VALUARVURDERING

A/B Glasvej / Frederiksborgvej

Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41,
2400 København NV

EJENDOMMENS VÆRDIANSÆTTELSE	VÆRDIANSÆTTELSE PR. M^2	DCF-AFKAST
KR. 113.550.000	KR. 21.320	3,60 %

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

Ref: 352

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 ... 7
    e) Lokalplanforhold ... 8
    f) Energimærkning ... 8
    g) Forsikringsforhold ... 8
    h) Forurening ... 8
    i) Grundejernes Investeringsfond ... 9
    j) Bevaringsværdi / Fredningsstatus ... 9
    k) Afvigelser samt øvrige kommentarer ... 9
13. Beskrivelse ... 9
14. Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag) ... 10
15. Vedligeholdelsesplan – kommende projekter ... 10
16. Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger ... 11
17. Ejendommens potentiale ... 11
18. Værdien af en ledig lejlighed ... 12
19. Referencer ... 12
20. Billeddokumentation ... 13
21. Omkostningsbestemt huslejebudget / Potentiel lejeindtægt ... 14
22. Omkostningsbestemt huslejebudget – Beregning ... 15
23. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse ... 16
24. DCF *(Discounted Cash Flow)* ... 17
25. Markedskommentarer ... 18
26. Datagrundlag – sagens dokumenter ... 18
27. Habilitetserklæring ... 19
28. Mæglererklæring ... 19
29. Fremsendelse ... 19
30. Hovedansvarlig ... 19
31. Kontaktperson ... 19
32. Underskrifter ... 20

02. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	113.550.000	kr.
Værdiansættelse pr. m².	21.320	kr./m²
Ved (DCF) afkastrente	3,60	%
Svarende til1.års afkastrente	1,31	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 0)	3.150.000	kr.
DCF-Budgetperiode	15	år
Budgetperiode af overgang fra OMK-leje til DLV-leje	15	år
Moderniseringsfrekvens:	6,67%	% *
Anvendt udgift kr/m², moderniseringstillæg:	5.220	kr./m²
Bruttoleje, år 1 (se afsnit 22)	3.805.472	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	2.363.245	kr.
Nettoleje, år 1 (se afsnit 22)	1.442.227	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	657	kr./ m²
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	128	kr./ m²
Det lejedes værdi, år 1 (se afsnit 22 og 23))	0	kr./ m²
Markedsleje, bolig, år 1 (se afsnit 22 og 23)	0	kr./ m²
Markedsleje, erhverv, år 1 (se afsnit 22 og 23)	1.100	kr./ m²
Lejeindtægt, erhverv (faktisk)	0	Kr.
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	163.200	kr.
Bruttoleje boligarealer DCF år 1	657	kr./ m²
Bruttoleje boligarealer DCF år 15	1.457	kr./ m²
Lejefastsættelse af "det lejedes værdi" DCF år 1	1.500	kr./ m²

* 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. 30.06.2025.

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 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

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. Rekvirent & andelsboligforeningens administrator

Rekvirent:

A/B Glasvej / Frederiksborgvej
Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41
2400 København NV
v/ bestyrelsen

Administrator:

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
2000 Frederiksberg

10. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 30. maj 2025.

Til stede ved besigtigelsen var Ole Abrahamsen, 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:

- Frederiksborgvej 39, 4 th.
- Frederiksborgvej 39, 4 tv.

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. 30.06.2025

Landsejerlav	:	Utterslev, København
Matrikelnummer	:	1055 + 1054
Areal	:	1815 m^2 + 1397 m^2
Heraf vej	:	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	1933	
Antal etager	5	
Antal boliger	66	
Antal erhverv	5	
Bebygget areal	1.095	m^2
Samlet bygningsareal	5.367	m^2
Samlet boligareal	4.888	m^2
Samlet erhvervsareal	438	m^2
Bebyggelsesprocent	167,1	%

Offentlig vurdering		
Vurderingsår	2020	
Offentlig vurdering	50.000.000	kr.
Heraf grundværdi	13.309.700	kr.
Foreløbig grundværdi 2023	115.109.000	kr.

b) Adresser

Glasvej 20-28
2400 København NV

Frederiksborgvej 37-41
2400 København NV

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: Lokalplan 397 – Blytækkervej.
- Kommuneplan: Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med Ansvar.

f) Energimærkning

Ejendommen har gyldige energimærker udarbejdet den 11.04.2025 med karaktererne: 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:	Gjensidige Forsikring /Dansk Glasforsikring / HDI-Gerling Forsikring
Policenummer:	5462856 / 5693 / VAS0200203

Forsikringen omfatter følgende:

Brand	☒	Elskade	☐	Skjulte rørskade	☒	Bestyrelsesansvar	☒
Svamp	☒	Stikledninger	☒	Rørskade	☐	Retshjælp	☐
Insekt	☒	Glas	☒	Pludselig skade	☐	Restværdi	☐
Storm	☐	Sanitet	☒	Hus- og grundejeransvar	☐	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.

