

Dato: 26-03-2025

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	1
1.1 Sagsansvarlige.....	1
1.2 Ejerforhold	1
1.3 Rekvirent	1
1.4 Administrator	1
1.5 Formål / besigtigelse	1
2. Resume af vurderingen.....	2
3. Vurderingstema og vurderingsprincip.....	3
4. Forudsætninger.....	4
4.1 Almindelige forudsætninger	4
4.2 Særlige forudsætninger.....	4
4.3 Økonomiske forudsætninger	5
4.4 Handelsreferencer	5
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.....	11
7. Anvendelse	11
7.1 Nuværende anvendelse.....	11
7.2 Ejendommens udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold	11
8. Arealforhold.....	11
8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold.....	12
9. Generel beskrivelse.....	12
9.1 Opførelsesår	12
9.2 Generel beskrivelse	12
10. Offentlige forhold og planer	13

10.1 Zonestatus	13
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	31
13. Øvrige oplysninger.....	31
13.1 Momsreguleringsforpligtelse	31
13.2 Grundejernes Investeringsfond.....	31
14. Kontantvurdering	31
15. Dokumentation.....	31
16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift	33
17. Beregninger	34
17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne	36
18. Billeder	38

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

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Administrator: Jacob Schneider Petersen

1.5 Formål / besigtigelse

På Deres foranledning skal vi ved nærværende meddele Dem vor vurdering af ovennævnte ejendoms markedsværdi pr. 31.12.2024.

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

2. Resume af vurderingen

Adresse:	Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9
By:	2770 Kastrup
Matrikelnummer:	1cm, Kastrup By, Kastrup
Vurderingsdag:	31.12.2024
Besigtigelsesdag:	25.03.2025
Grundareal:	639 kvm.
Samlet bebygget areal:	381 kvm.
Boligareal:	820 kvm.
Erhvervsareal:	241 kvm.
Andet areal:	36 kvm.
Kontantvurdering:	25.200.000 kr.
Gennemsnitlig kvadratmeterpris:	23.791 kr.
Stabiliseret afkastprocent:	3,60%
Boliglejeniveau OMK:	684 kr. pr. kvm.
Boliglejeniveau, gennemgribende renoveret:	1.570 kr. pr. kvm.
Budgetperiode/moderniseringsfrekvens:	15 år / 6,67%
Moderniseringsomkostninger pr. kvm.:	5.220 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, eksklusive 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 befinder sig fortsat i en bølgedal, men der er alligevel tegn på fremgang. Især er det vigtigt, at inflationen synes at være bekæmpet, så der er større tryk på renten, selv om den næppe kommer tilbage til det ultra-lave niveau fra før sommeren 2022. Samtidig holder ejerboligmarkedet nu på en meget konkret måde hånden under markedet for boligudlejningsejendomme. Risikofaktorerne, der kan trække ned, handler primært om geopolitik.

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 5,60%, 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).

Følgende sammenlignelige, handlede ejendomme kan nævnes:

- Kærmindevej, 2600 Glostrup. 750 kvm. Kontantpris 11.000.000 kr. i januar 2024, til 14.666 kr. pr. kvm. Estimeret afkast, 4,25%.

- Amagerbrogade, 2300 København S, 2.192 kvm. Kontantpris 40.400.000 kr. i april 2024, til 18.430 kr. pr. kvm.
Estimeret afkast 3,70%.

4.4.1 Overvejelser om forrentningskravet

Afkastspændet fra de sene 10`ere på rene boligudlejningsejendomme på de centrale brokvarterer blev op til sommeren 2022 trykket nedad, både grundet lave renter men ikke mindst grundet boligejendommens relativt større attraktivitet som aktiv under og efter corona.

Den efterfølgende usikkerhed grundet geopolitiske hændelser som Ukraine-krigen og forstyrrelse af forsyningskæder blev udpeget som de skyldige i stigende renter og inflation.

Udviklingen sås af mange som midlertidig, men hyppigheden og størrelsen af rentesænkninger fra centralbankerne skuffede forventningerne, så en på sigt højere rente end i forsommeren 2022 har måttet indregnes i afkastet, på trods af en dalende inflation.

Resultatet blev, at aktiviteten fra primo 2023 til medio 2024 faldt til et absolut minimum, hvor sælger og køber trods positive tegn fra investeringsmarkedets søstermarked ejermarkedet så hinanden an i forventningen om modpartens indrømmelser.

Nu bliver der så småt handlet igen, også boligejendomme, således at estimatet om forrentningskravet også har konkret aktivitet at støtte sig på.

Nærværende ejendoms beliggenhed på Frederiksberg er en central og attraktiv placering i byen. Der er kort til Søerne og Københavns centrum, og lokalt er restaurant- og barhaverne på Allegade en 5minutters gåtur væk, ligesom Landbohøjskolens Have inviterer til en picknick-tur.

Yderligere er der tale om et forholdsvis roligt og "tilbagetrukket" område i bydelen, hvor det meste af den motoriserede trafik ikke høres/generer.

Grundtvigsvej løber parallelt med Gl. Kongevej, som forbindelsesgade mellem Bülowvej till Falkoner Allé, en af Frederiksbergs centrale indkøbsstrøg. hvor Metro kan tages fra Frederiksberg Centret, godt 500 meter væk.

Den vurderede ejendom er en "ren" boligejendom, d.v.s. uden erhverv, der har en god placering, tilbagetrukket og tæt på byliv og fritid.

Da volumen af handler trods en begyndende aktivitet for nogle postnumre stadig er helt i bund – herunder 2770 Kastrup - har det været nødvendigt at finde sammenlignelige handler i andre postnumre, til opnåelse af et mere relativt baseret skøn på afkastet.

Referencerne hører ligesom den vurderede ejendom til de "mindre" ejendomme, som gennemgående er de mest efterspurgte blandt investorer.

Referencen på Kærmindevej i Glostrup skønnes lokalt at ligge yderst centralt, få meter til S-togs stationen, indkøb i stationscentret og i øvrigt alt centralt i Glostrup.

Ejendommen i Glostrup ligger med noget længere afstand til centrum end den vurderede ejendom, og på den parameter vurderes sidstnævnte klart mere attraktivt, og den vurderede ejendoms placering nær Metroens high-value end-of-the-line Lufthavnen, tæt på kyst og strand skønnes

også i denne henseende at øge attraktiviteten af beliggenheden. Derfor skønnes afkastet at skulle ligge betragteligt under dette.

Amagerbrogade er som måske alment bekendt en længere handelsgade, der strækker sig fra grænsen til Christianshavn nær centrum, fra Amagerbro, gennem Sundbyøster til Sundbyvester, på højde med Vejlands Alle og Kastrup Fort, inden gaden bliver til Amager Landevej, ca. 2 km. før lufthavnen.

Referencen ligger på centrumsiden af, hvor Øresundsvej-Englandsvej krydser Amagerbrogade, populært set grænsen mellem indre og ydre Amager, altså en forholdsvis central placering i hovedstaden og lokalt.

Der er dog over – helt i tråd med beliggenheden på Amagerbrogade - 20% erhverv i ejendommen, hvilket på trods af den for erhvervet glimrende beliggenhed umiddelbart skal tælle op afkastmæssigt, især efter corona, hvor mange erhverv ikke har klaret konkurrencen med net-handelen. Hertil kommer omkostningsstigninger og rentestigninger.

En nogenlunde ens andel erhverv findes i den vurderede ejendom, hvor konvertering til bolig i givet fald skønnes mere plausibel her, hvilket potentielt vil sænke risikoen.

Samlet ses den vurderede ejendoms både perifere, men også lokalt centrale placering nær natur at kompensere for denne references alt-andet-lige mere centrale beliggenhed, om end med nogenlunde ens erhvervsandele af de lejegenererende kvadratmetre.

Boligenhederne i den vurderede ejendom er med godt 59 kvm. gns. en smule mindre end referencen i Glostrup, og mere end væsentligt mindre end de tilsvarende for referencen på Amagerbrogade, som er mere end 100 kvm. gns.

Ingen af de konkrete størrelser skønnes dog at påvirke risikoen for tomgang, især ikke i et hovedstadsområde præget af boligmangel, men teoretisk – og i hvert fald marginelt - påvirkes risikoen i så henseende allermindst i den vurderede ejendom, da boligerne skønnes væsentligt mere efterspurgt end i Glostrup, og konkret ikke væsentligt mindre end på Amagerbrogade, med Københavns største arbejdsplads – Københavns Lufthavn – så tæt på.

På denne baggrund estimeres afkastet for nærværende ejendom til 3,60%.

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).

- I 2023 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 57 kvm. lejlighed på Pinievej, 2880 Bagsværd, der var gennemgribende renoveret. Den godkendte leje blev 1.575 kr. pr. kvm. Istandsæt 2019. Gældende pr. 28. november 2022.
- I 2024 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 70 kvm. lejlighed på Veras Alle, 2720 Vanløse, der var gennemgribende renoveret. Den godkendte leje blev 1.450 kr. pr. kvm. Istandsæt 2004, gældende pr. 1. september 2021.

