

Dato: 23-01-2026

SCHEEL & CO

EJENDOMSRÅDGIVNING

Grønningen 19  
DK-1270 København Ø  
Tlf. 53 50 30 77

Cvr.nr.: 27692753  
Mail: ms@scheelco.dk

## Vurderingsrapport

Andelsboligforeningen Skovbo 02  
Gl. Skovvej 2-4 / Kastruplundgade 9  
2770 Kastrup

Sag: 10280



## Indhold

1. Indledning .....	2
1.1 Sagsansvarlige.....	2
1.2 Ejerforhold .....	2
1.3 Rekvirent .....	2
1.4 Administrator .....	2
1.5 Formål / besigtigelse .....	2
2. Resume af vurderingen.....	3
3. Vurderingstema og vurderingsprincip.....	4
4. Forudsætninger.....	5
4.1 Almindelige forudsætninger .....	5
4.2 Særlige forudsætninger.....	5
4.3 Økonomiske forudsætninger .....	6
4.4 Handelsreferencer .....	6
4.5 Lejereferencer .....	7
5. Beliggenhed.....	10
5.1 Matr. nr.....	10
5.2 Ejendomsnr. ....	10
5.3 Postadresse.....	10
5.4 Kommune .....	10
5.5 Region .....	10
6. Den offentlige vurdering.....	10
7. Anvendelse .....	10
7.1 Nuværende anvendelse.....	10
7.2 Ejendommens udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold .....	11
8. Arealforhold.....	11
8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold.....	11
9. Generel beskrivelse.....	11
9.1 Opførelsesår .....	11
9.2 Generel beskrivelse .....	12
10. Offentlige forhold og planer .....	12

10.1 Zonestatus .....	12
10.2 Offentlige forhold.....	13
10.3 Offentlige planer.....	13
10.4 Brandmæssige forhold.....	13
10.5 Energimærke og energiplan .....	13
10.6 Bevaringsværdi.....	14
11. Markedsforhold .....	15
11.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked.....	15
11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi .....	15
11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.....	17
12. Servitutter/Deklarationer .....	35
13. Øvrige oplysninger.....	35
13.1 Momsreguleringsforpligtelse .....	35
13.2 Grundejernes Investeringsfond.....	35
14. Kontantvurdering .....	35
15. Dokumentation.....	35
16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift .....	37
17. Beregninger .....	38
17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne .....	40
18. Billeder .....	42

## 1. Indledning

### 1.1 Sagsansvarlige

Mikkel Scheel, Ejendomsmægler & Diplomvaluar og  
Henrik Larsen, cand.merc.jur. & Diplomvaluar

### 1.2 Ejerforhold

A/B Skovbo 02, Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup.

### 1.3 Rekvirent

A/B Skovbo 02, v/bestyrelsen.

### 1.4 Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration  
Falkoner Alle 3, 5. sal  
2000 Frederiksberg  
Administrator: Jacob Schneider Petersen

### 1.5 Formål / besigtigelse

På Deres foranledning skal vi ved nærværende meddele Dem vor vurdering af ovennævnte ejendoms markedsværdi pr. 31.12.2025.

Ejendommen er besigtiget den 25. marts 2025, hvor bestyrelsesmedlem Peter Nygaard viste rundt.

Det er blevet os meddelt af administrator, at der ikke har været nogle arbejder og/eller forbedringer i den mellemliggende periode, hvorfor en besigtigelse i.f.m. udarbejdelse af nærværende rapport er udeladt.

## 2. Resume af vurderingen

Adresse:	Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9
By:	2770, Kastrup
Matrikelnummer:	1cm, Kastrup By, Kastrup
Vurderingsdag:	31.12.2025
Besigtigelsesdag:	25.03.2025
Grundareal:	639 kvm.
Samlet bebygget areal:	381 kvm.
Boligareal:	820 kvm.
Erhvervsareal:	241 kvm.
Andet areal:	36 kvm.
Kontantvurdering:	26.500.000 kr.
Gennemsnitlig kvadratmeterpris:	24.933 kr. pr. kvm.
Stabiliseret afkastprocent:	3,55%
Boliglejeniveau OMK:	691 kr. pr. kvm.
Boliglejeniveau, gennemgribende renoveret:	1.585 kr. pr. kvm.
Budgetperiode/moderniseringsfrekvens:	15 år / 6,67%
Moderniseringsomkostninger pr. kvm.:	5.320 kr.
Vedligeholdelsesomkostninger pr. kvm.:	180 kr.

### 2.1 Overordnede kommentarer til rapporten

Ejendommen Gl Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 er en tidstypisk, mindre etageejendom fra forrige århundredeskifte, som er beliggende i Kastrup, på Amager. Der er tale om en fritstående hjørneejendom i 3 etager, eksklusivt kælder og tagetage.

Ejendommen ligger ved en af bydelens indkøbsstrækninger, nær Metro-forbindelse, der forbinder Københavns Lufthavn – som er næste station – med Københavns centrum og Vanløse, og naturligvis med alle efterfølgende konstruerede Metro-linjer og det eksisterende S-togs net. Desuden ligger ejendommen nær grønt og strand, hvilket gør beliggenheden attraktiv og central, både lokalt og i hovedstaden.

*Resume: Markedet for boligudlejningsejendomme er præget af et misforhold mellem brugerefterspørgsel og udbud. Dette betyder huslejestigninger i nyere ejendomme og har desuden sat gang i en bølge af konverteringer af lejeboliger til ejerboliger. Begge dele er med til at holde prisen på boligudlejningsejendomme oppe. Den danske økonomi er fortsat i fremgang, men ikke i så høj grad som for få år siden. Det er bl.a. problemer i Novo Nordisk, der trækker ned. Globalt er der stadig store risici fra svært gennemskuelige geopolitiske gnidninger.*

### 3. Vurderingstema og vurderingsprincip

Vurderingen er udfærdiget i henhold til lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2, litra b – jævnfør bestemmelserne i Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Ejendommen værdiansættes efter princippet om de tilbagediskonterede fremtidige pengestrømme, også kendt som DCF-modellen.

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 5,55%, hvoraf inflationen udgør 2,00%. Afkastet på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer.

Den anvendte afkastprocent er ligeledes fastsat i forhold til ejendommens potentielle lejestigning ved reovering af ejendommens lejligheder. En sådan reovering gælder for ejendomme i den gamle boligmasse, og skal udføres ved den enkelte lejers fraflytning og være i overensstemmelse med bestemmelserne i Boligreguleringsloven. Reovering af de enkelte lejligheder er således indregnet i denne vurderings vedhæftede pengestrømsmodel. Vi har her ved beregning af ejendommens værdi opstillet en kalkulation over værdipotentialet ved reovering af ejendommens lejligheder over en årrække. Pengestrømsmodellen er baseret på de stigninger i lejen der forventes at tilflyde ejendommen ved reovering, ligesom omkostningerne til dette fratrækkes i takt med de forfalder.

Betragtningen er baseret på, at ejendommens boliglejemål skønnes at kunne være fuldt istandsat og udlejet til højere leje efter udløbet af denne periode. Synspunktet finder støtte i det konkrete investorsyn på ejendomme af denne type, ligesom det understøttes af den af Velfærdsministeriet og Københavns Kommune i februar 2009 offentliggjorte undersøgelse vedrørende fraflytningsfrekvens.

Vi henviser i øvrigt til nærværende rapports generelle afsnit om markedet for boligudlejningsejendomme.

Vurderingen er foretaget ud fra vort indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme og efter vort bedste skøn og overbevisning, og i øvrigt efter betingelserne i bekendtgørelse nr. 978 af 28.06.2018.

## 4. Forudsætninger

### 4.1 Almindelige forudsætninger

Følgende almindelige forudsætninger gør sig gældende i nærværende vurdering jævnfør bekendtgørelsens §5 stk. 3 litra a-g;

at ejendommen ikke er forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlig registrering.

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

at bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

at der IKKE påhviler utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre på ejendommen.

at der IKKE er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere kan pålægges ejendommen udgifter.

### 4.2 Særlige forudsætninger

Følgende særlige forudsætninger gør sig gældende i nærværende vurdering jævnfør bekendtgørelsens §5 stk. 4, pkt. 1-4;

at ejendommen vurderes med udgangspunkt i, at ejendommen overdrages fra andelsboligforeningen til investor, ved et eventuelt salg, og ikke med status som en almindelige boligudlejningsejendom.

at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår.

at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor.

at investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen, eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejeværende iht. Lejelovgivningen.

at investor ikke kan opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejeværende iht. Lejelovgivningen.

Vurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje skal derfor iagttages – og vi har i den forbindelse forsøgt at konstruere den omkostningsbestemte leje, ud fra det driftsbudget der skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom. Dette er videst muligt gjort med udgangspunkt i de tilgængelige oplysninger, selvom det kan indeholde elementer af skøn.

Vurderingens lejeniveauer – der ikke baserer sig på den omkostningsbestemte leje – fastsættes efter de respektive regler i lejelovgivningen, og med de dertilhørende tilgængelige referencer i markedet, nævnspraksis mv.

Dette lejeniveau, for såkaldt ”gennemgribende renoverede” lejemål, fastsættes efter bestemmelserne i lejelovens (lov om leje, LL, tidligere i boligreguleringslovens §5 stk. 2) § 19 stk. 2, og for nyetablerede lejligheder kan lejens størrelse fastsættes som markedisleje, også kaldet ”fri leje”, efter bestemmelsen i LL § 54.

I den forbindelse har vi lagt ejendommens driftsudgifter, forbedringer, den 15. almindelige vurdering pr. 01.04.1973, samt eventuelle korrektioner til normtal, til grund for driftsbudgettet, efter retningslinjerne i DE’s vejledning, pr. 10.07.2020.

Hvis den vurderede ejendom indeholder erhvervslejemål, optages værdien af arealerne til markedspris i henhold til bestemmelserne i erhvervslejeloven.

### 4.3 Økonomiske forudsætninger

Ejendommen forudsættes, efter lovbestemmelsen i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 stk. 2. litra b, solgt på kontantbasis.

