489,57 kr.
Forbedringstillæg	2.380.992 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	236,02 kr.
<b>Alle udgifter samlet</b>	<b>7.319.791 kr.</b>	<b>Omk.leje i alt pr kvm.</b>	<b>725,59 kr.</b>



## 23. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

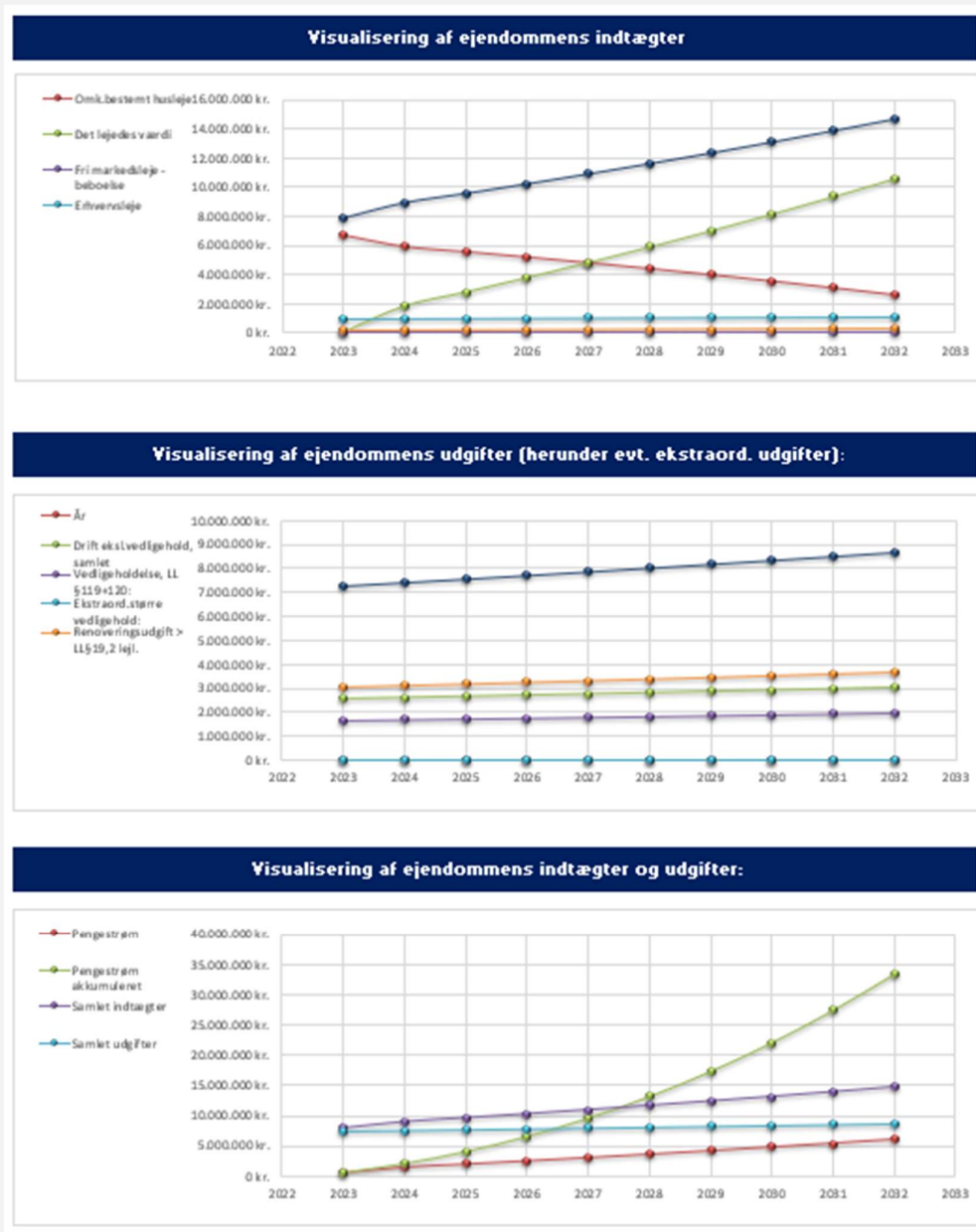
INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	9.202 m <sup>2</sup>	726 kr./m <sup>2</sup>	6.676.915 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0 m <sup>2</sup>	0 kr./m <sup>2</sup>	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0 m <sup>2</sup>	0 kr./m <sup>2</sup>	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	826 m <sup>2</sup>	1.150 kr./m <sup>2</sup>	949.900 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			216.400 kr.
<b>Lejeindtægt i alt/bruttoleje</b>			<b>7.843.215 kr.</b>
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normtal			
Skatter og afgifter:			1.259.783 kr.
Forsikringer:			211.217 kr.
Renholdelse mv.:			719.297 kr.
Administration:			268.528 kr.
Øvrige udgifter:			92.290 kr.
Vedligeholdelse, LL §119+120:			1.654.432 kr.
<b>Driftsudgifter total</b>			<b>4.205.547 kr.</b>
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			3.637.668 kr.
Værdiansættelse	1. års afkast	DCF afkast	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,71%	3,60%	212.990.549 kr.
Tillagt værdi af ledig lejlighed:			
(afrundet)	60 m <sup>2</sup>	28.490 kr./m <sup>2</sup>	1.700.000 kr.
Total værdiansættelse			
(afrundet)			214.700.000 kr.
Svarende til kr./m <sup>2</sup>			
			21.283 kr./m <sup>2</sup> .