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 lejemål skønnes efterspurgt på lokationen.

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.

Den nyeste afgørelse blandt referencerne, fra Vanløse, er noget større end gennemsnittet i den vurderede ejendom, hvilket ikke skønnes at gøre den usammenlignelig, slet ikke, men der skal tages i betragtning, at huslejenævnenes praksis indebærer "rabat" på huslejen for det større lejemål (alt-andet-lige), da de første kvadratmetre som bekendt er de dyreste.

Vanløse ligger ca. med samme afstand som Kastrup fra centrum, og der er også Metro-forbindelse, ud over S-togs forbindelse.

Veras Allé ligger ikke centralt i bydelen, men der er trods alt ikke meget mere end 1 km til stationen, med indkøb, byliv og myndigheder.

Det afgjorte lejeniveau har været gældende i ca. 5 år, ved den formodede, første istandsættelse i den overdragede ejendom, men dog på baggrund af en istandsættelse, som ved istandsættelsens færdiggørelse vil være mere end 20 år gammel.

Derfor skønnes den renoverede leje samlet at skulle ligge tydeligt over dette niveau, også tagende i betragtning, at Vanløse samlet er en lidt bedre beliggenhed, så tæt på Frederiksberg.

Med et lejemål af sammenlignelig størrelse, en istandsættelse fra 2019 og en nyere gyldighed, har afgørelsen fra Bagsværd en vis udtalekraft, set i.f.t. referencen fra Vanløse.

På den rene afstand-til-centrum parameter ligger referencen ikke så godt som den vurderede ejendom, men visse "linjer" ud fra hovedstadens centrum er mere "fortættede" og attraktive end andre, f.eks. hvis nabo-bydelene generelt anses som mere attraktive, hvilket bestemt er tilfældet med f.eks. Holte-Virum-Lyngby, og det skønnes også at gøre sig gældende her for det aldeles naturskønne Bagsværd, hvor referencen i øvrigt ligger små 200 meter fra S-tog og butikstorv. Samlet skønnes beliggenheden af den vurderede ejendom dog ikke væsentligt dårligere, til at lejerne med de givne istandsættelses- og gyldighedsår ikke kan sammenlignes.

Den renoverede leje skønnes således at skulle nærme sig det her afgjorte niveau.

Samlet skønnes lejen at skulle ligge på 1.570 kr. pr. kvm.

4.5.2 Erhvervslejen

Erhvervslejemålene ligger på skønnsvis en af Amagers traditionelt mest centrale indkøbsstrækninger, i hvert fald når man tænker på transport, idet Metro og Lufthavnen i Kastrup er indenfor 750-1½ km. afstand henholdsvis. Ligeledes var Kastrup 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 på begge sider af veje. Der er et mellemstort og kendt lufthavns-hotel (Hotel Dan) beliggende på den udlejede ejendoms side, umiddelbart efter en lokalt populær café med udeservering, plus diverse butikker i hotellets stue, og et supermarked lige efter hotellet.

Der er også et butikscenter – nærmere en række butikker, skulder ved skulder, placeret om en halvcirkelformet plads - umiddelbart på den anden side af vejen, også med supermarked, og et par detail-butikker og spisesteder.

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.

Udbudte erhvervslejemål, 17.03.2025:

- Bryggergården 11, 2770 Kastrup, 2.026 kvm. til 1.685 kr. pr. kvm. Udbydes til kontor. Min. 320 kvm., til min. 1.500 kr. pr. kvm., .
- Ugandavej 111, 2770 Kastrup, 215 kvm. til 1.848 kr. pr. kvm. Udbydes til detail & butik. På/i Torvet, Vestamager Centret.
- Skøjtevej 26, 2770 Kastrup, 1.758 kvm. til 1.442 kr. pr. kvm. Udbydes til kontor.

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 ganske få udbudte detail-butiks lejemål i området, men et af de få, fra Vestamager Centret, er et eksempel på en beliggenhed i et sådant.

Alene ud fra mængden og forskelligheden af butikker i centret skønnes lejen i den vurderede ejendom ikke at nå dette niveau, og standen af butikkerne skønnes også bedre.

Resten af de udbudte lejemål fra området udbydes typisk til kontor, som for sammenlignelige størrelser typisk er til en højere leje end for detail/butik. Her er der – i modsætning til referencen fra Vestamager Centret – til gengæld også tale om betydeligt større lejemål end selv det samlede erhverv i den vurderede ejendom.

Både Bryggergården og Skøjtevej ligger i erhvervsområdet mellem den vurderede ejendom og lufthavnen, hvilket alt-andet-lige vil skabe noget efterspørgsel.

Ved overdragelse af ejendommen bliver alle andelshavere lejere, også erhvervsandelshaverne. Disse kan således præsenteres for den vurderede markedsleje fra dag 1, mens eksisterende erhvervslejere som udgangspunkt skal have en ny markedsleje indfaset over 4 år, jf. erhvervslejelovens §13.

Samlet skønnes niveauet for alle erhvervskvadratmetrene at ligge omkring niveauet for Skøjtevej, hvorfor lejen gennemsnitligt skønnes til 1.450 kr. pr. kvm.

Heri ligger 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 skønnet kan give en højere leje.

Lejen er altså 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:

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 og skal ske for fortrapperne.

Det udnytbare areal skønnes til 300 kvm., og residualen pr. kvm. til 5.500 kr. pr. kvm., hvorfor den samlede residual, som skrives ind som enkeltbeløb efter DCF vil være i alt 1.650.000 kr.

8. Arealforhold

Grundareal i alt	639 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 10.03.2025
heraf vej	0 kvm.
Bebygget areal	381 kvm. ifølge BBR-meddelelser af 10.03.2025
Kælder	208 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 10.03.2025
Udnyttet tagetage	0 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 10.03.2025
Samlet erhvervsareal	241 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 10.03.2025
Samlet boligareal	820 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 10.03.2025
Andet areal	36 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 10.03.2025

8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold

Ingen kendte.

9. Generel beskrivelse

9.1 Opførelsesår

1897, ifølge BBR-meddelelse af 10.03.2025.

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, eksklusiv 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.

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 10.03.2025 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.

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 10.03.2025, 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

Første halvdel af 2024 bød på den hårdeste tid på ejendomsmarkedet siden den sene fase af finanskrisen, og ud fra formelle data for transaktionsvolumen og priser har andet halvår ikke været meget bedre. Alligevel er der en række indikationer på, at markedet er ved at gå i gang igen.

Transaktionsvolumen i tredje kvartal var pæn, og selv om det i høj grad var logistikejendomme, der trak op, er der også fornyet interesse for boligudlejningsejendomme. Tidlige data antyder også, at boligbyggeriet er på vej op igen, efter at projekter de seneste år er blevet aflyst eller udsat.

Fremgangen er primært drevet af, at centralbankerne har gennemført rentenedsættelser, så der nu er en tro på, at inflationen er kontrol, og at nye rentechok er usandsynlige. Men det spiller også ind, at et solidt ejerboligmarked på en meget konkret måde holder priserne på udlejningsejendomme oppe – flere store ejendomsselskaber er begyndt at konvertere lejeboliger til ejerboliger.

Der er dog stadig forhold, der lægger en dæmper på ejendomsmarkedet, herunder ikke mindst geopolitisk usikkerhed.

Resume: Markedet for boligudlejningsejendomme befinder sig fortsat i en bølgedal, men der er alligevel tegn på fremgang. Især er det vigtigt, at inflationen synes at være bekæmpet, så der er større tryk om renten, selv om den næppe kommer tilbage til det ultra-lave niveau fra før sommeren 2022. Samtidig holder ejerboligmarkedet nu på en meget konkret måde hånden under markedet for boligudlejningsejendomme. Risikofaktorerne, der kan trække ned, handler primært om geopolitik.

11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi

Indtil nu i 2020'erne har geopolitikken helt domineret de finansielle markeder, herunder ejendomsmarkederne. Pandemien inspirerede regeringer over hele verden til nogle ekstreme valg, som, sammen med de senere krige i Ukraine og Gaza, førte til inflation og højere renter. Med Donald Trump tilbage i Det Hvide Hus er en ny kilde til usikkerhed kommet ind. Det står klart, at han ønsker at ændre mange ting, og at han ønsker en offensiv amerikansk handelspolitik med højere toldsats, som alt andet lige vil være skadelig for dansk økonomi. Kun tiden kan vise, hvad han vil og kan gennemføre i praksis.

Globalt har økonomien, hen over alle ulykker, vist sig overraskende modstandsdygtig. Den måde, inflationen er blevet absorberet på, er blot seneste eksempel. Økonomernes diskuterede hvorvidt en hård eller blød landing ventede oven på inflationen og rentestigninger, men for store dele af verden, herunder Danmark, blev det til ingen landing overhovedet.