Det forudsættes, at depositum og indestående på vedligeholdelseskonti medtages over refusionsopgørelsen i forbindelse med et salg af ejendommen som fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

### 4.4 Handelsreferencer

I medfør af Dansk Ejendomsmæglerforenings retningslinjer for udarbejdelse af valuarvurderinger, er der indhentet handelsreferencer for lignende ejendomme omkring vurderingstidspunktet. De nøjagtige adresser findes på sagen, helt i overensstemmelse med branchenormen (DE-vejledningen).

Der er ligesom for lejereferencerne ingen nyere fra postnummeret eller fra sammenlignelige områder, hvorfor ingen nye inddrages, men fortegnet for nedenstående analyse vil være økonomisk stabilitet, forudsætning for det konstaterede væsentligt højere handelsvolumen i 2025, som også er forventet i 2026:

#### 4.4.1 Overvejelser om forrentningskravet

Transaktionsvolumen i ejendomsmarkedet var op til 4. kvartal i 2025 steget med mindst 40% i.f.t. samme tidspunkt året før. Ud af den samlede volumen for investeringsejendomme stod boligudlejningsejendomme i samme periode for over halvdelen, samtidig med at de udenlandske investorer så småt vender tilbage efter rædselsårene 2023-2024, således at knap 40% af den samlede volumen involverede udenlandske investorer.

Inflation og renter ses på kortere sigt som stabiliserede, og inflationen i DK ligger igen klart under Eurozonens, hvilket kan ses som medvirkende årsager til en forventning om faldende eller uændrede afkast.

Der er således, bortset fra mere global-økonomiske hændelser, umiddelbart ingen grunde regionalt til, at handelsvolumen ikke skulle fortsætte opad.

Lejeboliger er fortsat en stor mangelvare i hovedstaden, og lejeniveauet i især den ældre boligmasse vil således kunne profitere på en væsentlig over-efterspørgsel, naturligvis indenfor lovgivningens grænser.

Volumen af handler er som nævnt ovenfor – uden dog at nå niveauerne for 2021 og 2022 steget dramatisk.

Det forudsættes at være et spørgsmål om tid, før den øgede aktivitet når de mere perifere destinationer, i vores tilfælde dog befindende sig på eller meget nært et så vigtigt slutpunkt som lufthavnen, yderligere på en Metro-rute.

Desuden kan man konstatere, at de – trods alt få – ledige, udbudte lejemål i postnummeret er stigende.

Der er en mere end væsentlig andel erhverv i ejendommen, og tillige med en placering som ikke gør det åbenlyst, at kommunen uden videre frafalder lokalplanens krav til kvadratmetrene på en lokalt meget kendt handelsstrækning.

Nærheden til Metroen og lufthavnen skønnes at være de vigtigste elementer i et afkast, som signalerer fremtidigt udlejede lokaler, sandsynligvis opdelt.

På denne baggrund estimeres afkastet for nærværende ejendom til 3,55%.

#### 4.5 Lejereferencer

I medfør af Dansk Ejendomsmæglerforenings retningslinjer for udarbejdelse af valuarvurderinger, er der indhentet følgende lejereferencer for lignende, gennemgribende renoverede (LL § 19, stk. 2) lejemål, til beregning af lejepotentialer. De nøjagtige adresser ligger på sagen, helt i overensstemmelse med branchenormen (DE-vejledningen).

Med henvisning til udredningen nedenfor i afsnit 4.5.1 udelades nye lejereferencer i denne rapport, da der konkret ikke er nogle nyere og anvendelige offentliggjort, hverken fra postnummeret eller fra det ofte sammenlignelige postnummer, 2200 København N (udover 2300 S).

Til gengæld er tendenserne for lejen fortsat entydigt positive lejeniveau-mæssigt, bl.a. da hovedstaden har udtalt boligmangel, og da inflationen er faldet og er stabil, hvorfor lejelovsordningen, som satte loft på lejestigningen, af samme grund ikke er blevet forlænget.

#### 4.5.1 Overvejelser om lejeniveauet

Den vurderede ejendoms gennemsnitlige lejlighedsstørrelse er 58,6 kvm., men der findes flere forskellige størrelser, flest i 50'erne, 8 på 52 kvm., 2 på 53 kvm., 2 på 69 kvm. og 2 på 80 kvm.. Både gennemsnittet og sammensætningen af forskellige størrelser lejemaal skønnes efterspurgt på lokationen, og ville i endnu højere grad være det inde i hovedstaden..

Isoleret set er beliggenheden i Kastrup attraktiv, lokalt så tæt på både centrum og strand, men mere overordnet også i.f.t. transport til og fra Københavns centrum eller andre bydele, da der er Metro ca. 750 meter fra ejendommen, ved Kastrup St., hvor man når lufthavnen på et stop og under 2 minutter, og centrum i hovedstaden på ca. et kvarter.

Metroen har også med flere integrerede linjer bedret forbindelsen til oprindeligt andre "udsatte" beliggenheder, f.eks. ved muligheden for at skifte til andre dele af Amager, f.eks. Ørestad på Christianshavn Metro, ved at kunne skifte til alle linjer på Kongens Nytorv Metro, eller bare ved hurtigere at nå bestemte buslinjer.

Lejerne i hovedstaden ligger efterhånden på minimum 1.600 kr. pr. kvm., omfattende bydelene lige på den anden side af brokvartererne, generelt, da der er forskelle, jo længere man bevæger sig ud af den tænkte cirkel med centrum i – ja – centrum af hovedstaden.

Her har Metroen en væsentlig hånd med i udviklingen, da lejerne som udgangspunkt er højere langs Metro-nettet, ikke mindst tæt på stationerne.

På den anden side vil en mindre markant udvikling kunne konstateres i lejerne, hvor der hverken er S-tog eller Metro.

Den vurderede ejendom ligger forholdsvis længere ud af den omtalte cirkel, og tilsvarende skulle lejen være lavere, var det ikke for den ene og ikke-uvæsentlige detalje, at lufthavnen er endemålet, og samtidig ganske tæt på, hvorfor der potentielt til gruppen af efterspørgere skal lægges mange af de ansatte fra Danmarks største arbejdsplads.

Med en regulering af lejen, som erfaringsmæssigt på lidt længere sigt ligger under fordyrelsen i samfundet, skønnes lejen efter en renovering at skulle ligge på 1.585 kr. pr. kvm.

#### 4.5.2 Erhvervslejen

Erhvervslejemaalene ligger på skønsvise en af Amagers ikke kun traditionelt men også aktuelt mest centrale indkøbsstrækninger, i hvert fald når man tænker på transport, idet Metro og Lufthavnen i Kastrup er indenfor 750-1½ km. afstand henholdsvis.

Nærheden til Metroen er ikke kun en tilfældighed, da Kastrup tidligere var en del af den hedengangne Amagerbanen, hvor stationen lå lige om hjørnet, nemlig hvor det nu hedder Ved Stationen.

Strækningen er ganske kort og koncentreret, små 100 meter, med erhverv, flere udsæknings- og spisesteder, på begge sider af Kastruplundgade og dertil et supermarked, et butikcenter og et populært hotel.

Erhvervet er 2 erhvervsandele, i alt 241 kvm.(178 kvm. tøjbutik, resten klinik). Tøjbutikken har hjørnebeliggenhed, mens klinikken ligger på Kastruplundgade, lige ved siden af caféen.

Disse har efter det oplyste ingen lejere p.t..

Ved overdragelse af ejendommen bliver alle andelshavere lejere, også erhvervsandelshaverne.

Disse kan således præsenteres for den vurderede markedsløje fra dag 1, mens eksisterende erhvervslejere som udgangspunkt skal have en ny markedsløje indfaset over 4 år, jf. erhvervslejelovens §13.

Udbudte erhvervslejemål, 22.01.2026:

- Bryggergården 11, 2770 Kastrup, 1.496 kvm. til 3.684 kr. pr. kvm. Udbydes til kontor, bar, buti, studio, café m.m..
- Skøjtevej 26, 2770 Kastrup, 1.758 kvm. til 1.871 kr. pr. kvm. (mod 1.442 kr. pr. kvm. sidste år). Udbydes til kontor over hele linjen.

Kastrup/Tårnby er en i hovedstaden forholdsvis vidtstrakt bydel/kommune, hvor der i lighed med f.eks. Hvidovre befinder sig flere "bycentre", typisk beliggende omkring større bebyggelser, som en samling erhverv og/eller som et egentligt center.

Der er fortsat ganske få udbudte detail-butiks lejemål i området, bl.a. da disse væsentligst konkurrerer om begrænsede kvadratmetre i butikcentrene.

Både Bryggergården og Skøjtevej ligger i erhvervsområdet mellem den vurderede ejendom og lufthavnen, hvilket alt-andet-lige med populære naboer som Blå Planet vil danne grundlag for efterspørgsel, også når stranden og rige parkeringsmuligheder tages i betragtning.

Den reoverede og kendte adresse, Bryggergården 11, blev udbudt sidste år for mindst 2.026 kvm., hvorimod det samlede areal – udbudt enkeltvis – udbudt i år beløber sig til 2.414 kvm. Det er svært at sige, hvad udsagnskraften fra en ikke-udlejet reference er, men denne består også af meget store lejemål, som typisk tager sin tid, hvis man ikke har aftalt reoveringen (eller opførslen) med den nye lejer, hvilket lejere som den Blå Planet, i umiddelbar nærhed, er et eksempel på.

Lejemålet på Skøjtevej blev med samme areal udbudt til kontor sidste år, til en mere end væsentlig lavere leje for de samlede kvadratmetre, 1.442 mod 1.871 kr. pr. kvm.. Disse er – lidt ligesom i Bryggergården – splittet op i flere mindre lejemål til, i størrelser fra 366 over 523 til 869 kvm., fra 1.800 til 2.000 kr. pr. kvm. i leje.

Samlet skønnes niveauet for alle erhvervskvadratmetrene at ligge omkring niveauet for sidste år for Skøjtevej, hvorfor lejen gennemsnitligt skønnes til 1.500 kr. pr. kvm.

Lejen er stigende, ca. i samme niveau som forholdsvis efterspurgte lejemål. Selvom erhvervsarealet p.t. måtte opleve tomgang, ligger heri også en betragtning om, at det større lejemål kan opdeles, eller udlejes til andet, for ejendommen (og beboerne) mere "belastende" formål (f.eks. mad), som

begge skønnes underordnede for investors primære formål men bestemt ikke fremmed for gaden og strækningen, og dermed kan give en højere leje.