FØLSOMHEDSANALYSE						
1.års beregningsmetode - Ændret afkast			1.års beregningsmetode - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m <sup>2</sup>	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m <sup>2</sup>
1,41%	260.075.244	25.781	+7,50%	8.431.456	249.132.889	24.696
1,51%	242.940.484	24.082	+5,00%	8.235.376	237.652.109	23.558
1,61%	227.937.044	22.595	+2,50%	8.039.295	226.171.329	22.420
<b>1,71%</b>	<b>214.700.000</b>	<b>21.283</b>	<b>0,00%</b>	<b>7.843.215</b>	<b>214.700.000</b>	<b>21.283</b>
1,81%	202.909.454	20.114	-2,50%	7.647.135	203.209.768	20.144
1,91%	192.363.339	19.069	-5,00%	7.451.054	191.728.988	19.006
2,11%	174.272.989	17.275	-7,50%	7.254.974	180.248.208	17.868
15 årig DCF - Ændret afkast			15 årig DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m <sup>2</sup>	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m <sup>2</sup>
3,10%	258.703.971	25.645	+7,50%	8.431.456	242.015.488	23.990
3,35%	234.987.139	23.294	+5,00%	8.235.376	232.907.175	23.088
3,50%	222.445.956	22.051	+2,50%	8.039.295	223.798.862	22.185
<b>3,60%</b>	<b>214.700.000</b>	<b>21.283</b>	<b>0,00%</b>	<b>7.843.215</b>	<b>214.700.000</b>	<b>21.283</b>
3,70%	207.373.317	20.556	-2,50%	7.647.135	205.582.235	20.379
3,85%	197.143.798	19.542	-5,00%	7.451.054	196.473.922	19.476
4,10%	181.840.148	18.025	-7,50%	7.254.974	187.365.609	18.573





## 25. DCF Visuelt overblik

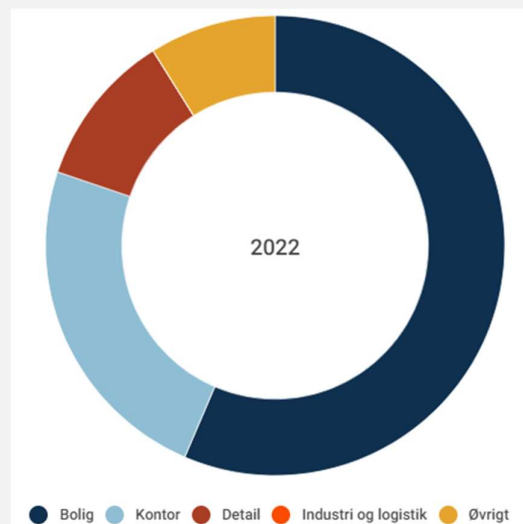


## 26. Markedskommentarer

Nordicals København - CityForesight pr. 01.12.2023.

### Segmenter

Stor efterspørgsel på boligudlejningsejendomme prægede investeringsmarkedet i København i 2022. Den jævne fordeling mellem danske og udenlandske investorer betød, at boligudlejningsejendomme stadig var af højeste interesse, særligt blandt kapitalstærke investorer. Det samme afspejlede sig også i 2021, hvor boligsegmentet stod for den største andel af transaktionsvolumen. Kontorsegmentet fulgte efter boligsegmentet med en andel på 24% i 2022. Det er en mærkbar fremgang fra 2021, hvor kontorsegmentet blot stod for 10% af den samlede transaktionsvolumen i København.