Danmark har været begunstiget af flere forhold. Herunder en solid offentlig økonomi, Novo Nordisks pludselige og uventede succes med sit fedmemiddel, og det forhold at Danmark er hjemsted for en verdensførende logistikbranche, og dermed har vundet på de høje fragtrater, som i pandemiens kølvand presse andre landes økonomier.

		2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025*
BNP-vækst	Danmark	2,8%	-2,1%	4,9%	2,7%	2,5%	1,8%	2,0%
	EU	1,8%	-6,1%	6,3%	3,5%	0,4%	0,9%	1,5%
Ledighed	Danmark	3,7%	4,7%	3,7%	2,6%	2,8%	2,9%	3,1%
	EU	7,6%	7,2%	7,1%	6,2%	6,1%	6,1%	5,9%
Inflation	Danmark	0,8%	0,4%	1,9%	7,7%	3,3%	4,0%	3,2%
	EU	1,2%	0,7%	2,9%	9,2%	6,4%	2,6%	2,4%
Privatforbrug	Danmark	1,2%	-1,4%	4,3%	4,3%	1,3%	1,0%	2,1%
	EU	1,5%	-7,1%	4,9%	4,7%	0,5%	1,2%	1,4%

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

Ultimo 2024 er de nære udsigter for dansk økonomi og ganske lyse. Der forventes BNP-vækst på ca. 2 pct. om året og fravær af arbejdsløshed. Reallønnen er ved at indhente det tabte efter inflationen. Det giver et godt fundament for ejendomsbranchen, at næsten alle på arbejdsmarkedet er i beskæftigelse, og at lønningerne stiger. Dermed vil det være praktisk muligt at justere huslejerne opad.

Men der er også trusler, som hurtigt kan vende billedet. Novo Nordisk kan miste pusten som vækstmotor, når konkurrenter lancerer nye fedmemidler, eller hvis det lykkes en ny amerikansk regering at presse priserne på både fedme- og diabetesmidler ned. Tilbage vil da stå, at Novo Nordisk har optaget meget arbejdskraft og dermed gjort det svært for andre virksomheder i Danmark at ekspandere.

For statens vedkommende hviler de gentagne opjusteringer af det såkaldte råderum på, at det har været muligt for virksomhederne at tiltrække udenlandsk arbejdskraft, og dermed øge arbejdsstyrken og skattegrundlaget. Det er ikke givet, at dette kan vare ved, og vi kan også komme til at se en nettoudvandring fra Danmark. Det vil ramme statens finanser, som i forvejen står til at blive belastet af langt større udgifter på forsvarsbudgettet.

	2023	2024*	2025*
ECB	3,3%	3,8%	3,1%
Dansk statsobligation	2,7%	2,5%	2,4%

Tysk statsobligation	2,4%	2,4%	2,3%
Dansk 30-årig realkreditobligation	4,9%	4,3%	4,3%

Kilde: DØRS, foråret 2024

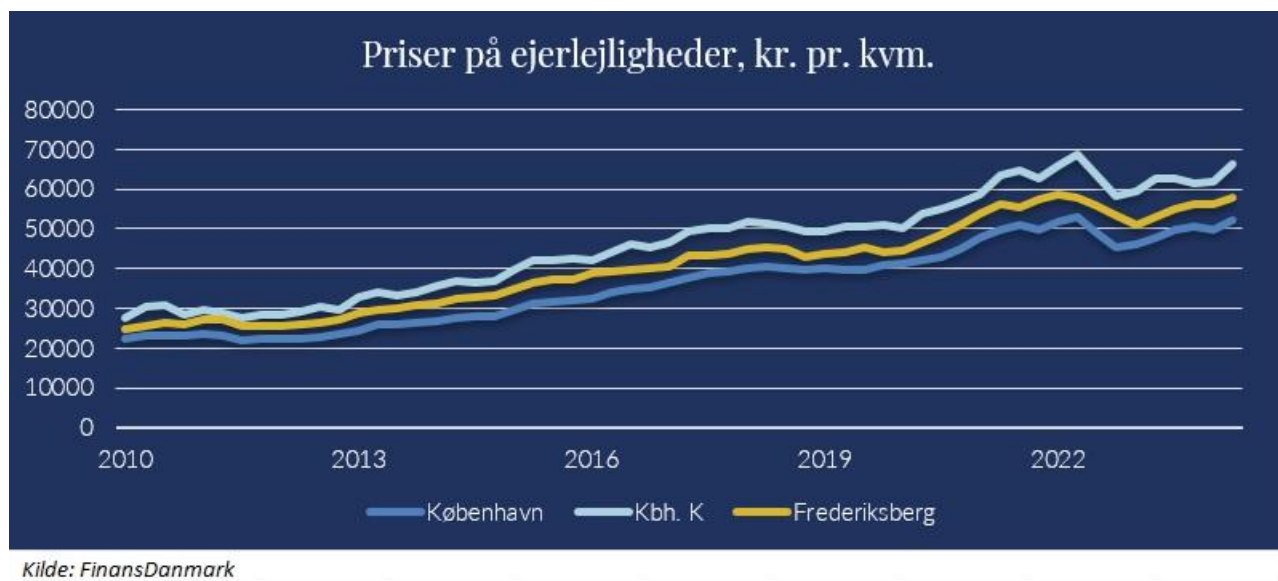
11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

11.3.1 Lejlighedsmarkedet:

For økonomenerne var det københavnske ejerboligmarked en af de helt store overraskelser i 2024. Både målt på aktivitet og priser dykkede markedet i 2022, for så at blive normaliseret igen i 2023. De fleste regnede med, at dette skyldtes, at man ved at købe inden 1. januar 2024 kunne undgå at komme over på den nye boligskat, og at både priser og aktivitet ville falde igen efter denne deadline.

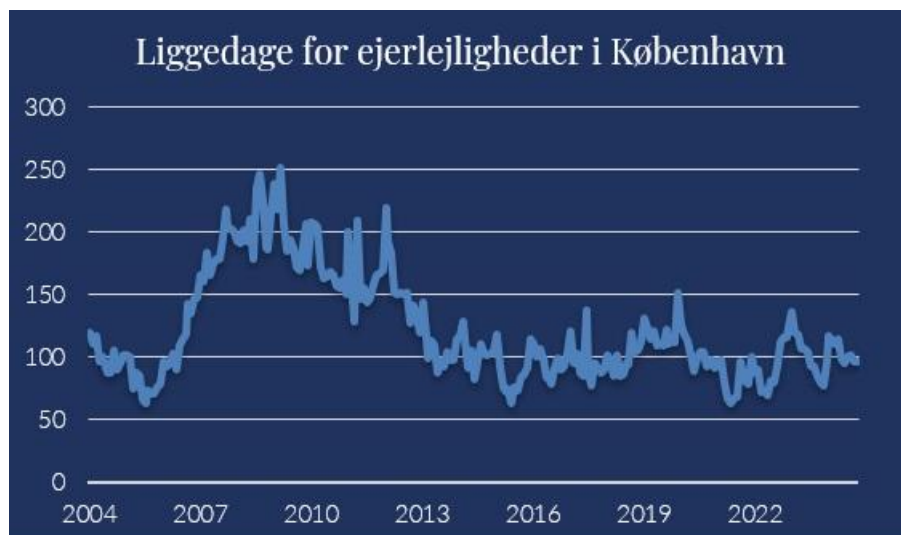
Det skete imidlertid ikke. Aktiviteten holdt sig på niveauet fra før pandemien, og priserne steg også, så realværdierne er ved at ramme niveauet fra før pandemien.

Set i bakspejlet er der nogle gode bud på det københavnske ejerboligmarkeds overraskende styrke.



For det første betyder nutidens meget stramme regulering af den finansielle sektor, at er man på boligmarkedet, har man pr. definition en stærk økonomi. Dem, som måske lige akkurat kunne skrabe sammen til ydelserne på bank- og realkreditlån, bliver slet ikke lukket inden for.

For det andet er der siden finanskrisen alt overvejende opført lejeboliger i hovedstaden. Derimod er udbuddet af ejerboliger i store træk uændret, og når efterspørgslen stiger, holder det priserne oppe.



Kilde: FinansDanmark

bygningsdirektiv.

Disse forklaringer er positive, når man kigger fremad. Derimod er en mulig tredje forklaring negativ: Måske er boligkøberne udygtige investorer, som ikke tager tilstrækkelig højde for renterisikoen, og som heller ikke forstår de udgifter, der kommer, når kravene til deres energiforbrug bliver strammet i de kommende år, som følge af EU's

Vi bruger i denne sammenhæng fire parametre til at vurdere markedet for ejerlejligheder. Den første er priserne. Her viser tal fra andet kvartal, at priserne i hele København er tilbage på samme



Kilde: FinansDanmark

inflationen.

nominelle niveau som primo 2022. Priserne på ejerlejligheder på de mest centrale placeringer i København og Frederiksberg har udviklet sig en antydning mindre gunstigt. Til gengæld antyder spredte data for perioden efter andet kvartal, at trenden er fortsat, så priserne på ejerlejligheder i København har kurs mod også at nå samme reelle værdier som før

Dette giver umiddelbart god mening, da nye lønninger også bliver korrigeret for inflation. Men en anden stor joker her er renten. Skulle den falde yderligere tilbage, vil det givetvis have en positiv effekt på boligpriserne.