Lejen er således en gennemsnitsbetragtning over budgetperioden, inklusive evt. rabatter, som lejer måtte indrømmes for investeringer i indretning, eksempelvis sug, affedtning etc..

## 5. Beliggenhed

### 5.1 Matr. nr.

1cm, Kastrup By, Kastrup

### 5.2 Ejendomsnr.

185-2026045-1 i kommune 185 (Tårnby)

### 5.3 Postadresse

Gammel Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup

### 5.4 Kommune

Tårnby

### 5.5 Region

Hovedstaden

## 6. Den offentlige vurdering

Foreløbig vurdering 2023, vurderingsstyrelsen (25-vurderingen udebliver p.t.):

Grundværdi kr. 17.652.000

## 7. Anvendelse

### 7.1 Nuværende anvendelse

Andelsboligforening.

De lejligheder der bebos af andelshavere, skal ved et evt. salg af ejendommen tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemålene med de tidligere andelshavere betragtes som

et nyetableret lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum, og at lejelovens almindelige bestemmelser kommer til anvendelse.

Ejendommen indeholder 14 boliger, heraf 13 andelsboliger, 1 lejebolig og 2 erhvervsandele.

Andelsboligforeningen blev stiftet i 2003.

## 7.2 Ejendommens udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold

Taget er uudnyttet til bolig, og værdien heraf er skønnet residualen af et skiftet/hævet tag og udnyttelse af arealet til leje-lejligheder, hvilket ville muliggøre såkaldt "fri" husleje (eller markedsleje).

Der er kun adgang til taget via bagtrapper, hvorfor det antages, at dette mod fordyrelse også skal ske – brandsikkerhedsmæssigt - for fortrapperne.

Det udnytbare areal skønnes til 300 kvm., og residualen pr. kvm. til nu 6.000 kr. pr. kvm. grundet det stærke ejerlejlighedsmarked (som populært er "søsteren" til investeringsejendomsmarkedet), mod 5.500 kr. pr. kvm. sidst,

Den samlede residual, som skrives ind som enkeltbeløb efter DCF, vil være i alt 1.800.000 kr.

## 8. Arealforhold

Grundareal i alt	639 kvm. ifølge tingbogsattest pr. 22.01.2026
heraf vej	0 kvm.
Bebygget areal	381 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 22.01.2026
Kælder	208 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 22.01.2026
Udnyttet tagetage	0 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 22.01.2026
Samlet erhvervsareal	241 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 22.01.2026
Samlet boligareal	820 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 22.01.2026
Andet areal	36 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 22.01.2026

### 8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold

Ingen kendte.

## 9. Generel beskrivelse

### 9.1 Opførelsesår

1897, ifølge BBR-meddelelse af 22.01.2026.

## 9.2 Generel beskrivelse

Ejendommen er en beliggende på Amager, i det centrale Kastrup, i gå-afstand fra Kastrup Metro station, og der er ca. 1½ km. til havnen, Den Blå Planet og Kastrup Strandpark. Der er også busstoppested tæt på, og Københavns Lufthavn er næste stop på Metro linjen.

Bebyggelsen er en fritstående hjørneejendom, opført i 3 etager, eksklusive loft og kælder, med røde mursten mod gaden og gule mod gården. Der er hvide vinduer overalt, og der er glasbeklædte aluminiumsdøre til opgangene.

Ejendommen er fordelt over 3 opgange, ligesom der er 3 bagtrapper. Der er kælder og en uudnyttet tagetage, der tjener som tørreloft. Tagetagen nås via bagtrapperne.

Kælderen anvendes til oplagring for både beboere og erhverv, og til varmerum. Kælderen forekom tør ved besigtigelsen.

Ejendommen har et såkaldt københavner-tag, skrå på siderne og (tilnærmelsesvis) lige på toppen. Der er betontagsten på de skrå sider, og sort tagpap på toppen.

Taget fremstår ifølge tilstandsvurdering fra 2024 i middel stand, med en vurderet restlevetid på ca. 10 år, hvad angår de skrå flader.

Bolighederne varierer i størrelse, gennemsnittet er godt 59 kvm. Alle lejligheder har køkken og toilet, nogle dog med bruseniche placeret i soveværelset og toiletrum uden gulvafløb.

Boligernes vinduer er udskiftet i 2021. Der er også etableret lys med føler over hele ejendommens fællesområder. Der er desuden ifølge tilstandsvurdering påbegyndt fornyelse af rørføring for brugsvand i 2022.

Der har været foretaget loftisolering i kælderen, ligesom facaderenovering, bl.a. i.f.m. stormskader i 2023 ved opgangen i Kastruplundgade nr. 9. I 2025 har der efter det oplyste været lavet tilslutning af brandalarmer til elnettet m.m., herunder facadereparation ved opgangen nr. på Gl. Skovvej.

Ejendommen har dørtelefon lige såvel som termoruder, og den er opvarmet med fjernvarme, 1-strengt.

Der er etableret postkasseanlæg nederst i hovedtrappeopgangene, som opfylder bestemmelserne i postloven.

## 10. Offentlige forhold og planer

### 10.1 Zonestatus

Byzone

## 10.2 Offentlige forhold

Vi har ikke undersøgt ejendommen for eventuel forurening eller forureningsproblematik, udover de oplysninger der kan findes på Den Offentlige Informationsserver (OIS) og Danmarks Miljøportal, hvor der efter søgning 22.01.2026 ikke er noteret igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

## 10.3 Offentlige planer

Ejendommen er omfattet af planrammerne for Kommuneplan 2021 - 2033 for Tårnby Kommune, af kommuneplanramme 10.1, med hhv. planrammenummeret og -navnet

- 1.C01, Kastruplundgade

Ejendommen er desuden omfattet af lokalplan 106, "Centerområde ved Kastruplundgade", fra 2008, hvor det er/var formålet at skabe bedre forbindelse mellem den nye metrostation og Kastruplundgade.

Ejendommen ligger i byzone og den maks. bebyggelsesprocent er ifølge planrammen 150 pr. jordstykke.

## 10.4 Brandmæssige forhold

Ejendommen forudsættes brandsikret i henhold til gældende regler.

## 10.5 Energimærke og energiplan

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i "Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger" – og dermed omfattet af lovpligtigt tilsyn ved salg.

*Der henvises til bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger.*

*Fristen for udlevering af energimærkning ved salg af en andelsbolig i en andelsboligforening er trådt i kraft 1. juli 2009.*

Ejendommen er registreret med energimærke C, af den 10. marts 2021.

## 10.6 Bevaringsværdi

Ifølge søgning 22.01.2026, på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB), har bygningen

- Gammel Skovvej 2, 2770 Kastrup, Tårnby (BBR-nr. 185-2026045-1)

...ingen fredningsstatus.

## 11. Markedsforhold

### 11.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked

Trods betydelige geopolitiske risici og en afdæmpning af dansk økonomi fortsætter det danske ejendomsmarked, og særligt markedet for boligejendomme, med at være godt. Der bliver igen handlet ejendomme, og afkastkravene har pil nedad. Det skyldes, at rentemiljøet har udviklet sig gunstigt, samtidig med at efterspørgslen er boliger de seneste år er steget mere end udbuddet.

Det spiller tillige ind, at der for tiden er en tæt sammenhæng mellem markedet for ejerlejligheder og markedet for boligudlejningsejendomme, idet et større antal lejeboliger bliver konverteret til ejerlejligheder. Dermed kan det professionelle ejendomsmarked drage fordel af et højere prisniveau på ejerboligmarkedet.

Det er dog ikke sådan, at ejendomsmarkedet befinder sig på eller nær et toppunkt. Selv om transaktionsvolumen er steget igen siden faldet i 2023-2024, er der endnu et stykke vej op til de bedste år, og det er også karakteristisk, at de udenlandske investorer nøler med at vende tilbage.

Der er gode grunde til, at det for tiden er en fordel at have lokal ekspertise, når man går ind på markedet for boligudlejningsejendomme. Konverteringen fra leje- til ejerboliger er en kompleks proces, det er kun nyere ejendomme, der kan konverteres, og i takt med at bestanden af ejerlejligheder bliver mere alsidig, er det også blevet sværere at gennemskue den reelle udvikling i boligpriserne.

*Resume: Markedet for boligudlejningsejendomme er præget af et misforhold mellem brugerefterspørgsel og udbud. Dette betyder huslejestigninger i nyere ejendomme og har desuden sat gang i en bølge af konverteringer af lejeboliger til ejerboliger. Begge dele er med til at holde prisen på boligudlejningsejendomme oppe. Den danske økonomi er fortsat i fremgang, men ikke i sig høj grad som for få år siden. Det er bl.a. problemer i Novo Nordisk, der trækker ned. Globalt er der stadig store risici fra svært gennemskuelige geopolitiske gnidninger.*

### 11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi

Indtil nu i 2020'erne har geopolitikken helt domineret de finansielle markeder, herunder ejendomsmarkederne. Selv om pandemi og inflation nu er bag os, er der stadig store risici fra bl.a. krigen i Ukraine, fra tvekampen mellem Kina og USA om, hvordan den globale økonomi og sikkerhedsarkitektur skal organiseres, og fra hastigt skiftende beslutninger fra den amerikanske præsident. Således kan en alvorlig krise, hvis forløb man kan kun gisne om, til enhver tid bryde ud.

Det er dog påfaldende, hvor stærkt økonomien hidtil har stået, hen over alle rystelserne. Det er især tilfældet, når man ser det fra et dansk perspektiv, hvor fremgang primært i Novo Nordisk, men også i andre store virksomheder, har ført til stigende efterspørgsel og skatteindtægter.

Novo Nordisk har siden fået problemer, og dansk økonomi er, målt på erhvervslivets tillidsbarometre, gået fra at være en af de stærkeste i Europa til et være en af de svageste. Det har også fået økonomer til at nedjustere deres prognoser for væksten i BNP i 2025 og 2026. BNP-tallene kommer imidlertid med så store efterfølgende justeringer, at det er næsten meningsløst at bruge dem som konjunkturindikator. Det forhold, at enkeltstående salgsordrer i medicinalindustrien kan have signifikant betydning fra det ene kvartal til det næste, har ikke gjort det nemmere at fortolke BNP-tallene på kort sigt.