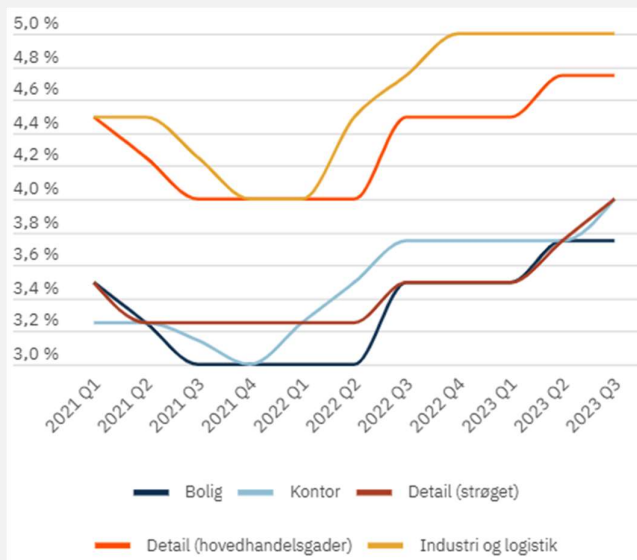


### Investorer

I 2022 stod danske investorer for 52% af transaktionsvolumen i København, hvilket skal ses i lyset af 2021, hvor udenlandske investorer stod for 53% af transaktionsvolumen. Det diskrete skift i fordelingen mellem danske og udenlandske investorer skyldes særligt inflations- og renteniveaue, som medførte en mindre risikovillig udenlandsk allokering af investeringsmidler. Blandt markante handler var den tyske detailkæmpe Peek & Cloppenburg, som overtog i alt fire Magasin-ejendomme i Danmark, heriblandt Magasin på Kongens Nytorv.

### Afkast

De skærpede markedsforhold i første halvår 2023, hvor det høje renteniveau stabiliserede sig i niveauet omkring 5,00%, medførte et svagt stigende afkastkrav blandt investorer til intervallet 3,75%–4,00% på boligudlejningsejendomme med primær beliggenhed i København. Nordicals forventer, at resten af 2023 vil bære præg af en stabilisering i afkastniveauet.



### Leje

Markedslejen for boligenheder på 50 kvm med primær beliggenhed lå i første halvdel 2023 på 2.350 kr. pr. kvm. Nordicals forventer, at lejeniveauet på primære boligejendomme vil ligge i niveauet 2.350 kr. pr. kvm i resten af 2023. Der forventes en mindre stigning i starten af 2024.

### Tomgang

Tomgangs niveauet for industri og logistik i København har de seneste år været tæt på "ikke-eksisterende". Det skyldes særligt, at større sjællandske virksomheder har oplevet vækst gennem covid-19. Nordicals forventer, at de lave tomgangsprocenter på industri- og logistikejendomme fortsætter i 2023.

### Opsummering af det samlede billede

Med en omsætning på 22,3 mia. kr. blev 2022 det stærkeste transaktionsår nogensinde i København. Placeringsbehovet var stort for både danske og udenlandske investorer. Den store interesse for investeringer betyder, at København stod som det stærkeste investeringsmarked i Danmark i 2022. I et år, hvor krigen i Ukraine, stigende inflation og stigende renteniveau dominerede dagsordenen, søgte investorerne mod det danske marked, der er præget af politisk og økonomisk stabilitet.

Kilde: Nordicals (København dækker kommunerne København og Frederiksberg)

### 27. Datagrundlag – sagens dokumenter

- Årsrapport 2022
- Budget 2023
- Referat af ord. Generalforsamling 09.03.2023
- Referat af ekstraord. Generalforsamling 25.05.2023
- Ejendomsskattebillet 2023
- Energimærke af 19.05.2017
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice Tryg Forsikring
- Boligsalgdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport
- Tingbog af 15.01.2024
- Ejendomsdatarapport af 16.01.2024
- Forureningsattest af 16.01.2024
- Fredningsstatus af 16.01.2024
- Offentlig vurdering af 2022
- 15. alm vurdering
- GI oplysningsskema
- Oplysninger om vejforhold
- Referenceejendomme (E-nettet)

### 28. Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området.

Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

### 29. Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes digitalt i ét eksemplar til rekvirenten.

### 30. Mæglererklæring

Nedenstående hovedansvarlig valuar eller diplomvaluar bekræfter hermed, at leve op til kravene jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018, og at valuarvurderingen er udført i overensstemmelse med kravene i bekendtgørelsen, således valuarvurderingen lovligt kan anvendes til fastsættelse af foreningens andelskrone, og herunder danne grundlag for den lovlige maksimalpris.

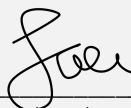
### 31. Hovedansvarlig

Den hovedansvarlige for denne vurdering er Nordicals København og de tiltrådte diplomvaluere eller valuarer, som ligeledes er underskriver af nærværende vurdering jf. afsnit 30. Uagtet der måtte være foretaget besigtigelse af anden part i samarbejde under hensyn til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

### 32. Kontaktperson

Andelsforeningens kontaktperson vedr. nærværende valuarvurdering fremgår nedenfor. I forbindelse med genvurdering og besigtigelse kan henvendelse rettes hertil.

Dato: 16/01/2024



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

#### Danbolig Dyssegård-Vangede

Brogårdsvej 137  
2820 Gentofte  
CVR 31176107  
www.danbolig.dk

**danbolig**  
SAMARBEJDER MED NORDEA

### 33. Underskrifter

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

Dato: 16/01/2024



Kenneth Engberg  
Partner og daglig leder  
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE  
Mobil: 60 60 00 49  
E-mail: kee@nordicals.dk

#### Nordicals København A/S

Vesterbrogade 10, 4.  
1620 København V  
CVR 43815954  
www.nordicals.dk

  
**NORDICALS**  
erhvervsrådgivere