De tre andre parametre, vi bedømmer på, afspejler dybden i markedet. Det er liggetider, altså hvor mange dage, der gennemsnitlig går før en lejlighed bliver solgt, det er gennemsnitligt afslag i pct. af udbudsprisen, og det er antal solgte lejligheder.



Kilde: FinansDanmark

Alle disse tre parametre synes at have stabiliseret sig på samme niveau som før pandemien. Det er altså et sundt marked, vi kigger på – realværdierne er faldet, men det er hverken svært at købe eller sælge en bolig. Markedet er hverken overophedet eller det modsatte.

11.3.2 Investeringsmarkedet:

Udviklingen på ejerlejlighedsmarkedet er interessant at følge ikke blot for boligejerne, men også for ejere af boligudlejningsejendomme. På langt sigt må de to markeder forventes at følge hinanden, i hvert fald når det gælder de af udlejningsejendomme, hvor der kan lejes ud til markedspriser, men til dels også når renoveringen gør, at der kan udlejes til det regulative begreb "det lejedes værdi".

Sammenhængen mellem ejerboligmarkedet og det professionelle ejendomsmarked er for det meste en lidt teoretisk betragtning. Der kan være små tidsforskydninger, men for det meste følger konjunkturerne på de to markeder hinanden, så man ikke ser, at de også påvirker hinanden.

Men det ser man klart for tiden. Hvor ejerboligmarkedet som nævnt hurtigt kom igen efter chokket primo 2022, hænger det professionelle marked stadig i bremsen. Købere og sælgere har svært ved at finde hinanden, og aktiviteten er lav. Mange udenlandske investorer er helt inaktive i Danmark for tiden.

Konsekvensen er, at det kan betale sig at konvertere lejeboliger til ejerboliger, og det sker i et større omfang. Nogle af de allerstørste ejendomsinvestorer har det som en decideret strategi, og f.eks. Heimstaden, en af de største udlejere af private lejeboliger i Danmark, opkøber endda ejendomme, der er under konvertering – en konvertering er en proces, der typisk tager adskillige år.

Således holder ejerboligmarkedet i København hånden under det professionelle marked. Så længe der er en positiv udvikling i ejerboligpriserne, er der grænser for, hvor lavt priserne på boligudlejningsejendomme kan komme ned.

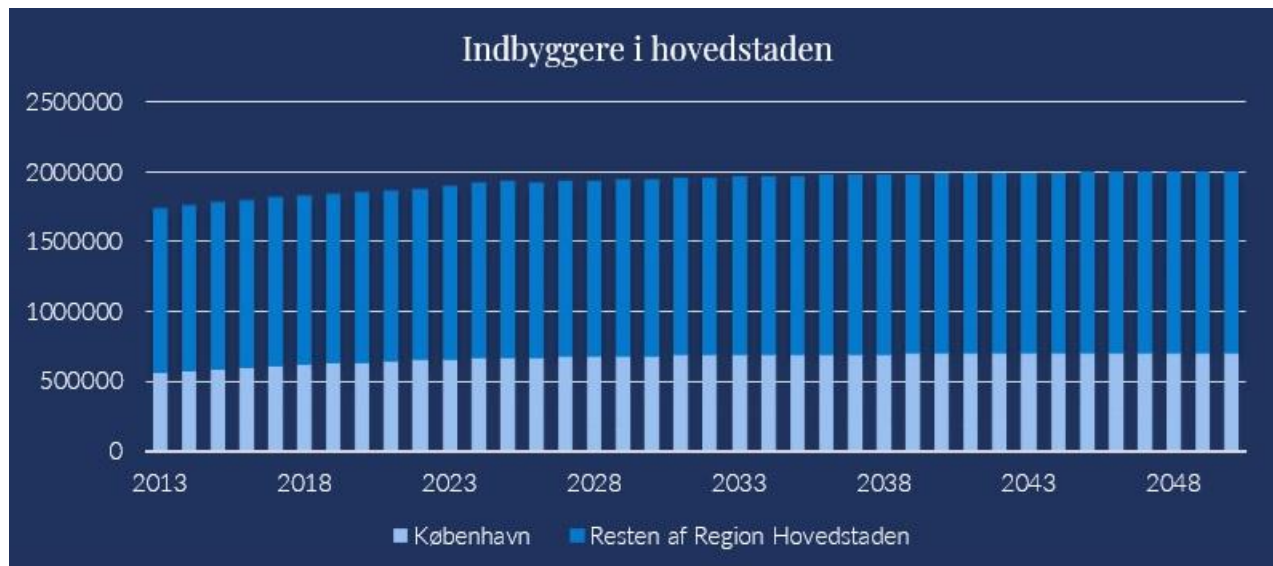
På længere sigt vil konsekvensen af konverteringerne være, at forholdet mellem udbud og efterspørgsel på lejeboliger rykkes til gunst for udlejerne, mens priserne på ejerboliger omvendt rykkes til gunst for køberne. For at dette skal få praktisk betydning, skal der dog konverteres mange boliger. Det spiller også ind, at der er tegn på, at byggeriet af lejeboliger er ved at gå i gang igen – også dette har ligget stille siden 2022. Begge dele, altså konverteringer og nybyggeri, vil være faktorer, man skal holde øje med gennem 2025.

Det, som aktuelt fører til en lav aktivitet på markedet for boligudlejningsejendomme, er uenighed om, hvor startafkast skal ligge. Uenigheden er udløst af rentestigningen i 2022. Nu er man så langt fremme, at de fleste nok er nogenlunde trygge ved de nye renteniveauer, og dermed også hvilken betydning, de alt andet lige skal have for startafkast.

Men der er en anden faktor i det: Omkring midten af 2010'ere kom der nogle store, udenlandske investorer, som var villige til at handle til endnu lavere afkastkrav, end man var vant til på det danske marked. Lige nu er disse investorer imidlertid inaktive, og der er ingen garanti for, at de kommer tilbage. Således kan det være, at man skal vænne sig til ikke bare højere afkastkrav som følge af de højere renter, men yderligere et tillæg fordi investormassen har ændret sig.

På langt sigt er det vigtigste fundamentale vilkår for ejendommen efterspørgslen fra brugerne; altså lejerne.

Her kan man konstatere, at Danmarks befolkning vokser, og desuden koncentrerer den sig om storbyerne, især København, så man her oplever har oplevet ekstra stor vækst.



Kilde: Danmarks Statistik

Imidlertid er befolkningstilvæksten faldende, særligt i hovedstaden. Danmarks Statistik har fra 2023 til 2024 nedskrevet sin fremskrivning af folketallet i 2050 i Københavns Kommune med godt 27.000, til 699.000.

Forholdet kan også illustreres på en anden måde: Gennem 2010'erne sagde man, at Københavns Kommune voksede med 10.000 indbyggere om året. Coronaen skabte nogle rystelser, men set i bakspejlet fremgår det, at kommunen siden 2020 er vokset med mellem 5000 og 10.000 indbyggere om året. Ifølge Danmarks Statistiks fremskrivning vil det i de kommende ti år falde yderligere, til mellem 0 og 5000 nye indbyggere om året.

Selv disse lavere tal afhænger af, at det fortsat vil være muligt at tiltrække indvandrere til Danmark. Dette er langt fra givet. Fødselsraterne har verden over taget store dyk, og det gælder også i de lande, hvorfra mange flytter til Danmark, f.eks. Polen. I en del af disse lande er velstanden også i hastig vækst, hvilket mindsker motivationen til at flytte til andre lande.

Det korte af det lange er, at den tid er forbi, hvor man kan tage det for givet, at befolkningstilvækst vil understøtte det københavnske boligmarked, så langt øjet rækker. Tværtimod er det overvejende sandsynligt, at vi kommer til at se faldende folketal – spørgsmålet er blot hvornår.

I resten af hovedstadsregionen er billedet lidt anderledes. Her vokser folketallene mere end forventet i disse år, og fremskrivningen for 2050 er stort set uændret i forhold til sidste år.

Det er særligt vestegnskommuner som Rødovre, Høje-Taastrup og Brøndby, der vokser. Dette er overvejende en funktion af, at det er her, der er opført nye boliger. Men måske er der også sket et skifte i præferencerne hos de unge, så det ikke længere bliver anset som lige så attraktivt som tidligere at bo i centrum af hovedstaden – at bo i en forstad er også acceptabelt.