Således er det mere meningsfuldt at se på faktorer som beskæftigelse og offentlige budgetter. Beskæftigelsen stiger fremdeles med nogle tusinde hver måned, og selv om der kan komme nogle negative måneder, når fyringerne i Novo Nordisk træder i kraft, ændrer det ikke på, at beskæftigelsesudviklingen signalerer støt fremgang.

Heller ikke de offentlige budgetter indeholder noget faresignal, men sådan et kan dog komme hurtigt. Over de seneste år er det såkaldte råderum blev opjusteret gentagne gange, med den konsekvens, at staten har haft flere penge til rådighed. Tilsvarende kan regeringer i fremtiden være nødt til på en eller anden måde at stramme op, hvis der kommer en periode, hvor justeringerne af råderummet er negative.

		2020	2021	2022	2023	2024	2025*	2026*
BNP-vækst	<i>Danmark</i>	-2,1%	4,9%	2,7%	1,8%	3,5%	1,8%	2,3%
	<i>EU</i>	-5,6%	6,4%	3,5%	0,4%	1,1%	1,4%	1,4%
Ledighed	<i>Danmark</i>	4,7%	3,7%	2,6%	2,8%	2,9%	2,9%	3,0%
	<i>EU</i>	7,2%	7,1%	6,2%	6,1%	5,9%	5,9%	5,9%
Inflation	<i>Danmark</i>	0,4%	1,9%	7,7%	3,3%	1,4%	1,9%	1,2%
	<i>EU</i>	0,7%	2,9%	9,2%	6,4%	2,6%	2,5%	2,1%
Privatforbrug	<i>Danmark</i>	-1,4%	4,3%	4,3%	1,3%	1,1%	2,3%	2,4%
	<i>EU</i>	0,4%	4,9%	5,0%	0,3%	1,5%	1,5%	1,5%

Kilde: Danske Bank, Eurostat og Danmarks Statistik. \* Forecast

Mens der altså ikke umiddelbart tegn på, at den økonomiske vækst vil blive hverken signifikant højere eller lavere, kan der godt ske ændringer i, hvor i landet denne vækst finder sted. Der er grund til at formode, at de store byer, der har været økonomiens motorer gennem de seneste årtier, kommer til at betyde mindre.

Flere forhold understøtter en sådan formodning. Regeringens længe ventede boligpolitiske udspil kom ikke til at indeholde tiltag, der for alvor vil sætte gang i boligbyggeriet i København og Aarhus. Dermed er der udsigt til endnu større opadgående prispres i disse byer. Dette er i første omgang godt for ejerne af ejendomme, men i anden omgang vil højere boligudgifter dæmpe væksten, og dermed være negativ for alle. For Københavns vedkommende står flere omegnskommuner klar til at levere de nye boliger, der ikke bliver bygget i selve København, og dermed også at overtage vækst herfra.

En anden faktor er oprustningen, som dels i højere grad end andre typer af statslige udgifter vil sprede aktiviteter ud over landet, og som dels nok vil favorisere de områder, hvor der findes industriproduktion. Et større forsvar vil have brug for mange andre materialer og varer end blot våben.

## 11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

### 11.3.1 Lejlighedsmarkedet:

Når man skal vurdere priserne på boligudlejningsejendomme, må man også anskue udviklingen på markedet for ejerlejligheder. De to markeder kan på kort sigt udvikle sig forskelligt, men på langt sigt er de forbundet. Netop i disse år ser man f.eks., at relativt gunstige priser på ejerboligmarkedet fører til, at et stort antal lejeboliger bliver solgt til private, og altså konverteret til ejerboliger.

Hvor hurtigt denne konvertering foregår, er vanskeligt at sige. Et meget groft skøn er, at ca. 100 lejelejligheder om måneden i det, som Danmarks Statistik kalder "Byen København", bliver solgt som ejerlejligheder. Skønnet er foretaget ud fra, at antallet af ejerlejligheder opført efter 1990, altså ca. den periode, hvor der har været fri huslejeafsetsættelse i nybyggeri, er steget med lidt under 900 i 2023 og lidt over 900 i 2024, og at farten synes at have været endnu højere gennem 2025. Men tallene er meget usikre, og Danmarks Statistik kan være bagud i registreringen.

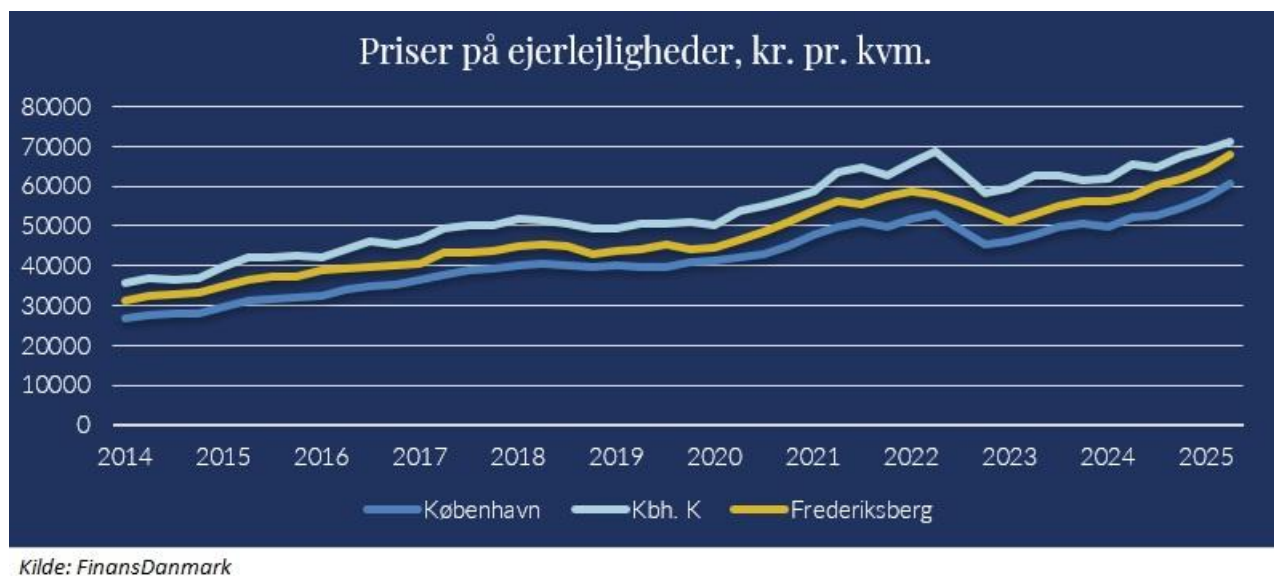
Konverteringen til ejerlejligheder adresserer en stadigt voksende efterspørgsel. Men den skaber også et mere bredspektret marked, som man i analytiske sammenhænge må være opmærksom på, specielt når analysen handler om sammenhængen mellem priserne på ejerlejligheder og priserne på boligudlejningsejendomme.

Traditionelt har markedet for ejerlejligheder i hovedstaden været domineret af den gamle boligmasse på brokvarterne og Frederiksberg, suppleret med nogle typisk knapt så gamle boliger i bydelene længere ude. De ejerlejligheder, der kommer til markedet via de aktuelle konverteringer, er derimod typisk opført efter årtusindeskiftet. De er i betydeligt bedre stand, de har næsten altid altan, og ikke mindst er de betydeligt billigere at varme op. Det betyder, at kvadratmeterpriserne er højere end i de gamle ejerlejligheder. Det sker, at lejeboliger i luksusklassen bliver konverteret, og da er forskellen i kvadratmeterpriserne særligt høj.

Derfor skal man tage udmeldingerne om prisstigninger i hovedstaden med et gran salt. Priserne er steget, men ikke så meget som det umiddelbart fremstår. En del af den målte stigning i priserne skyldes et ændret miks, hvor der er flere boliger af høj kvalitet blandt det, der er handlet.

Disse forhold kan være den væsentligste årsag til, at priserne på ejerlejligheder i København K øjensynligt har haft sværere ved at komme sig oven på rente- og inflationschokket i 2022, end de tilsvarende priser har været i hele Københavns Kommune og især Frederiksberg. Såvel i den ydre del af Københavns Kommune som på Frederiksberg er der mange nye boliger, mens der centralt i København groft sagt kun er de gamle boliger.

Ud fra denne betragtning kan man også se København K som en indikator for den reelle prisstigning, og det fremgår, at kvadratmeterpriserne nu igen er på rekordniveau – dog kun nominelt.



Der sker noget andet interessant på det københavnske ejerlejlighedsmarked: Trenden over antal solgte enheder har været moderat, men tydeligt, faldende siden 2015.

Dette er især påfaldende de seneste år, hvor markedet som nævnt er blevet tilført et større antal enheder gennem konverteringer. Den matematiske logik tilsiger, at den enkelte "gamle" lejlighed bliver handlet mere og mere sjældent.



Dette kan skyldes flere ting. Måske vælger nutidens københavnere i højere grad at blive boende i byen, i modsætning til at flytte ud i forstæderne, når den tidligste ungdom er bag dem. Der er demografiske komponenter, der kan

forklare en sådan adfærd, bl.a. lavere fødselshyppighed (der er ingen børn til at lege i villahaven i forstaden).

En anden forklaring på fænomenet kunne være, at de stigende priser i sig selv for folk til at holde på deres ejerboliger, som de i stigende grad kommer til at opfatte som et attraktivt investeringsobjekt. En underkategori er de forældre købte ejerlejligheder, som ejerne måske i højere grad vælger at beholde, efter at børnene er flyttet ud af dem.



Kilde: FinansDanmark

Sandsynligvis er der elementer af begge dele bag den udvikling, vi ser. Men uanset hvor meget de enkelte faktorer vægter, kan der være ved at blive opbygget en ubalance på markedet. Hvis f.eks. konverteringerne fører til, at forholdet mellem

udbud og efterspørgsel bliver rykket væsentligt i førstnævntes favør, kan en nedadgående priskorrektion blive selvforstærkende.

Foruden kvadratpriser og antal solgte enheder vurderer vi tilstanden på ejerlejlighedsmarkedet ud fra to andre parametre: Dels liggetider – altså hvor lang tid en gennemsnitlig lejlighed når at være på markedet – dels afslag i pct. af den første udbudspris.