Matriklerne er klassificeret:	Matriklen er ikke kortlagt. (matr. nr. 1055). Udgået før kortlægning. (matr. nr. 1054).

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

i) Grundejernes Investeringsfond

Der er ingen oplysninger om bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI). Udgifter til hensættelser samt vedligeholdelse er derfor medregnet med normtal i henhold til LL §§ 119 og 120 vedrørende vedligeholdelse:

LL §119	85	kr/m^2 – svarende til	kr.	452.710
LL §120	79	kr/m^2 – svarende til	kr.	420.754
LL §119 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	00.00
LL §120 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	00.00

j) Bevaringsværdi / Fredningsstatus

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

Bevaringsværdi: 5

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

Andelsboligforening er boende i 2 separate etageejendomme på henholdsvis Glasvej og Frederiksborgvej, beliggende i 2400 København NV., Ejendommen er med røde mursten på facade mod gade og gule mursten på facade mod gård samt oprindeligt tegltag, som gennem tiden er renoveret. Ejendommen er i 5 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 66 boliger i størrelsen 62-124 kvm., alle med eget køkken og bad.
Desuden findes der på ejendommen 5 erhvervslokaler, i form af køreskole, genbrugsbutik, bodega, danbolig og idrætsforening. Alle er andelshavere. Ejendommen opvarmes med fjernvarme (alle oplysninger er jf. BBR)
Foran ejendommene findes fortov samt off. parkeringspladser, bag ejendommen finder man en aflukket fælles gård, med 2 cykelskure, 2 gårdtoiletter, overdækket hyggekrog og gril samt legeplads og rekreative arealer.

Ejendommene har desuden 12 garager, som lejes ud til andelshaverne.
Ejendommenes lofter rummer pulterrum til lejlighederne samt 8 tørrerum.
De to ejendommes kældre anvendes til pulterrum, rum til cykelparkering, 2 fyrrum, kontor til andelsforeningen, fællesrum/værksted, vicevært kontor, køkken og selskabslokale samt billiardrum.
Faldstammerne er delvist skiftet over tid og har rottespær, og der er etableret højtvandslukkere.
Der er overskydende pulterrum.
Der er etableret altaner på ejendommen i 2019, som ejes af foreningen.

14. Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag)

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

Beskrivelse
Postkasser
Altaner
Faldstammer køkken
Stigstrenge badeværelser
Nye branddøre, Hoveddøre
Faldstammer og rottespær
Forbedret varmeanlæg
Isolering gavl
Vinduer og døre, erhverv.
Vinduer 2005 - 2025
Vinduer 2026
Vinduer, bolig 2019

De forbedringer, som foreningen har oplyst til brug for fastsættelsen af det omkostningsbestemte huslejebudget, 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 ikke en aktuelt udarbejdet tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan. 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
-	-	-

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. 259.066. 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 markedsmæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed til investors egen disposition ('den ledige lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 74,06 m^2, hvorfor der anvendes en lejlighed på 74,00 m^2. (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
Bisiddervej 2, st. tv.	67	2	21.12.2024	3.067.177	45.779
Musvågevej 1,1 tv.	81	4	28.02.2024	4.625.000	57.099
Frederikborgvej 43A, 4	55	2	27.01.2025	3.495.000	63.545
Musvågevej 3,3 tv.	72	3	26.12.2024	4.350.000	60.417
Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk				Gns.kr/kvm:	56.499
				75% af gns.kvm:	42.374

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 74,00 m^2 á 42.374 kr./m^2 svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 3.150.000 (afrundet).