11.3.3 Byggeaktiviteten:

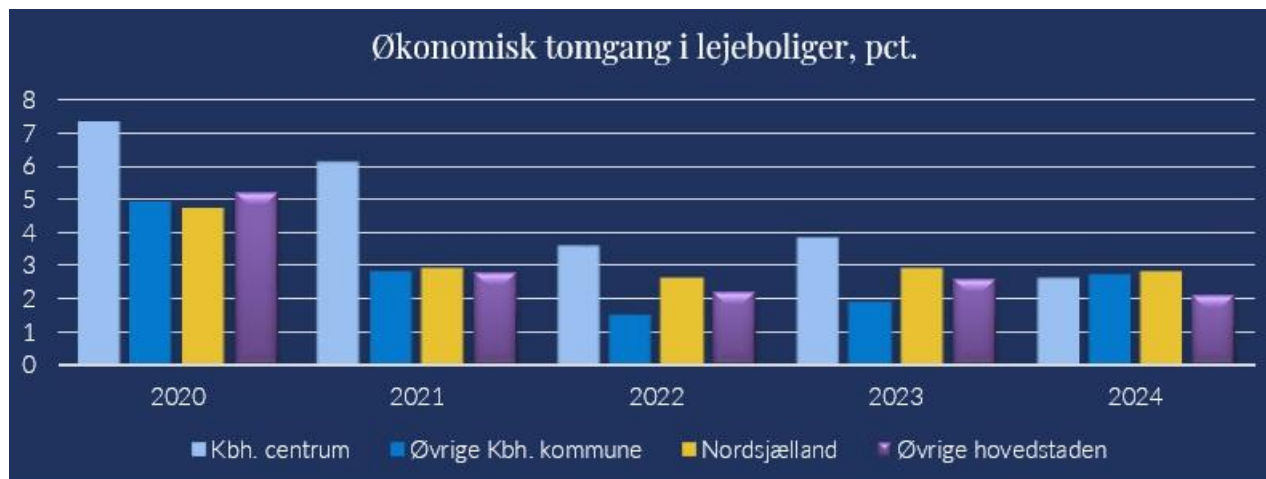
På langt sigt, men også på mellemlangt sigt, er nybyggeriet en afgørende parameter på udbudssiden for udlejningsejendomme. Få år efter finanskrisen kom der igen gang i byggeriet i Københavns Kommune, f.eks. i Sydhavn, Nordhavn, Ørestad, og Carlsberg Byen. Høje grundpriser i København førte snart efter 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. Dette betyder, at der i de kommende år vil komme få nye boliger 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. Langt hen i processen så et nyt bygningsdirektiv fra EU ud til at indebære særdeles skrappe krav til renovering af gamle ejendomme, hvilket ville kræve så meget arbejdskraft, at en løninflation også

kunne have gjort nybyggeri dyrere. Direktivet, der blev forhandlet færdigt omkring årsskiftet til 2024, blev imidlertid i sidste øjeblik modereret væsentligt.



Kilde: Ejendom Danmark. Data pr. oktober de enkelte år, i 2024 dog juli.

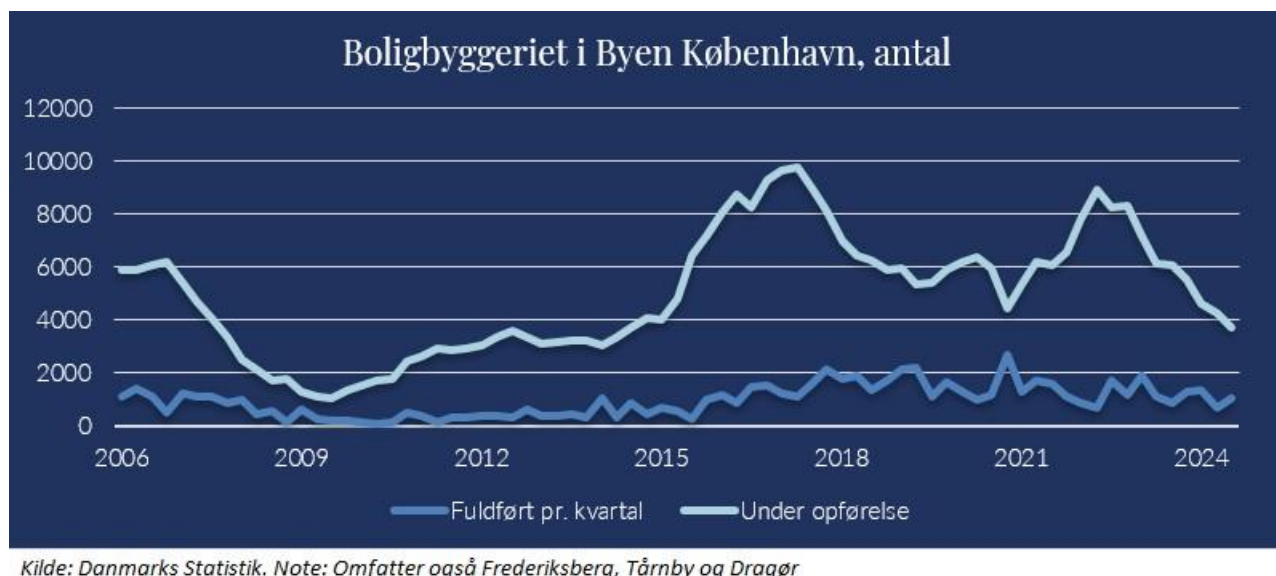
Men i de nærmeste år det afmatningen i nybyggeriet siden 2022, der vil have betydning. Tomgangen i lejeboliger er allerede lav i hele hovedstaden, og givet, at den underliggende demografiske trend fortsat tilsiger befolkningstilvækst, vil dette blot blive endnu mere udpræget frem til i hvert fald 2025.

Nok så interessant, som hvor meget der er bygget, er naturligvis, hvor meget der vil blive bygget i fremtiden. Desværre er vi på det punkt underforsynet med data, idet Danmarks Statistik selv advarer mod at tage sine tal for byggeri gode varer før efter halvandet år. I den periode kommer der løbende store opdateringer, efterhånden som indberetningerne triller ind. Nogle gange sker der også metodeændringer, så data bliver rettet flere årtier tilbage i tiden.

Således kan Danmarks Statistiks tal for byggeriet kun bruges til vurdere byggekonjunkturerens store linjer, og man kan hvert kvartal kigge efter, om der er noget, som kunne være en trendvending.

Den seneste trendvending i henseende til boligbyggeri kom i 2022. Siden da har byggeri under opførelse været tydeligt faldende, mens antallet af færdiggjorte boliger har været svagt faldende.

Det er sandsynligt, at det sidste vil fortsætte nogle år endnu, men tal fra Byggefakta antyder, at der igen er ved at komme gang i boligbyggeriet, således at tal for boliger under opførelse snart vil begynde at stige igen. Det, som vil blive bygget, er ikke kun private udlejningsboliger, men måske i endnu højere grad almene boliger. Byggeriet i den almene boligsektor har gennem 2024 ligget underdrejet, fordi de såkaldte maksimalpriser – de kvadratmeterpriser, som de almene boligselskaber må budgettere med – endnu ikke er korrigeret fuldt ud for inflationen i 2021-2023.

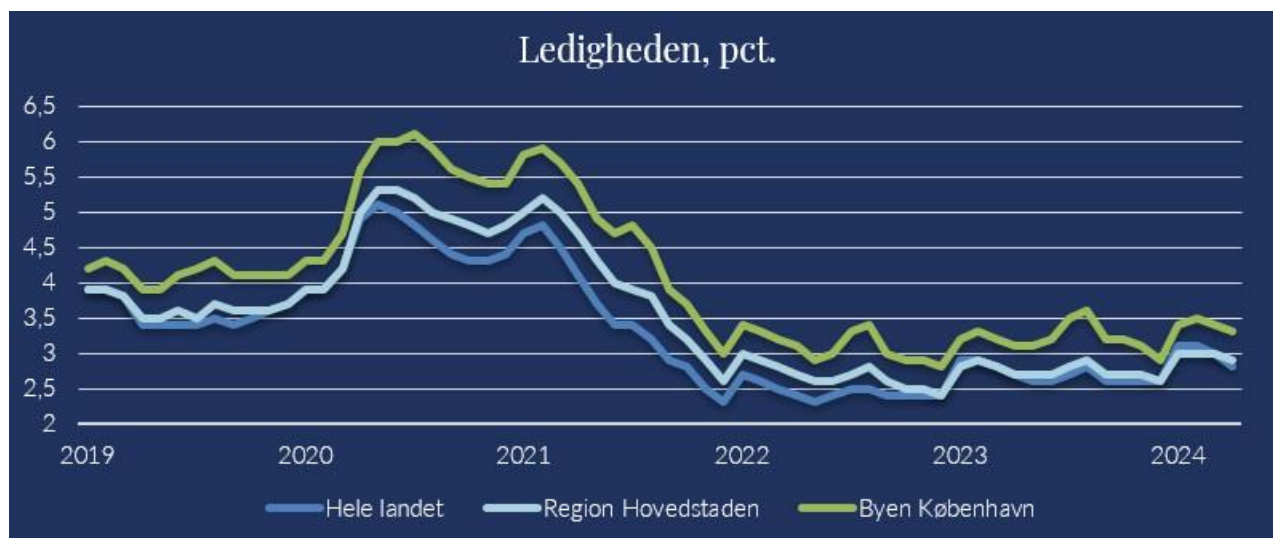


11.3.4 BNP og løn i hovedstadsområdet:

Den anden store parameter på efterspørgselssiden, efter udviklingen i folketallet, er forbrugernes styrke. 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 en høj beskæftigelse vigtig, men det samme er vellønnede job.