Kilde: FinansDanmark

Stigende liggetider og afslag plejer at signalere et dårligt marked, og omvendt, og derfor er det ikke overraskende, at både liggetider og afslag for tiden ligger på et lavt niveau, målt i forhold til historikken. Men det bemærkes også, at ingen af delene ligger helt i

bund. Igen er implikationen, at ejerboligmarkedet ikke er helt så ophedet, som man kan få indtryk af gennem medieomtalen og offentliggjorte nøgletal – det er først og fremmest nogle andre lejligheder, der bliver handlet, end vi er vant til.

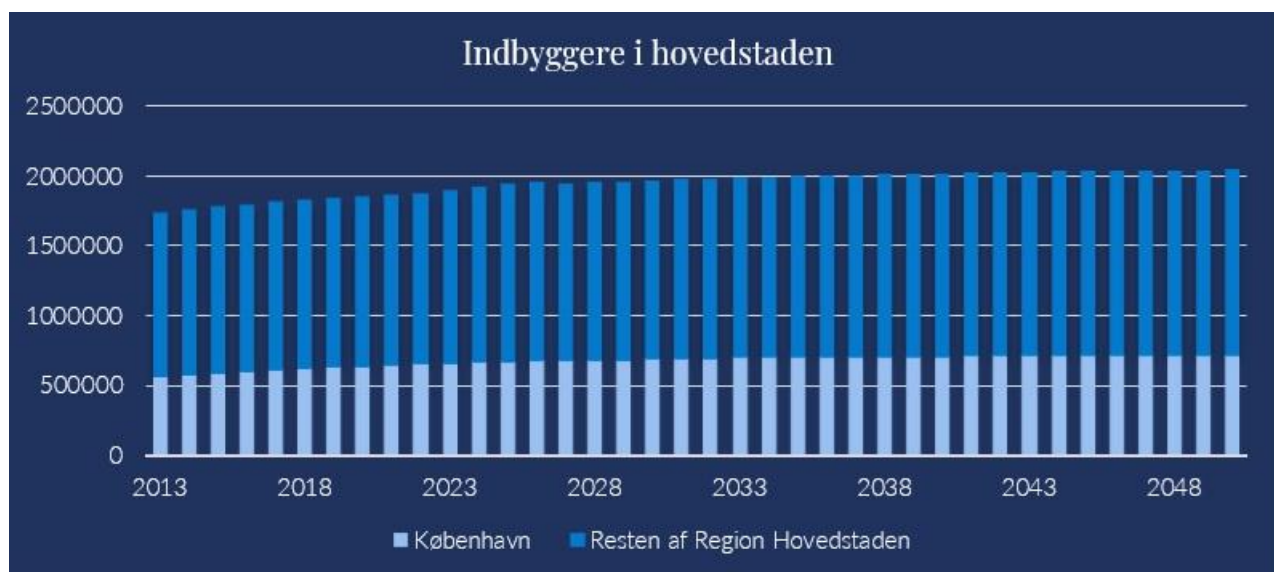
### 11.3.2 Investeringsmarkedet:

Konverteringerne af lejeboliger til ejerlejligheder har også en direkte, positiv effekt på markedet for boligudlejningsejendomme. Hvor man i begyndelsen af konverteringsbølgen talte om, at en ejendom under konvertering var en "schweizerost", fordi der kun er huller i ejerskabet af den samlede ejendom, er der nu nogle, der har gjort en forretning ud af at styre en konverteringsproces til ende, også selv om den er startet af et andet selskab, og processen typisk vil løbe over fem-ti år.

Ifølge data, dækkende frem til oktober 2025, fra Erhvervsmæglerens Branchedata, udgjorde boligejendomme to tredjedele af transaktionsvolumen i året, og danske investorer stod for 59 pct. af transaktionerne, hvilket er højere end vanligt. Billedet skyldes bl.a., at investorer med lokalkendskab har en betydelig fordel i den vanskelige proces med at konvertere fra leje- til ejerboliger. Uanset at sådan en konvertering ikke bliver gennemført i den enkelte ejendom, må den med i regnestykkerne som en potentiel anvendelse.

Den samlede markedsaktivitet har rejst sig noget siden de dårlige år 2023 og 2024, men man er, igen ifølge Erhvervsmæglerens Branchedata, et stykke under de gode år 2021 og 2022. Ser man på boligsegmentet isoleret, er det sandsynligvis kommet sig bedre end andre segmenter, særligt kontor og butik. Der er tryghed omkring lejeindtægterne, og samtidig er renterne faldet fra toppunktet henover årsskiftet til 2023, så det igen er blevet mere attraktivt at investere i ejendomme med relativt sikkert afkast, i forhold til at investere i lavt forrentede statsobligationer.

På det lange sigte understøttes trygheden om huslejeindtægterne af, at der er beboere til lejemålene. Her er der umiddelbart positive signaler fra Danmarks Statistik, hvis befolkningsfremskrivning viser en moderat, men stabil vækst i folketallene frem til 2050, både i Københavns Kommune og i resten af regionen. Fremskrivningen hviler på dens underliggende antagelser, hvor fødselshyppigheden endnu ligger under det forudsatte, mens nettotilflytningen til gengæld fremdeles har ligget på et højt niveau gennem 2025.



Kilde: Danmarks Statistik

Det er imidlertid ikke kun befolkningsudviklingen, der spiller ind på ejendomsmarkedet – det omvendte er også tilfældet. Boligmassen sætter en ramme for, hvor mange der kan bo i byen.

Som nævnt er der ikke meget i SMV-regeringens boligpolitiske udspil, der tyder på, at der for alvor vil komme gang i boligbyggeriet i Københavns Kommune. Tværtimod har man givet kommunen endnu flere muligheder for at båndlægge byggeriet af lejeboliger, og denne mulighed synes et flertal i den nyvalgte borgerrepræsentation at være indstillet på anvende. Det sker ud fra en antagelse om, at der så vil blive opført flere ejerboliger og almene boliger, men denne antagelse er ikke velfunderet.

Situationen kan ændre sig, men hvis der ikke bliver sat mere gang i boligbyggeriet i København, vil konsekvensen være, at folketallet her vil stige mindre end ellers, mens huslejerne vil opleve et opadgående pres, fordi der er flere, der ønsker at bo centralt, end der er boliger centralt.

Om folketallet i kommunen er lidt større eller lidt mindre er i den situation er ret ubetydeligt, i hvert fald når det kommer til ejendomsmarkedet. Det store spørgsmål vil i stedet være, hvordan regionens samlede folketal udvikler sig, og hvilke kommuner tilflyttere fra ind- og udland vil foretrække at flytte til. For tiden er det kommunerne på Vestegnen, der har medvind, mens kommunerne nord for København vil også få en ny mulighed for vækst, eller for at gøre deres eksisterende boliger mere attraktive, med højere priser til følge.

Det skal dog understreges, at det hele står og falder med nettotilflytningen. Denne kan vende til nettoaflytning, hvis dansk erhvervsliv taber terræn, eller hvis udvandringen fra nogle af de store afsenderlande falder. Det første scenarie er tænkeligt, det sidste er sandsynligt, om end det er umuligt at sige, hvornår det indtræffer.

### 11.3.3 Byggeaktiviteten:

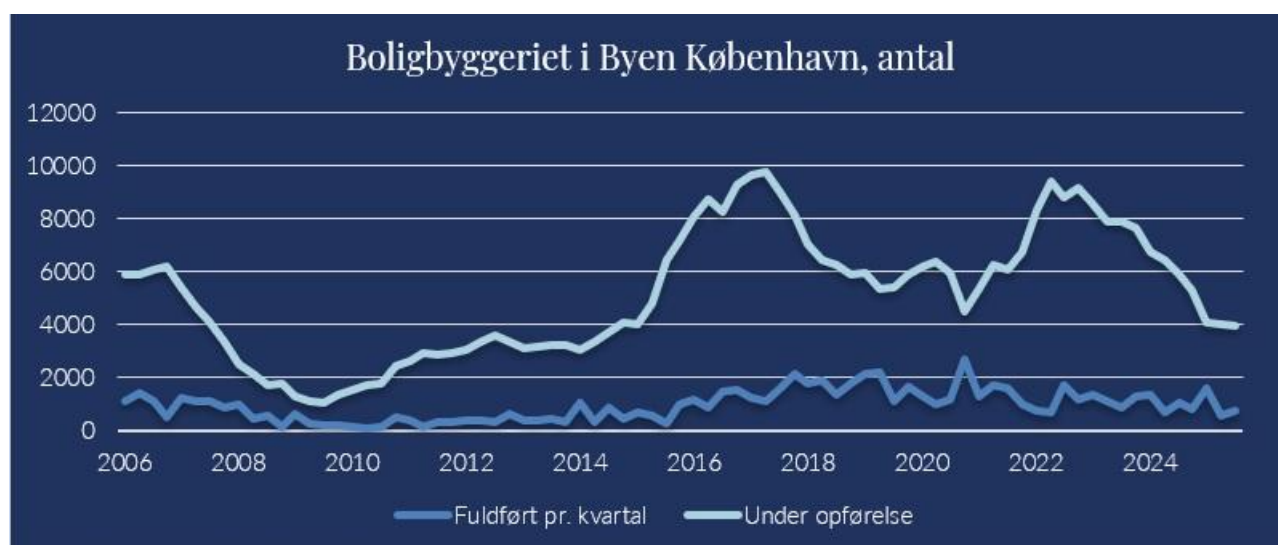
På langt sigt, men også på mellemlangt sigt, er nybyggeriet en afgørende parameter på udbudssiden for udlejningsejendomme. Få år efter finanskrisen kom der igen gang i byggeriet i Københavns Kommune, f.eks. i Sydhavn, Nordhavn, Ørestad, og Carlsberg Byen. Høje grundpriser i København førte snart efter til, at byggeboomet bredte sig til forstæder, endog til landkommuner i Region Hovedstaden.

I begyndelsen af 2022 gik nybyggeriet i København imidlertid stort set i stå. Igangsatte projekter fortsatte, men få nye blev opstartet. Det betyder, at der i disse år kommer få nye boliger ud på markedet.