19. Referencer

Adresse	Post nr.	By	Handelsdato	Handelspris	Bolig m^2	Erhverv m^2	Kr./m^2
Enghave Plads 20	1670	København V	2024-09-30	54.000.000 kr,	1.778	363	24.107 kr,
Amagerbrogade 103	2300	København S	2024-04-15	40.400.000 kr,	1.679	513	18.431 kr,
Thorsgade 99	2200	København N	2024-03-04	65.000.000 kr,	2.248	828	23.247 kr,
Sølvgade 96	1307	København K	2023-10-15	60.500.000 kr,	2.070	271	27.118 kr,
Rømersgade 7	1362	København K	2023-09-19	90.000.000 kr,	2.100	1.017	25.758 kr,
Dantes Plads 1	1556	København V	2023-06-15	70.000.000 kr,	1.960	753	23.633 kr,
Theklavej 35	2400	København NV	2022-03-09	80.000.000 kr,	1.635	0	36.952 kr,
Drejervej 22	2400	København NV	2023-12-13	210.000.000 kr.	5.001	765	41.992 kr.
Frederikssundsvej 98	2400	København NV	2025-03-05	141.853.800 kr.	2.439	0	58.161 kr.
Frederikssundsvej 11	2400	København NV	2022-07-11	115.000.000 kr.	1.799	711	51.919 kr.

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 huslejebudget / Potentiel lejeindtægt

Som nævnt i lovteksten 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	66	Antal m² bolig, OMK leje opg.:	4.888
Antal erhvervsenheder	5	Antal m² erhverv	438
Antal enheder i alt	**71**	**Antal m² i alt:**	**5.326**
		Boligprocent:	**91,78%**

Beregning af omkostningsbestemt huslejebudget			
Poster i den omkostningsbestemte leje		**Ydelsesbaseret tillæg**	
Skatter og afgifter	**Jf.årsrapport/normtal**	**Afkast/henlægg/renoveringer**	**Afkast/tillæg**
Grundskyld	469.645 kr.	Afkast jf. LL §25,1 ell. LL §25,2	171.500 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. LL§25	79.890 kr.
Kommunalt renhold af fortov	0 kr.	§ 119	452.710 kr.
Rottebekæmpelse	675 kr.	§ 120	420.754 kr.
Afgift for vandforbrug	0 kr.	**Afkast/henlægg/renoveringer i alt**	**1.124.854** kr.
Renovation	220.880 kr.	**Installationstillæg**	**Ydelsestillæg**
Øvrigt	0 kr.	Fjernvarme	131.233 kr.
I alt	**691.200 kr.**	Køleskabe	23.760 kr.
Forsikring og abonnementer		Komfur	31.680 kr.
Forsikring	141.871 kr.	Porttlf. med mikrofon	8.520 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	4.422 kr.
Øvrigt	0 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. I alt	**141.871 kr.**	**Installationstillæg i alt**	**199.615 kr.**
Renholdelse mv.		**Forbedringer**	**Ydelsestillæg**
Vicevært	378.502 kr.	Postkasser	6.142 kr.
Rengøringsservice	0 kr.	Altaner	396.973 kr.
Vinduespudsning	0 kr.	Tag renvoering/udskiftning	0 kr.
Graffittirens	0 kr.	Tagterrasse	0 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Faldstammer køkken	26.325 kr.
Trappevask	0 kr.	Stigstrenge badevær.	4.388 kr.
Snerydning	1.298 kr.	Nye brand-døre, hoveddøre	12.408 kr.
Øvrig renhold	4.989 kr.	Fladstammer og rottespære	8.346 kr.
Renholdelse mv. i alt	**384.789 kr.**	Forbedret varmeanlæg	15.912 kr.
Øvrige udgifter		Vand/fugtbeskyttelse	0 kr.
El	39.745 kr.	Dræn mv.	0 kr.
Gårdlaug	0 kr.	Rottespær mv.	0 kr.
Vand/varmeregnskab	12.615 kr.	Isolering gavl	32.340 kr.
Administration	219.561 kr.	Døre og vinduer erhverv	30.126 kr.
Fælles vand/varmeforbrug	0 kr.	Vinduer 2005-2015	92.170 kr.
Diverse	0 kr.	Vinduer 2016	27.105 kr.
Øvrige udgifter		Vinduer, bolig 2019	30.126 kr.
Udgifter i alt	**271.921 kr.**	**Forbedringstillæg i alt**	**682.359 kr.**

Total omkostningsbestemt husleje			
Skatter og Afgifter	691.200 kr.	Alle udgifter samlet	3.496.609 kr.
Forsikringer /abonnementer	141.871 kr.	Boligprocent	91,78 %
Renholdelse mv.	384.789 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	3.209.054 kr.
Øvrige udgifter	271.921 kr.		
Afkast/henlæggelser	1.124.854 kr.		
Installationer	199.615 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.kvm	528,40 kr.
Forbedringstillæg	682.359 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	128,12 kr.
Alle udgifter samlet	**3.496.609 kr.**	**Omk.leje i alt pr kvm.**	**656,52 kr.**

23. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	4.814 m²	657 kr./m²	3.160.472 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0 m²	0 kr./m²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0 m²	0 kr./m²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	438 m²	1.100 kr./m²	481.800 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			163.200 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			**3.805.472 kr.**
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normtal			
Skatter og afgifter:			691.200 kr.
Forsikringer:			141.871 kr.
Renholdelse mv.:			384.789 kr.
Administration:			219.561 kr.
Øvrige udgifter:			52.360 kr.
Vedligeholdelse, LL §119+120:			873.464 kr.
Driftsudgifter total			**2.363.245 kr.**
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			**1.442.227 kr.**
Værdiansættelse	**1. års afkast**	**DCF afkast**	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,31%	3,60%	**110.403.079 kr.**
Tillagt værdi af ledig lejlighed:			
(afrundet)	74 m2	42.374 kr./m²	**3.150.000 kr.**
Total værdiansættelse			
(afrundet)			**113.550.000 kr.**
Svarende til kr./m²			
			21.320 kr./m².

FØLSOMHEDSANALYSE						
1.års beregningsmetode - Ændret afkast			**1.års beregningsmetode - Ændret lejeindtægt**			
Afkast %	Værdi	kr./m2	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m2
1,01%	146.465.710	27.500	+7,50%	4.090.882	135.401.364	25.423
1,11%	133.511.539	25.068	+5,00%	3.995.746	128.118.602	24.055
1,21%	122.705.069	23.039	+2,50%	3.900.609	120.835.840	22.688
1,31%	**113.550.000**	**21.320**	**0,00%**	**3.805.472**	**113.550.000**	**21.320**
1,41%	105.702.632	19.847	-2,50%	3.710.335	106.270.317	19.953
1,51%	98.894.514	18.568	-5,00%	3.615.198	98.987.555	18.586
1,71%	87.672.231	16.461	-7,50%	3.520.062	91.704.794	17.218
15 årig DCF - Ændret afkast			**15 årig DCF - Ændret lejeindtægt**			
Afkast %	Værdi	kr./m2	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m2
3,10%	136.974.299	25.718	+7,50%	4.090.882	128.172.509	24.065
3,35%	124.350.818	23.348	+5,00%	3.995.746	123.299.365	23.150
3,50%	117.678.291	22.095	+2,50%	3.900.609	118.426.222	22.235
3,60%	**113.550.000**	**21.320**	**0,00%**	**3.805.472**	**113.550.000**	**21.320**
3,70%	109.661.742	20.590	-2,50%	3.710.335	108.679.935	20.406
3,85%	104.223.071	19.569	-5,00%	3.615.198	103.806.792	19.491
4,10%	96.090.188	18.042	-7,50%	3.520.062	98.933.649	18.576

24. DCF *(Discounted Cash Flow)*

BRUTTOLEJE	År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje		3.160.472	2.793.857	2.630.524	2.459.540	2.280.664	2.093.650	1.898.243	1.694.182	1.481.199	1.259.019	1.027.359	785.930	534.432	272.561	0	0
Lejeindtægt, det lejedes værdi		0	982.056	1.502.546	2.043.462	2.605.414	3.189.027	3.794.942	4.423.818	5.076.331	5.753.176	6.455.063	7.182.725	7.936.911	8.718.391	9.527.956	9.718.515
Lejeindtægt, Markedsleje(bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Erhvervsleje (erhverv)		481.800	491.436	501.265	511.290	521.516	531.946	542.585	553.437	564.505	575.796	587.312	599.058	611.039	623.260	635.725	648.439
Lejeindtægt, Øvrige indtægter		163.200	166.464	169.793	173.189	176.653	180.186	183.790	187.466	191.215	195.039	198.940	202.919	206.977	211.117	215.339	219.646
Regulering til markedsleje (erhverv)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre engangs indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		**3.805.472**	**4.433.813**	**4.804.128**	**5.187.481**	**5.584.247**	**5.994.809**	**6.419.559**	**6.858.902**	**7.313.250**	**7.783.029**	**8.268.674**	**8.770.631**	**9.289.359**	**9.825.328**	**10.379.020**	**10.586.600**