Til en start kan man konstatere, at ledigheden for tiden er i bund, og at det også er usandsynligt, at den i nærmere fremtid vil komme op på et niveau, hvor det er et problem for boligmarkedet. Svækkede konjunkturer, samt enkeltstående begivenheder som senest coronaen, kan i perioder føre til højere ledighed, men der er i dag nogle elastikker i arbejdsmarkedet, som man ikke kendte tidligere. Således kommer der mange fra udlandet til Danmark, netop fordi her er jobs, og denne nettotilvandring kan der ret hurtigt blive skruet ned for. Ligeledes er der i dag relativt flere end tidligere, der fortsat er i beskæftigelse, selv om de har krydset pensionsalderen. Disse kan lade sig pensionere uden stort indtægtstab; det sidste på grund af gode pensionsordninger.



Kilde: Danmarks Statistik.

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

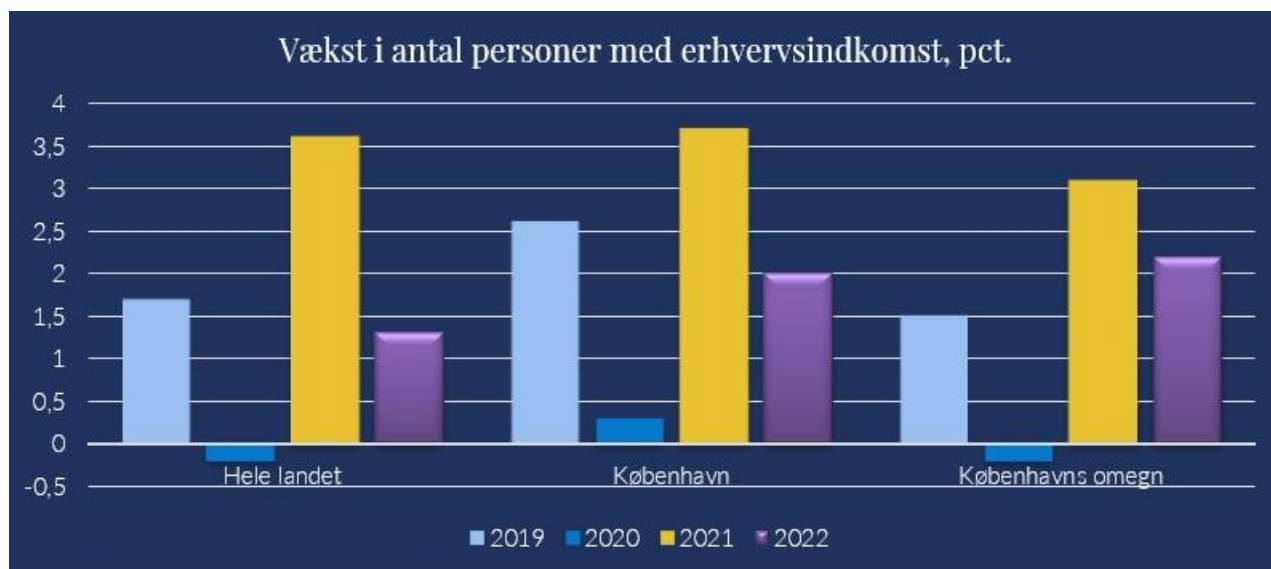
Danmarks Statistik prioriterer i disse år desværre tal for indkomster og beskæftigelse lavt. Nyeste tal er fra 2022. Indtil da så man store stigninger i de beskæftigedes indkomster i og omkring hovedstaden, selv om pandemien forstyrrede billedet.

Siden har overenskomstforhandlinger ført til usædvanligt store lønstigninger, for at kompensere for perioden med inflation. Der er også grund til at tro, at lønstigningerne i København stadig ligger over landsgennemsnittet.

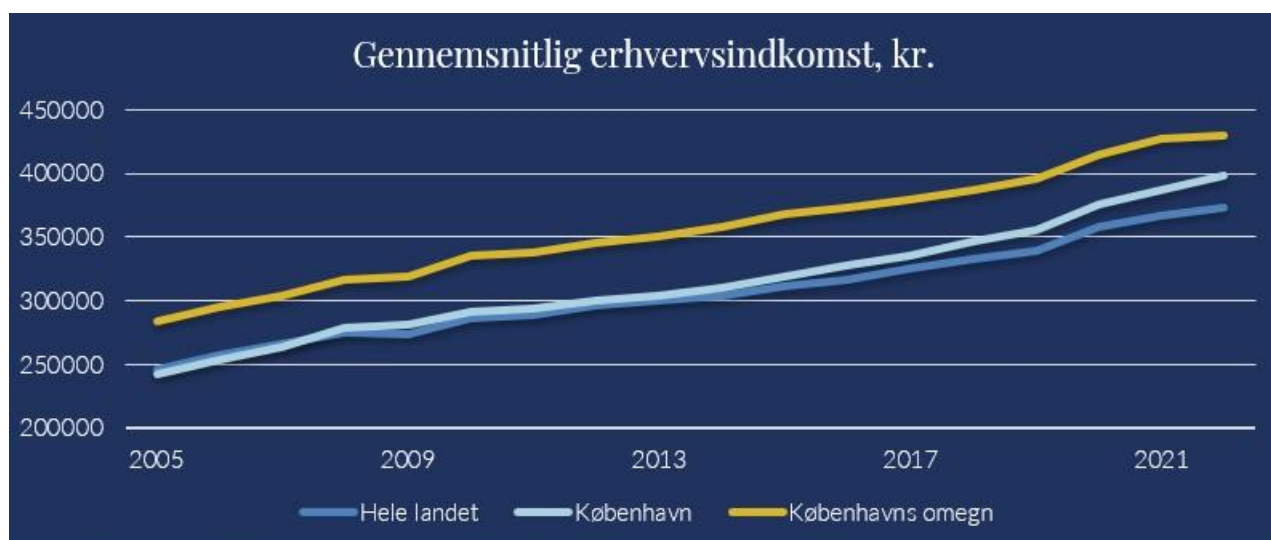
Billedet er dog blevet mere komplekst. Hvor der indtil 2021 var højere vækst i beskæftigelsen, jo tættere man kom på København, var der i 2023 faktisk højere vækst i beskæftigelsen i de fjerne forstæder end i selve København og i de nære forstæder.

Hvad man ser, er sandsynligvis, at det pressede boligmarked får mange, der ønsker at bo centralt, til i stedet at bosætte sig i kommuner mod nord, syd eller vest. De centrale boliger er mest for de velstillede, og indkomststatistikker for 2023 og 2024 vil sandsynligvis vise høj indkomstfremgang i København og nærmeste omegn. Men det er altså mere et spejl af boligmarkedet end af arbejdsmarkedet. Hvis presset på boligmarkedet aftager, f.eks. på grund af fremtidigt nybyggeri, vil flere med lavere indkomster bevæge sig mod centrum, hvilket vil føre til lavere gennemsnitlige lønninger her.

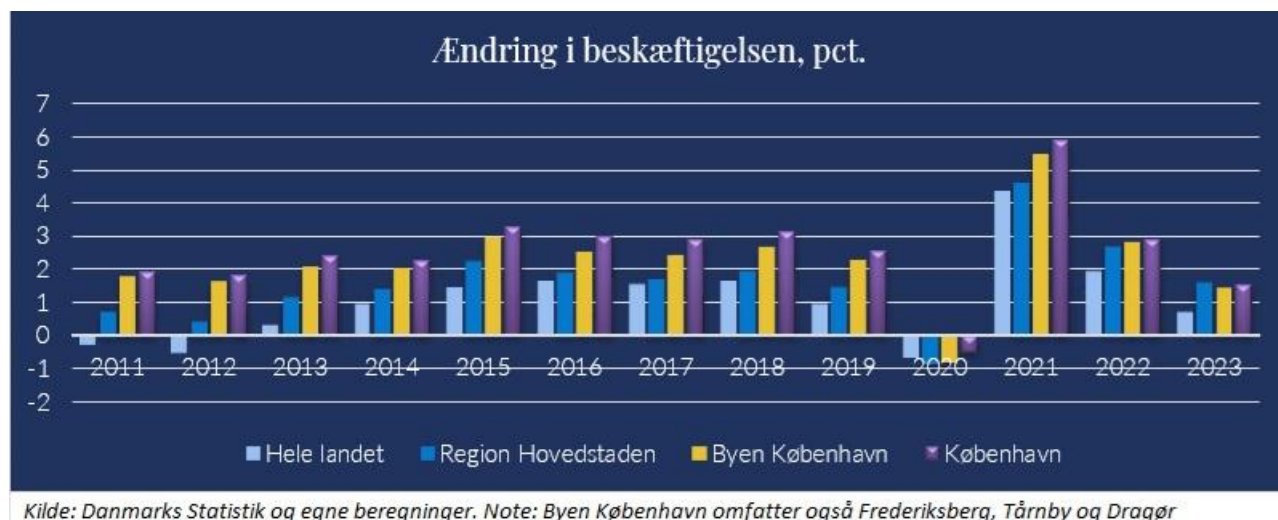
Denne søgning mod centrale boliger er alt andet lige meget positiv for boligmarkedet, og dermed også for priserne på boligudlejningsejendomme, i København og nærmeste omegn. Men der er altså mange faktorer i spil for tiden, og dermed også meget, som kan vise at udvikle sig anderledes. F.eks. kan det som nævnt også være, at den høje vækst i beskæftigelsen ude i Region Hovedstaden skyldes, at præferencerne har ændret sig, så det ikke længere bliver anset som helt så attraktivt at bo centralt.