Det var især en pludselig stigning i materialepriserne, kombineret med rentestigningen, der førte til opbremsningen i nybyggeriet, men det bidrog også, at nye klimarelaterede krav bragte omkostningerne endnu højere op, og at Finanstilsynet i 2022 lancerede en ny regulering, der gjorde det sværere at få finansieret byggeprojekter.

Siden har priserne på materialer stabiliseret sig, og inflationen er bragt ned, så der ikke længere er samme frygt for nye rentestigninger. Der er også kommet større tryk om klimakravene.

De seneste tal fra Danmarks Statistik viser da også, at det igangværende boligbyggeri ikke længere falder. Måske er det endda stigende. Talserien bliver ofte korrigeret betydeligt opad efterfølgende, fordi Danmarks Statistik får forsinkede indberetninger.



Kilde: Danmarks Statistik. Note: Omfatter også Frederiksberg, Tårnby og Dragør

Det er endnu for tidligt at sige, hvordan udviklingen vil være herfra. Men der kommer ikke nødvendigvis et byggeboom, selv om der åbenlyst er stor efterspørgsel efter boliger i København, og selv om der er bred politisk enighed om, at der skal bygges boliger. Det politiske flertal i Borgerrepræsentationen ønsker sig at en langt større del af boligerne skal være almene boliger og ejerboliger, således at de private udlejningsboliger kun må udgøre halvdelen af boligerne under en

given lokalplan. Det kan skræmme investorer væk, og dermed også underminere grundlaget fra de politisk efterspurgte almene boliger og ejerboliger.

På grund af den lave byggeaktivitet er tomgangen i lejeboliger i Københavns Kommune, uden for det absolutte centrum, faldet til 2 pct., hvilket i praksis er lig med ingen tomgang. Nok så vigtigt er det at bemærke, at tomgangen også nærmer sig et bundniveau i Nordsjælland og i Københavns Omegn. Sammenhængen er med al sandsynlighed, at folk, som ønskede at bo i København, tager sig til takke med en bolig i de nære forstæder. Formentlig vil mange fortsat ønske at flytte til København, hvis det bliver muligt, og således kan der her forventes lav tomgang lang tid endnu, mens tomgangen igen kan stige i omegnen og i Nordsjælland.



Kilde: EjendomDanmark. Data pr. oktober de enkelte år

Men gabet mellem udbud og efterspørgsel skaber andre spændinger. Hvis man i praksis ikke kan bygge i Københavns Kommune, vil man gøre det andre steder, og det vil på sigt ændre hele hovedstadsområdet på nogle måder, som det er tæt på umuligt at forudsige. I de kommende årtier vil det måske blive betragtet som mindre og mindre vigtigt at bo centralt, og nære forstæder som Hvidovre, Glostrup, Tårnby og Gentofte vil i højere grad betragtes som tilfredsstillende alternativer til København.

### 11.3.4 BNP og løn i hovedstadsområdet:

Den anden store parameter på efterspørgselssiden, efter udviklingen i folketallet, er forbrugernes styrke. Jo flere af dem, der er, og jo flere penge, de har at betale husleje med, jo bedre.

Forbrugernes styrke afgøres af den økonomiske vækst, og i hvilket omfang denne slår over i realindkomster. Her er er en høj beskæftigelse vigtig, men det samme er vellønnede job.

Til en start kan man konstatere, at beskæftigelsen bliver ved med at stige med 1000 personer eller flere pr. måned på landsplan, mens ledigheden fortsat er lav. Man kan dog ikke længere negligere, at ledigheden er steget med omkring et halvt procentpoint siden bunden i 2022. Det er uvist, hvad der præcist sker, men under alle omstændigheder er der en voksende gruppe af personer, som skal betale boligudgifter ud fra et meget begrænset budget.

Dernæst må man indregne en risiko for, at jobskabelsen falder tilbage, og eventuelt også at ledigheden stiger yderligere. En risiko for lavkonjunktur findes altid, og aktuelt kan den f.eks. blive udløst af et faldende investeringsniveau i Novo Nordisk eller af global handelskrig. Historisk set har udviklingen i ledighed og beskæftigelse efter strukturelle chok ofte overrasket, enten positivt eller negativt.

En joker er, at beskæftigelsen er stigende blandt personer, der er berettiget til alderspensioner. Mange pensionister bliver simpelthen i deres jobs, hvis arbejdsgiveren efterspørger det. Denne gruppe kan tænkes at trække sig fra arbejdsmarkedet, hvis ledigheden begynder at stige, men uden at det påvirker deres forbrug, herunder til boligformål, væsentligt: De vil i stedet blot begynde at trække på deres pensionsopsparing.



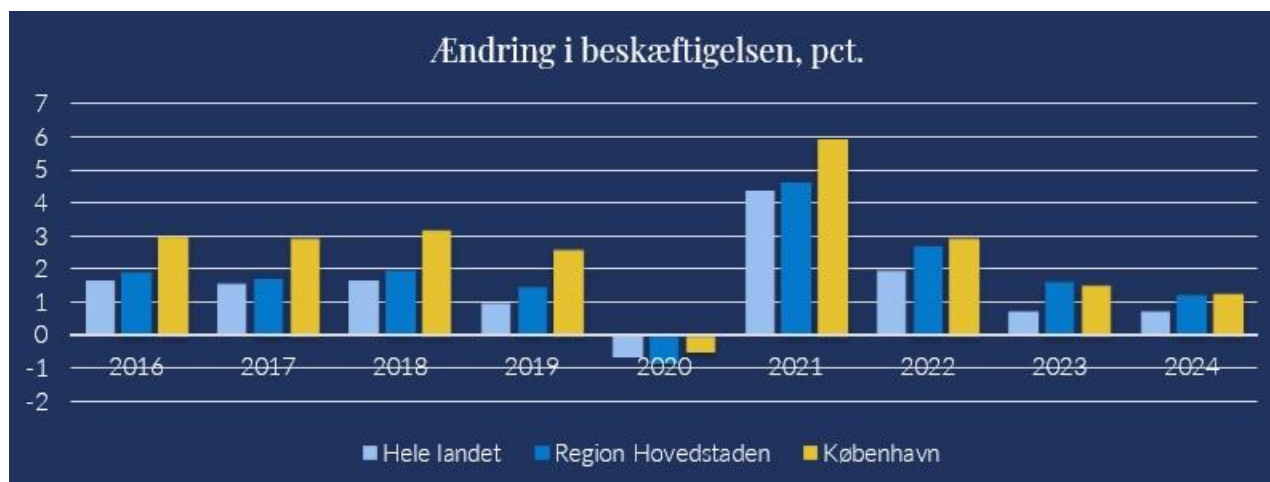
Næste spørgsmål er, hvad de beskæftigede tjener. Jo mere, jo bedre, for så vidt angår boligmarkederne.

Et godt målepunkt er antallet af personer med erhvervsindkomst. Dette er i 2021-2024 vokset med godt 1 pct. om året, hvilket er en omkring en halv procentpoint under niveauet fra slutningen af 2010'erne. For Københavns vedkommende er væksten faldet tilsvarende, men til gengæld er den i omegnskommunerne højere, end den var indtil 2019-2020. Dette skyldes i høj grad nybyggeriet i omegnen.



Kilde: Danmarks Statistik. København er inkl. Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommuner

Kigger man på udviklingen i den samlede beskæftigelse, er udviklingen lidt anderledes, men mønstret er det samme. Vi er et stykke fra de høje vækstrater indtil 2021 og sågar 2022, og det er især i København, at væksten er faldet tilbage.



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Når det gælder størrelsen af erhvervsindkomster, fremgår det, at den langsigtede trend er, at København bliver en rigere by. Endnu ind til midten af 2010'erne var den gennemsnitlige erhvervsindkomst i København på niveau med gennemsnittet for hele landet, men i 2024 var den gennemsnitlige erhvervsindkomst i København ca. 30.000 kr. højere end i resten af landet. Københavnerne får altså stadig flere penge at betale boligudgifter med, hvilket naturligvis er positivt for værdien af boligudlejningsejendomme.

Erhvervsindkomsten i København nærmer sig også den i omegnen, men dette sidste tal er svært at tolke, og Danmark Statistik har også med tilbagevirkende kraft ændret nogle definitioner med opgørelsen for 2024. Det er nogle meget høje indkomster for en mindre kreds af personer boende nord for København, der trækker tallene for omegnen op, og denne kreds af personer er formentligt kun i beskedent omfang relevante for boligudlejning.



Kilde: Danmarks Statistik. København er ink. Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommuner

### 11.3.5 Renter og alternativinvesteringer:

2025 blev, opgjort ultimo november, det mest stille år på rentemarkederne i mands minde. De vigtigste rentesatser viste kun marginale ændringer, og den største ændring er, at et lille fald i F1-renterne i foråret betød, at disse kom til at ligge en anelse over den tiårige statsrente, og at besparelsen ved at optage F1-lån, i forhold til at optage fast forrentede lån, også blev en anelse større.

Roen kommer efter nogle turbulente år. I 2022 var epoken med ultralave renter, herunder i periode negative F1- og statsrenter, pludselig forbi, og f.eks. F1-renten nåede en overgang op på 4 pct. Det tog tid for markedet at finde både et nyt passende niveau for renterne, herunder spændet mellem de forskellige obligationsrenter. Men nu synes markedet altså at være nået til en konklusion, og den nye orden er, at den 30-årige rente er ca. 4 pct., mens F1-renten er ca. 2 pct.

De ultralave renter, man havde til og med 2021-2022, havde stor betydning for værdiansættelsen på ejendomsmarkedet derved, at mange investorer købte ejendomme med høj grad af sikkerhed for huslejerne som alternativ til obligationer. På den måde opnåede de afkast på 3-5 pct., mod de nul pct. eller mindre, de kunne opnå i obligationsmarkedet. Med det nye renteniveau er dette merafkast på ejendomsmarkedet skrumpet ind til et par procent. Dermed er det formentlig kun de ejendomme, hvor der er allerstørst sikkerhed for den fremtidige indtjening, der stadig bliver set som et alternativt til investeringer i obligationer.

Omvendt har det i sig selv positiv betydning for markedet, at renterne har stabiliseret sig. Hverken købere eller sælgere har incitament til at trække tiden ud, fordi de måtte forvente ændringer i renteniveauet.