Driftsudgifter	År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Terminalår
Skatter og afgifter:		691.200	705.024	719.124	733.507	748.177	763.141	778.403	793.972	809.851	826.048	842.569	859.420	876.609	894.141	912.024	930.264
Forsikringer		141.871	144.708	147.603	150.555	153.566	156.637	159.770	162.965	166.224	169.549	172.940	176.399	179.927	183.525	187.196	190.940
Renholdelse mv.:		384.789	392.485	400.334	408.341	416.508	424.838	433.335	442.002	450.842	459.858	469.056	478.437	488.005	497.766	507.721	517.875
Øvrige udgifter:		52.360	53.407	54.475	55.565	56.676	57.810	58.966	60.145	61.348	62.575	63.827	65.103	66.405	67.733	69.088	70.470
Administration:		219.561	223.952	228.431	233.000	237.660	242.413	247.261	252.207	257.251	262.396	267.644	272.997	278.456	284.026	289.706	295.500
Omkostninger til energiforbedringer		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, LL §119+120:		873.464	890.933	908.752	926.927	945.466	964.375	983.662	1.003.336	1.023.402	1.043.870	1.064.748	1.086.043	1.107.764	1.129.919	1.152.517	1.175.568
Ekstraord.større vedligehold:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > LL§19,2 lejl.		1.675.272	1.708.777	1.742.953	1.777.812	1.813.368	1.849.636	1.886.628	1.924.361	1.962.848	2.002.105	2.042.147	2.082.990	2.124.650	2.167.143	2.210.486	0
Udgifter i alt		**4.038.517**	**4.119.287**	**4.201.673**	**4.285.707**	**4.371.421**	**4.458.849**	**4.548.026**	**4.638.987**	**4.731.766**	**4.826.402**	**4.922.930**	**5.021.388**	**5.121.816**	**5.224.252**	**5.328.737**	**3.180.617**

Pengestrømsopgørelse	År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Terminalår
Indtægter i alt		3.805.472	4.433.813	4.804.128	5.187.481	5.584.247	5.994.809	6.419.559	6.858.902	7.313.250	7.783.029	8.268.674	8.770.631	9.289.359	9.825.328	10.379.020	10.586.600
Udgifter i alt		-4.038.517	-4.119.287	-4.201.673	-4.285.707	-4.371.421	-4.458.849	-4.548.026	-4.638.987	-4.731.766	-4.826.402	-4.922.930	-5.021.388	-5.121.816	-5.224.252	-5.328.737	-3.180.617
Driftsresultat / cash flow		**-233.045**	**314.526**	**602.455**	**901.775**	**1.212.827**	**1.535.960**	**1.871.533**	**2.219.915**	**2.581.484**	**2.956.628**	**3.345.744**	**3.749.243**	**4.167.543**	**4.601.076**	**5.050.283**	**7.405.984**
Cash flow akkumuleret		-233.045	81.481	683.936	1.585.710	2.798.537	4.334.497	6.206.030	8.425.946	11.007.430	13.964.057	17.309.802	21.059.044	25.226.587	29.827.663	34.877.946	
Gns.cash flow i perioden		2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	2.325.196	

DCF-model	År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Terminalår
Netto Pengestrøm		-233.045	314.526	602.455	901.775	1.212.827	1.535.960	1.871.533	2.219.915	2.581.484	2.956.628	3.345.744	3.749.243	4.167.543	4.601.076	5.050.283	
Nutidsværdi af pengestrøm		-220.687	282.052	511.602	725.174	923.590	1.107.634	1.278.057	1.435.572	1.580.863	1.714.579	1.837.340	1.949.739	2.052.339	2.145.678	2.230.267	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		19.553.801															
Nutidsværdi terminalværdi		90.849.278															205.721.770
Markedsværdi DCF (ekskl.ledig lejl.)		**110.403.079**															

Værdi af den frie bolig	**3.150.000**	**Forrentningskrav**	**3,60%**	Overgang fra OMK-leje til DLV-boliger (Udskiftning pr. år)	**6,67%**	Antal år til gennemførsel af EM-optimering	**0 år**
Værdi jf. DCF inkl. ledig lejlighed:	**113.553.079**	**ECB Inflationsrente**	**2,00%**	Omkostning til modernisering:	**5.220,00**		