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



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



11.3.5 Renter og alternativinvesteringer:

2022 bød på den største omvæltning på rentemarkederne i en generation. Siden finanskrisen var renterne stødt faldende, så både F1-renten og renten på en tiårig statsobligation var 0 pct. eller negativ gennem 2021, mens renten på en 30-årig realkreditobligation nåede at komme under 1 pct.

I 2022 vendte billedet altså brat. Renten steg med historisk hastighed, og f.eks. renten på et 30-årigt lån nåede nogle få dage i efteråret 2022 op på over 6 pct.

Siden har diskussionen gået på, hvor markedsrenterne skal ligge på langt sigt, og der er blevet tolket meget ind i, hvad der siden viste sig at være kortsigtede stigninger og fald.

Gennem 2024 har bevægelsen imidlertid været entydig: Markedsrenterne har været faldende, og i slutningen af september krøb renten på en 30-årig realkreditobligation ned under 4 pct. De 4 pct. er stadig et stykke over de 1-2 pct., de 30-årige renter generelt lå på i årene forud for pandemi, krige og inflation, men det er tydeligt, at en stabilisering er indtruffet.

Et fald i den lange rente har naturligvis den umiddelbare effekt, at finansiering bliver billigere. Men den lange rente bliver også brugt som et benchmark på, hvad afkastkrav skal være på ejendomsmarkedet. Med et fald i renterne følger alt andet lige et fald i afkastkrav, og rentefaldet gør det således nemmere for købere og sælgere at nå til enighed.

Til billedet af en stabilisering i renterne hører også, at rentespændet mellem den 30-årige realkreditobligation og den ti-årige statsobligation mod årets udgang blev snævret ind til ca. 1,8 pct. Til sammenligning lå dette spænd i 2018 og 2019 på mellem 1,3 og 1,8 pct., mens det, da bekymringen om inflationen toppede medio 2022, var oppe på næsten 2,5 pct. Rentespændet mellem stat og realkredit udtrykker den risikopræmie, investorerne ser som passende, og den er højest i urolige tider.

Den mest markant bevægelse er dog sket i den korte rente. F1-renten toppede i efteråret 2023, hvor den kortvarigt var over 4 pct., men den faldt frem til november 2024 med over 2 procentpoint. Da mange er helt eller delvist finansieret med kort forrentede lån, har dette stor betydning, både for investorerne mulighed for at købe ejendomme og for at sætte byggeprojekter i gang.

Forudsigelser om fremtidige renter er altid meget usikre, og de er det måske endnu mere nu, end vi har været vant til. Inflationen, som sendte renterne op, begyndende i 2021, synes mere eller mindre nedkæmpet i denne omgang. Men nogle af de faktorer, som skabte inflationen, findes stadigvæk, og oveni dem kommer muligheden for højere todsatser, initieret af Donald Trump.

Endvidere kan bl.a. grøn omstilling og oprustning i Europa skabe større efterspørgsel på kapital, og dermed prisen på den – renten – opad.

Disse usikkerheder kan få investorerne til at lægge relativt mere vægt på de lange renter. Trygheden ved et langfristet lån er mere værd end før, men da de lange renter også er højere end de korte, vil det andet lige trække i retning af højere afkastkrav, og dermed lavere priser på ejendomme.



Kilde: Realkredit Danmark

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. En medvirkende årsag til dette har været, at den danske tradition med langsigtet finansiering har gjort, at få ejere af ejendomme har været pressede til at sælge, trods rentestigningerne. Dermed er en pristilpasning sket langsomt, og internationale investorer har været mere interesserede i f.eks. Sverige, hvor ejendomme blev sat til salg til betydeligt lavere priser end tidligere.

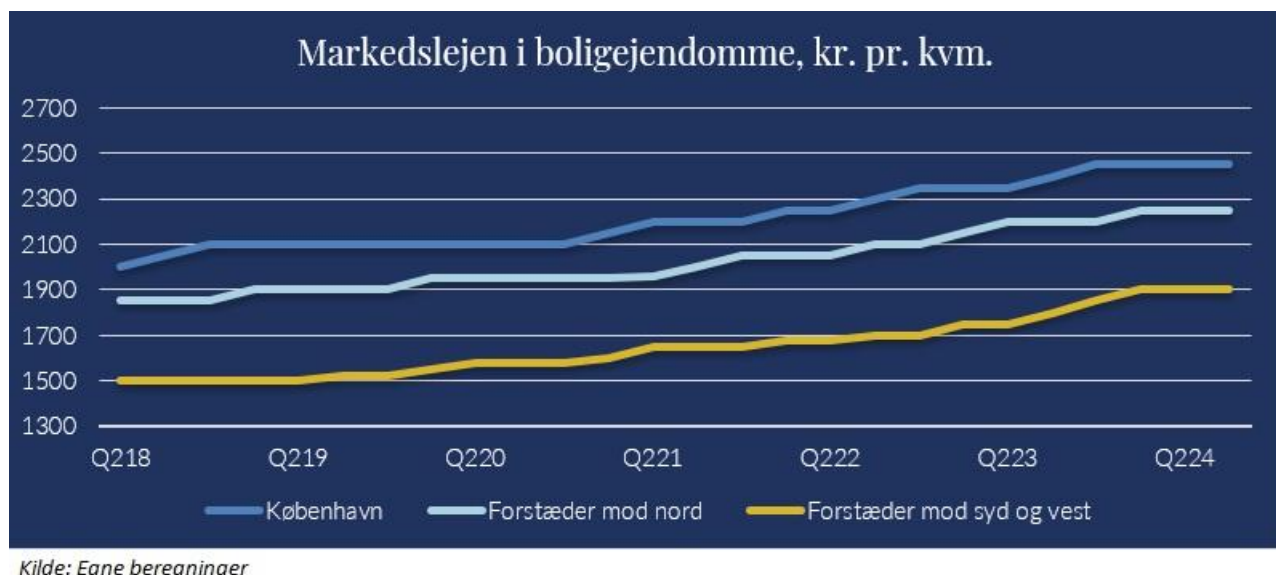
Da nogle af de internationale investorer accepterede lave afkast, betyder fraværet af dem omvendt et opadgående pres på de afkastkrav, ejendommene bliver handlet til.

Det københavnske lejeboligmarked må som udgangspunkt opdeles i to: I ældre ejendomme, opført før 1992, er huslejen reguleret. I den hurtigt voksende masse af boliger opført efter 1. januar 1992, kan huslejen derimod fastsættes på markedsvilkår – dog kun ved hver nyudlejning.

Denne nyere boligmasse er den nemmeste at forholde sig til. Her har trenden for markedslejerne været stigende og for afkastkrav faldende gennem en længere årrække. Trenden er dog nu brudt for afkastkravenes vedkommende – se nedenfor.

Mens det op gennem 2010'erne og begyndelsen af indeværende årti især var i selve København og i kommunerne nordfor, at det var muligt at hæve huslejerne, er det på det allerseneste især i kommunerne syd og vest for København – altså på Vestegnen – at man har set højere huslejer. Det afspejler bl.a., at der er kommet mange helt nye boliger på markedet.