Endelig er stabiliseringen positiv på den måde, at den bl.a. afspejler, at investorerne ikke længere er bange for inflation – eller i hvert fald ikke mere bange, end de altid må være. De fleste lejekontrakter giver mulighed for at justere huslejen efter inflationen, men dels kommer denne justering med en forsinkelse, og dels er den ofte mere eller mindre teoretisk, specielt når det gælder erhvervslejemål: Det nytter ikke noget, at man har ret til at hæve huslejen, hvis det så betyder, at lejeren flytter, uden at der er en ny lejer på vej ind til den højere rente.



### 11.3.6 Leje og afkast:

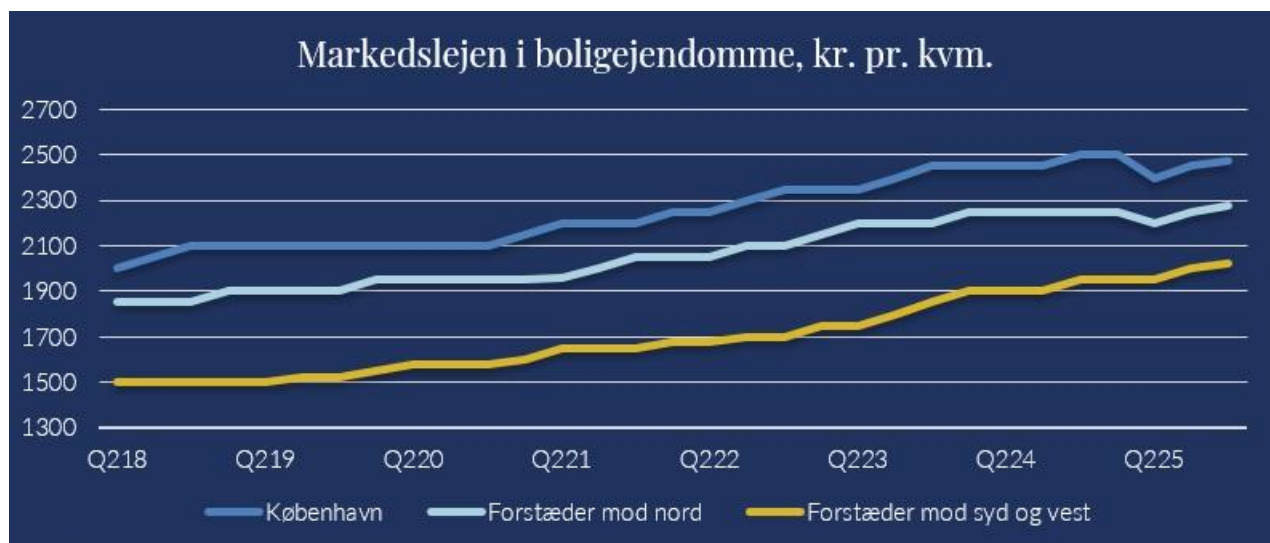
Et markant træk ved ejendomsmarkedet de senere år, altså efter inflationsperioden, har været, at der har været færre udenlandske investorer på det. Det er tydeligt for ikke mindst boligejendomme, selv om den udenlandske investorandel steg noget igen hen mod slutningen af 2025.

Da aktiviteten på markedet var lavest i 2024, var det en betydende faktor, at den danske tradition for langsigtet finansiering betød, at der ikke var mange der var pressede til at sælge. Den højere rente slog ikke igennem i deres regnskaber, og de internationale investorer, der kiggede efter billige ejendomme, kiggede andre steder, f.eks. i Sverige.

Mere blivende betydning har det, at spændet mellem afkast på ejendomme og obligationsrenter som nævnt ovenfor er snævret ind. De udenlandske investorer vil i mange tilfælde sikkert ikke se nogen fordel ved danske ejendomsinvesteringer overhovedet, når de justerer for risikoen ved ejendomsinvesteringer. Som nævnt i omtalen af konverteringer fra lejer- til ejerboliger er det i disse år en fordel med lokalkendskab.

Dette forhold bliver yderligere forstærket af de stigende huslejer og af markedssituationen med en efterspørgsel, der overstiger udbuddet. Man skal være opmærksom på, at det ikke udelukkende giver udlejerne bedre kort på hånden. Det gør også huslejerne sårbare, og de kan falde lidt tilbage ved selv små ændringer i markedet. Et sådan kortvarigt tilbageslag så vi medio 2025.

Tilgangen af nye udlejningsejendomme gør det også sværere at afgøre, hvad de aktuelle lejeniveauer er. De nyeste boliger opretholder generelt en højere husleje end dem, som blev opført i de første år efter at markedslejen blev indført for ejendomme opført efter 1992. De nyeste ejendomme er i bedre stand, og i det hele taget opført efter aktuel smag og behov. Når huslejerne er steget relativt meget syd og vest for København, er det således fordi, det er her der er kommet flest nye boliger til de seneste år.



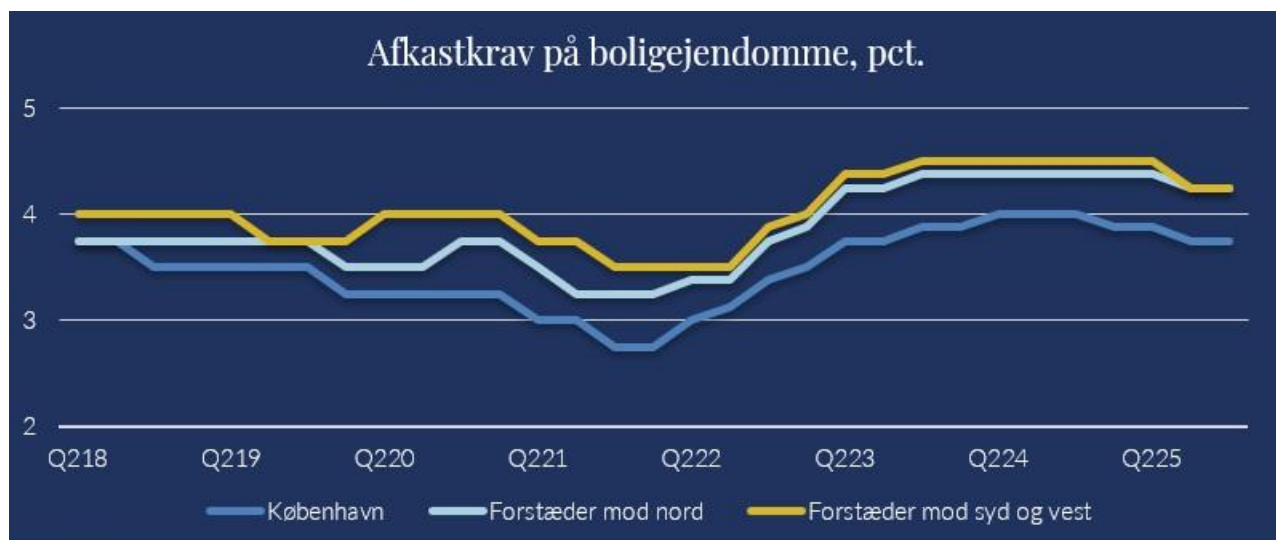
Kilde: Egne beregninger

Vurderingen af markedet for boligudlejningsejendomme bliver yderligere kompliceret af, at der gælder forskellige regimer for regulering af huslejen. I ejendomme opført i 1992 og senere kan huslejen fastsættes på markedsvilkår. I ejendomme fra før 1991 gælder som udgangspunkt omkostningsbestemt husleje, som er det mest restriktive regime. I de ældre ejendomme har ejerne dog også mulighed for at foretage gennemgribende reovering af boligerne, og derefter hæve huslejen til "det lejedes værdi". Tidligere konvergerede "det lejedes værdi" mod markedsbestemt husleje, men efter en lovændring i 2020 vil det ligge over omkostningsbestemt husleje, men under markedsbestemt husleje.

Værdien af de ældre ejendomme påvirkes altså som udgangspunkt ikke af de stigninger i markedslejen, der ligger ud over den tilladte korrektion for inflation under omkostningsbestemt husleje og "det lejedes værdi". Teoretisk kunne man indregne en lavere risiko for tomgang, men det er i praksis sjældent relevant.

Derfor betyder investorernes afkastkrav relativt betydeligt mere for værdiansættelsen i den ældre boligmasse end i den nyere boligmasse. Disse afkastkrav viste en faldende tendens gennem det meste af 2010'erne og frem til 2022. Herefter steg de over kort tid med omkring et procentpoint i det centrale København og lidt mere i forstæderne. Senest er de faldet lidt igen.

Lavere afkastkrav betyder højere værdiansættelser, og omvendt.



Kilde: Egne beregninger

Det er en bekymringsfaktor, at afkastkravene netto kun er steget med omkring et procentpoint siden 2022, mens renten, som nævnt ovenfor, har stabiliseret sig på et niveau 2 procentpoint højere end dengang. Det antyder, at afkastkravene engang i fremtiden kan stige, og altså værdierne falde, selv om renterne forbliver uændrede. Sådant en situation kan f.eks. blive udløst af, at der kommer en bedre balance mellem udbud og efterspørgsel efter boliger, og risikoen for tomgang stiger. Hele præmissen for de lave afkastkrav er, at investeringerne kommer med lav risiko.

På den positive side har myndighederne, uden egentlig at have en intention om det, opbygget et arsenal af ting, de kan gøre, hvis der kommer store værditab på ejendomsmarkedet. Sådanne værditab materialiserer sig bl.a. som tab for banker og realkreditinstitutter og har dermed afledte, negative konsekvenser for hele samfundet.

Netop derfor er realkreditinstitutters og bankers mulighed for udlån blev begrænset igen og igen i årene efter finanskrisen. Det har påvirket ejendomspriserne negativt, og paradoksalt nok åbner det mulighed for, at man omvendt kan styrke markedet ved at lempe på den finansielle regulering. Præcis dette var, hvad man gjorde i begyndelsen af coronaen i foråret 2020. Efterfølgende blev denne lempelse dog rullet tilbage.

Det skal også nævnes, at Københavns Kommune har fundet en model, der tilsyneladende gør det praktisk muligt for lejere at anvende den tilbudspligt, som ellers i mange år har været teoretisk.