Driftskonto samt §119+§120 saldi	År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Terminalår
LL §119+120 saldi primo året		0	660.347	1.333.901	2.020.926	2.721.691	3.436.472	4.165.549	4.909.207	5.667.738	6.441.440	7.230.615	8.035.575	8.856.633	9.694.113	10.548.342	
Driftskonto, saldo, primo året		0	660.347	1.333.901	2.020.926	2.721.691	3.436.472	4.165.549	4.909.207	5.667.738	6.441.440	7.230.615	8.035.575	8.856.633	9.694.113	10.548.342	
Løbende indbetaling		873.464	890.933	908.752	926.927	945.466	964.375	983.662	1.003.336	1.023.402	1.043.870	1.064.748	1.086.043	1.107.764	1.129.919	1.152.517	
Ansl.løbende vedligehold		-399.450	-217.379	-221.727	-226.161	-230.685	-235.298	-240.004	-244.804	-249.701	-254.695	-259.788	-264.984	-270.284	-275.690	-281.203	
Ekstraord.udgift		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ekstraord.betaling til drift/vedl.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Driftskonto, saldo ultimo året		660.347	1.333.901	2.020.926	2.721.691	3.436.472	4.165.549	4.909.207	5.667.738	6.441.440	7.230.615	8.035.575	8.856.633	9.694.113	10.548.342	11.419.656	
LL§119+§120 saldi, ultimo året		660.347	1.333.901	2.020.926	2.721.691	3.436.472	4.165.549	4.909.207	5.667.738	6.441.440	7.230.615	8.035.575	8.856.633	9.694.113	10.548.342	11.419.656	

25. Markedskommentarer

I 2023 var boligmarkedet fortsat det mest eftertragtede segment i Region Hovedstaden, hvilket også afspejler sig nationalt, hvor boligsegmentet har været dominerende i mange år.

Fra 2024 til udgangen af 2027 er der planlagt nybyggeri af boligejendomme til en værdi af 17,4 mia. kr. i København og Frederiksberg. Ifølge Byggefaktas projektprognose omfatter dette 75 projekter, der tilsammen dækker 1.191.000 kvm, hvoraf 33 projekter alene har en investeringssum på over 150 mio. kr., svarende til 84 % af den samlede investeringssum for nye boligprojekter. Desuden er 51 % af de planlagte kvm indrapporteret til DGNB-certificering.

København lider af mangel på mindre, overkommelige lejligheder, da byen vokser med flere unge og enlige. De mindre boliger har ofte været nedprioriteret i byfornyelsen, hvilket har ført til nedrivninger og sammenlægninger. Der er kun kommet begrænsede nye enheder, da lokalpolitikerne har prioriteret større lejligheder til børnefamilier. I de etablerede bydele er det usandsynligt, at de mindre lejligheder vender tilbage, så de må prioriteres i nye bykvarterer. Mikroboliger har fået øget opmærksomhed, med gode eksempler som The Village i Ørestad, men kun Amager Vest har set en stigning i boliger under 60 kvm siden 1991.

Befolkningsudviklingen i København viser en vækst, der vil fortsætte i de kommende år. Byen har en stor andel unge i 20'erne, men ifølge Danmarks Statistiks fremskrivninger ser det ud til, at antallet af unge er ved at toppe. Fremover vil børnefamilier og ældre vokse mest. Børnefamilier søger større boliger med afstand til centrum, mens efterspørgslen efter mindre ungdoms- og studieboliger forbliver høj.

Selvom Københavns befolkningstal vokser, vælger flere nu at flytte fra kommunen sammenlignet med for ti år siden. Mange søger mod forstæderne, hvor priserne er lavere og naturen mere tilgængelig. Indre By og Nørrebro tiltrækker nye københavnere, men mange flytter senere til bydele som Vesterbro, Amager Vest eller Valby for at finde større eller billigere boliger.

Sammenfattende var 2023 et af de stærkeste år for transaktioner af erhvervs- og investeringsejendomme i Region Hovedstaden med en omsætning på 23 mia. kr. På trods af relativt høje renter og inflationspres var der et stort placeringsefterspørgsel, især fra danske investorer.

26. Datagrundlag – sagens dokumenter

- Årsrapport 2023/24
- Budget 2024/25
- Referat af ord. Generalforsamling 18.09.2024
- Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift 2025
- Ejendomsbidrag 2025
- Energimærker af 11.04.2025
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice Gjensidige Forsikring mm.
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Vedligeholdelsesplan
- Tingbog af 30.06.2025
- Ejendomsdatarapport af 30.06.2025
- Forureningsattest af 30.06.2025
- Fredningsstatus af 30.06.2025
- 15. alm vurdering
- Referenceejendomme
- Offentlig vurdering af 2020
- Foreløbig grundværdi 2023
- GI oplysningsskema
- Oplysninger om vejforhold

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 valuare, 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: 30/06/2025

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: 30/06/2025

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