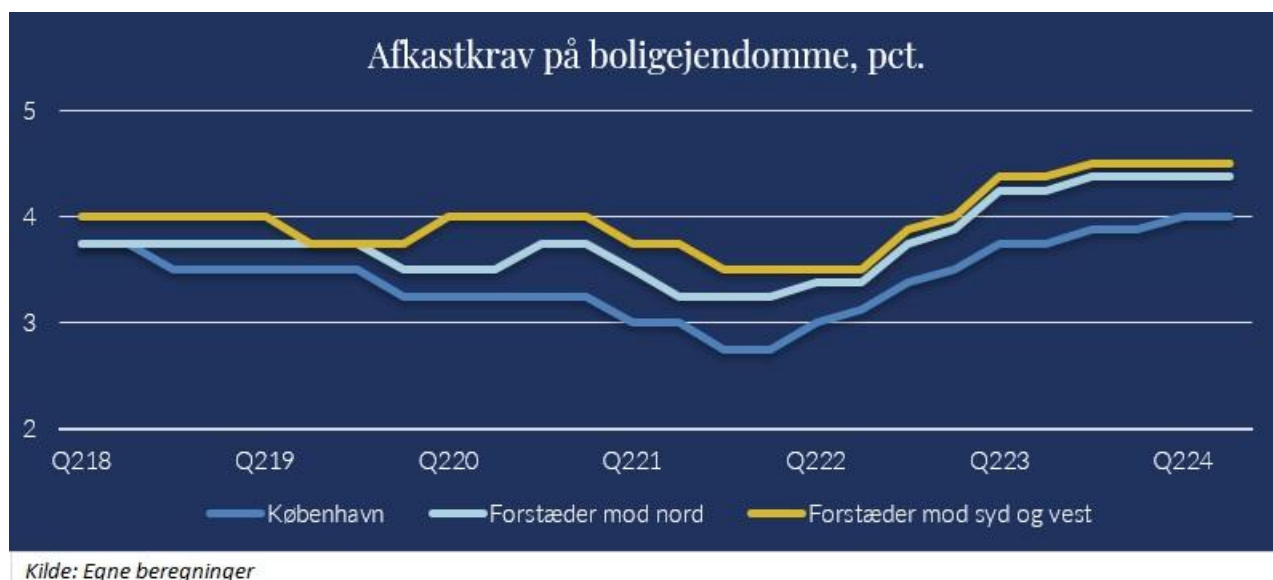
På det allerseneste er huslejestigningerne dog gået i stå – først centralt, så i forstæderne. Dette er værd at holde øje med. Måske er det midlertidigt, og huslejerne vil stige igen, efterhånden som nye overenskomster får reallønningerne til at stige. Men en undersøgelse fra Videntcenter Bolius viser, at der i befolkningen er stor bekymring over boligudgifterne, og det kan være, at mange for øjeblikket vælger at bo mindre, eller at bo på mindre attraktive placeringer, for at spare husleje. Hvordan dette udvikler, kan kun tiden vise.



I den ældre boligmasse gælder som udgangspunkt omkostningsbestemt husleje – beregnet ud fra ejendommens opførelsespris plus senere forbedringer. Ved en gennemgribende renovering af et lejemål er det dog muligt at overgå til et andet regime, kaldet "det lejedes værdi", der er en slags hybrid mellem bundet og fri huslejefastsættelse.

Fra 2018 var der voldsom politisk blæst om netop begrebet det lejedes værdi. Denne blæst mundede ud i lovændringer med virkning fra 1. juli 2020. Ejerne af de pågældende ejendomme skal nu vente fem år fra erhvervelsen, før de kan bruge reglerne. Et andet vigtigt element er, at man ikke længere kan hæve huslejeniveauet ved hver nyudlejning af et renoveret lejemål. Således er der lagt et effektivt loft over det lejedes værdi, som ellers forinden lovændringen var ved at nærme sig huslejen i nye ejendomme med fri huslejefastsættelse.

De gamle ejendomme indeholder dog fortsat typisk et potentiale for at renovere lejemål og hæve huslejen efterfølgende. Dette potentiale er investorerne villige til at betale for, hvilket kommer til et udtryk i et til tider meget lavt startafkast i gamle ejendomme.



For både nye og gamle ejendomme har man over de seneste år sket en stor stigning i afkastkravet (og altså lavere priser på ejendommene). Stigningen har været størst på centrale placeringer, hvor afkastkravene som udgangspunkt var lavest. Denne udvikling skyldes ny regulering fra 2022, der på paradoksvis rammer hårdest der, hvor ejendommene har størst realværdi. Der er tale om Finanstilsynets "Vejledning om finansiering af udlejningsejendomme og ejendomsprojekter", som bl.a. siger, at driftsoverskuddet altid skal kunne dække ydelser på et fast forrentet lån, uanset om lånet er variabelt.

Efter at renten har stabiliseret sig, gælder det samme dog afkastkravene.

På den positive side er der stadig en stor strøm af både lokal og international kapital, der på den eller anden måde skal placeres. Denne strøm kommer grundlæggende fra pensionsformuerne, som står til at blive ved med at vokse i al forudsigelig tid.

Man kan sige, at ligesom fundamentals er stærke på driftssiden – der er lejere med høje indkomster og tryghed i beskæftigelsen – er fundamentals også stærke på investorsiden. Der er rigeligt med investorer, der på et principielt plan gerne vil investere i københavnske boligudlejningsejendomme, selv om der lige nu er uenighed om, hvad priserne skal være.

12. Servitutter/Deklarationer

Det vurderes efter søgning 10.03.2025 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 skal der afsættes kr. 53,00 pr. etage m² (2025-niveau), 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. 25.200.000

Skriver femogtyvemillionertohundredetusinde

15. Dokumentation

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

BBR-meddelelse af 10.03.2025.

Årsrapport, 1. januar – 31. december 2023.

Drift/Status, 01.24 – 12.24.

Ejendomsskattebillet 2025.
Bidragsoversigt/affald 2025.
Tingbogsattest, pr. 10.03.2025.
Bygningsforsikring, faktura, Gjensidige, fakturadato 29/11/24.
Afgjorte lejemålsreferencer, huslejenævn.
Oplysninger fra Miljøportalen., jordforureningsattest, pr. 10.03.2025.
Oplysninger om fredning og bevaringsværdier (FBB), pr. 10.03.2025.
Kommuneplan 2021-2033 for Tårnby Kommune, planramme navn og -nummer, 1.C01,
Kastruplundgade.
Energimærke, C, af 10. marts 2021.
Referater af ordinære generalforsamlinger, 2023 og 2024.
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. 26. marts 2025

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									
Sagsnr :	10280								
Adresse :	Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 2770 Kastrup								
Grundværdi :	17.652.000								
Foreløbig vurdering 2023, vurderingsstyrelsen									
Grundareal i alt	639 m ²		heraf vej			0 m ²			
Matr. Nr.	1cm Kastrup By, Kastrup								
Lejeberegning :	m²			kr. /år		m²			Total
Bygningsareal									
Boliglejemål	820	x		684,00	= kr.				560.880
Erhvervslejemål	241			1.450,00	= kr.				349.450
Samlet bygningsareal (jf.regnskab)	1.061								
I alt	1.061 m²								kr. 910.330
OMK-boligprocenten	77%								
I ALT LEJEINDTÆGT									kr. 910.330
DRIFTSUDGIFTER :									
* anslået									OMK-lejen ved erhverv
Ejendomsskatter 2025					kr.	45.888			35.465
Rottebekæmpelsesgebyr					kr.	201			155
Samlet affaldsgebyr plus administration					kr.	33.040			25.535
El, fælles, og vand				*	kr.	43.000			33.233
Forsikring				*	kr.	47.000			36.324
Abonnementer				*	kr.	15.000			11.593
Varmeregnskab				*	kr.	8.000			6.183
Vicevært / renholdelse - Bolig	14	x		3150	kr.	44.100			44.100
Administration/Revision - Bolig	14	x		4500	kr.	63.000			63.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	180	x		1061	kr.	190.980	m ²		147.600
Vicevært / renholdelse - Erhverv, skøn				*	kr.	15.000			
Administration/Revision - Erhverv, skøn				*	kr.	15.000			
I ALT DRIFTSUDGIFTER					kr.	520.209			403.188
Overskud ejendom					kr.	390.121			
Kapitalafkast									
15. alm. Vurdering (skøn)	1000	x		1.061 m ²					
7% heraf					kr.	74.270			57.400
Forbedringstillæg	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
udgifter i alt					I alt kr.	694.379			560.488
udgift pr m2						847			684

Følsomhedsanalyse					
Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	21.480.962	26.638.149	32.488.515	39.120.574	46.633.304
-0,50%	19.745.968	24.396.365	29.667.954	35.639.806	42.400.322
-0,25%	18.279.430	22.500.917	27.282.799	32.696.181	38.820.544
0,00%	17.025.093	20.879.259	25.241.868	30.177.228	35.757.203
0,25%	15.941.326	19.477.704	23.477.682	27.999.707	33.109.082
0,50%	14.996.662	18.255.670	21.939.232	26.100.700	30.799.672
0,75%	14.166.881	17.181.919	20.587.253	24.431.770	28.770.070

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	-15%	6%	29%	55%	85%
-0,50%	-22%	-3%	18%	41%	68%
-0,25%	-28%	-11%	8%	30%	54%
0,00%	-33%	-17%	0%	20%	42%
0,25%	-37%	-23%	-7%	11%	31%
0,50%	-41%	-28%	-13%	3%	22%
0,75%	-44%	-32%	-18%	-3%	14%

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. Derfor afsættes der 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 – 5.220 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. Tallene findes på sagen.

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