Dato: 23-01-2026

Kort fortalt stiller kommunen sikkerhed til rådighed ved stiftelserne. Dermed er der en ny kategori af købere i markedet, nemlig nystiftede andelsforeninger.

## 12. Servitutter/Deklarationer

Det vurderes efter søgning 22.01.2026 ikke, at der er tinglyst byrder, der skønnes at have væsentlig negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Under henvisning til ejendommens blad i tingbogen, er de på ejendommen tinglyste indestående lån ikke beregnet til hverken restværdi eller kontantværdi.

Efter det oplyste findes der ingen utinglyste byrder og rettigheder.

## 13. Øvrige oplysninger

### 13.1 Momsreguleringsforpligtelse

Administrator oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

### 13.2 Grundejernes Investeringsfond

Ejendommen er ikke omfattet af bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond.

Der afsættes 180 kr. pr. kvm. til udvendigt vedligehold i nærværende rapport for hele ejendommen, da det skønnes at være det årlige vedligeholdelsesbeløb ved overdragelse af ejendommen til en investor.

Til indvendig vedligeholdelse for boliglejemålene jf. Lejelovens § 117, stk. 2 skal der afsættes kr. 54,00 pr. etage m<sup>2</sup>, hvilket der dog bortses fra i beregningerne, idet beløbet ikke er medregnet i legeberegningen, alt i øvrigt jf. gældende vejledning fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

## 14. Kontantvurdering

Kontantpris:                      kr. 26.500.000

Skriver                              seksogtyvemillionerfemhundredetusinde

## 15. Dokumentation

Til brug for vurderingen har vi modtaget, rekvireret og gennemgået følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 22.01.2026.
- Årsrapport, 1. januar – 31. december 2024.
- Grundskyld, skønnet, for 2026.
- Bidragsoversigt for 2026.

Tingbogsattest, pr. 22.01.2026.  
Beboerliste, af 14.01.2026.  
Oplysninger fra Miljøportalen., jordforureningsattest, pr. 22.01.2026.  
Oplysninger om fredning og bevaringsværdier (FBB), pr. 22.01.2026.  
Kommuneplan 2021-2033 for Tårnby Kommune, planramme navn og -nummer, 1.C01,  
Kastruplundgade.  
Energimærke, C, af 10. marts 2021.  
Referater af ordinære generalforsamlinger, 2024 og 2025.  
Vedligeholdelsesplan, VOPA, 2020.  
Tilstandsrapport, ATA, oktober 2024.

## 16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift

Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndige, hvorfor der tages forbehold for, at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen, end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. , som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed begrænset til den dækning, som følger af selskabets ansvarsforsikring i HDI Gerling Forsikring, dækkende professionelt ansvar for en dækningssum på kr. 5.000.000 pr. skade og pr. forsikringsår.

Undertegnede vurderingsmænd erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald.

Vurderingsrapporten er fremsendt elektronisk til såvel foreningen som administrator.

København d. 23. januar 2026

Med venlig hilsen  
Scheel & Co. ApS



Mikkel Scheel  
Civiløkonom, HD  
Ejendomsmægler & Diplomvaluar



Henrik Larsen  
Cand.merc.jur. &  
Diplomvaluar

Vurderingsrapporten må ikke uden valuarens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist, herunder på foreningens hjemmeside.

## 17. Beregninger

Anslået budget							
<b>Sagsnr :</b>	10280						
<b>Adresse :</b>	Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 2770 Kastrup						
<b>Grundværdi :</b>	17.652.000						
Foreløbig vurdering 2023, vurderingsstyrelsen							
<b>Grundareal i alt</b>	639 m <sup>2</sup>		heraf vej		0 m <sup>2</sup>		
<b>Matr. Nr.</b>	1cm Kastrup By, Kastrup						
				<b>kr. /år</b>			
<b>Lejeberegning :</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>m<sup>2</sup></b>		<b>Total</b>	
Bygningsareal							
Boliglejemål	820	x		691,00	= kr.	566.620	
Erhvervslejemål	241			1.500,00	= kr.	361.500	
Samlet bygningsareal (jf.regnskab)	1.061						
<b>I alt</b>	<b>1.061 m<sup>2</sup></b>				kr.	<b>928.120</b>	
OMK-boligprocenten	77%						
<b>I ALT LEJEINDTÆGT</b>						kr.	<b>928.120</b>
<b>DRIFTSUDGIFTER :</b>							
* anslået							
						<b>OMK-lejen ved erhverv</b>	
Ejendomsskatter 2026				*	kr.	49.913	<b>38.576</b>
Samlet affaldsgebyr, 2026, div. plus rotte				*	kr.	28.022	<b>21.657</b>
El, fælles, og vand				*	kr.	45.000	<b>34.779</b>
Forsikring				*	kr.	52.000	<b>40.189</b>
Abonnementer				*	kr.	15.000	<b>11.593</b>
Varmeregnskab				*	kr.	10.000	<b>7.729</b>
Vicevært / renholdelse - Bolig	14	x		3150	kr.	44.100	<b>44.100</b>
Administration/Revision - Bolig	14	x		4532	kr.	63.448	<b>63.448</b>
Løbende udvendig vedligeholdelse	180	x		1061	m <sup>2</sup> kr.	190.980	<b>147.600</b>
Vicevært / renholdelse - Erhverv, skøn				*	kr.	10.000	
Administration/Revision - Erhverv, skøn				*	kr.	10.000	
<b>I ALT DRIFTSUDGIFTER</b>						kr.	<b>518.463</b>
<b>Overskud ejendom</b>						kr.	<b>409.657</b>
<b>Kapitalafkast</b>							
15. alm. Vurdering (skøn)	1000	x		1.061 m <sup>2</sup>			
7% heraf					kr.	74.270	<b>57.400</b>
<b>Forbedringstillæg</b>							
	År	Anskaffelsessum	Forbedringsandel	Ydelsesprocent			
Nye vinduer, anslået	2021	1.400.000,00 kr.	0,66	6,50%	kr.	60.060	60.060
Isolering mod loft, anslået	2021	75.000,00 kr.	1,00	6,50%	kr.	4.875	4.875
Postkasser, anslået	2010	20.000,00 kr.	1,00	7,80%	kr.	1.560	1.560
Dørtelefoner, anslået	2005	45.000,00 kr.	1,00	7,90%	kr.	3.555	3.555
Varmeanlæg, anslået	1995	250.000,00 kr.	1,00	11,94%	kr.	29.850	29.850
<b>udgifter i alt</b>						I alt kr.	<b>692.633</b>
<b>udgift pr m2</b>							<b>691</b>



Følsomhedsanalyse					
Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	22.692.352	28.043.334	34.114.497	40.997.878	48.796.399
-0,50%	20.845.575	25.663.728	31.126.335	37.315.491	44.322.987
-0,25%	19.288.464	23.656.841	28.605.879	34.209.312	40.549.564
0,00%	17.959.483	21.943.523	<b>26.453.830</b>	31.557.019	37.327.538
0,25%	16.813.303	20.465.467	24.597.037	29.268.500	34.547.445
0,50%	15.815.799	19.178.777	22.980.426	27.275.914	32.126.873
0,75%	14.940.791	18.049.778	21.561.746	25.527.210	30.002.594

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	-14%	6%	29%	55%	84%
-0,50%	-21%	-3%	18%	41%	68%
-0,25%	-27%	-11%	8%	29%	53%
0,00%	-32%	-17%	0%	19%	41%
0,25%	-36%	-23%	-7%	11%	31%
0,50%	-40%	-28%	-13%	3%	21%
0,75%	-44%	-32%	-18%	-4%	13%

## 17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne

### 17.1.1 Ejendommen

Ejendommen er ikke bindingspligtig til GI, hvilket den dog ville blive ved overdragelse til en investor. Der efter et konkret skøn fortsat 180 kr. pr. kvm. til udvendigt vedligehold, da dette vurderes at være det beløb en investor vil skulle hensætte.

Der afsættes to gange minimumsbeløbet til gennemgribende § 19.2-renovering på i alt – 5.320 kr. pr. kvm.

Moderniseringsperiodens længde er 15 år, hvilket giver en estimeret fraflytningsfrekvens på 6,67% pr. år. Denne fraflytningsfrekvens finder støtte i en undersøgelse udarbejdet af Velfærdsministeriet og Københavns Kommune i 2009.

Der er tale om et skøn, da fraflytningsraten kan variere væsentligt i forhold til konjunkturer og de enkelte ejendomme.

Værdien af en ledig lejlighed medtages, da dette skønnes at have betydning for investors bedømmelse af værdien af selve ejendommen.

Dette sker på baggrund af en skøn ud fra realiserede handelspriser i postnummeret på

ejerlejligheder fra Finans Danmarks Boligmarkedsstatistikken, de senest 4 tilgængelige kvartaler. Værdien skønnes at være 2.360.000 kr., ud fra en på beliggenheden skønnet, realiseret handelspris på 40.000 kr. pr. kvm., for gns. 59 kvm.

### 17.1.2 Lejen

Der findes ikke et OMK-regnskab. Forbedringsinformationerne er indregnet efter oplysninger fra AB-foreningen om opførelsesår, eller skønnede opførelsesår...

1. Nye vinduer.  
Installationsåret er oplyst at være 2021.  
Pris: Estimeret til 1.400.000 kr.  
Forbedringsandel: 0,66.  
Ydelse: 6,50%
2. Isolering mod loft, etageadskillelse.  
Installationsåret er oplyst at være 2021.  
Pris: Estimeret til 75.000 kr.  
Forbedringsandel: 1.  
Ydelse: 6,50%.
3. Postkasser.  
Installationsåret skønnes at være 2010.  
Pris: Estimeret til 20.000 kr.  
Forbedringsandel: 1.  
Ydelse: 7,80%.
4. Dørtelefoner.  
Installationsåret skønnes at være 2005.  
Pris: Estimeret til 45.000 kr.  
Forbedringsandel: 1.  
Ydelse: 7,90%.
5. Varmeanlæg, fjernvarme.  
Installationsåret skønnes at være 1995.  
Pris: Estimeret til 250.000 kr.  
Forbedringsandel: 1.  
Ydelse: 11,94%.

## 18. Billeder















