

# VURDERING

(Opdateret 4. januar 2024)



**Ejendommen:** Jagtvej 68-76/Stevnsgade 31-45  
2200 København N

**Ejer:** A/B Postgården

**Rekvirent:** A/B Postgården v/bestyrelsen

**Vurdering pr.:** **30. september 2023**

**Formål:** Vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom efter reglerne i Lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b.

Denne vurderede værdi som udlejningsejendom fordelt på de enkelte andelsboliger kan være forskellig fra den pris, som andelshaveren kan opnå ved et salg af andelsboligen.

**Vurderingstema:** Den kontante handelsværdi (markedsværdi) er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger under følgende forudsætninger:

- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit, kyndigt og fornuftigt, og uafhængigt af hinanden.
- Forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og til markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.
- Der tages ikke hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.

**Vurderingsprincip:** Handelsværdien fastsættes med baggrund i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) og/eller en afkastbaseret beregning.

**Resumé/nøgletal:** Der henvises til bilag *"Nøgletalsoversigt"*, jf. bilagsoversigten.

**Besigtigelse:** VALUAREN har besigtiget ejendommen den 18. december 2023. I besigtigelsen indgik fremvisning af Jagtvej 70, 2. th. samt fællesarealer.

Tidligere har vi besigtiget Stevnsgade 33, st. th., Stevnsgade 35, 2. th., Stevnsgade 37, st. tv., Stevnsgade 39, st. th., Jagtvej 2. tv., Jagtvej 68, 3. th., Jagtvej 68A, st.+1., Jagtvej 69, 3. tv., Jagtvej 70, 4. tv., og Jagtvej 72, st. tv.

**Oplysninger:** Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator samt offentlige ejendomsregistre.

**Dokumenter:** Der er indhentet oplysninger om ejendommens arealer m.v., herunder ejerforhold, i offentlige registre og i tingbogen.

Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Årsrapport 2021/22 og budget 2022/23  
Ejendomsskattebillet 2023

Forsikringspolice  
Vedtægter for Andelsboligforeningen  
Referat fra generalforsamling af 25. januar 2022  
Referat fra generalforsamling af 24. januar 2023  
Referat fra ekstraordinær generalforsamling af 28. februar 2023  
Energirapport fra 2017 – Energimærke D  
Vedligeholdelsesplan fra 2017

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Vurderingsattest (15. alm. vurdering af 1. april 1973)  
Tingbog  
BBR-meddelelse  
Oplysning om jordforurening fra DKjord

Materialet er gennemset af VALUAREN og giver ikke anledning til særlige bemærkninger.

**Tinglyst areal:** Matr.nr. 4644 Udenbys Klædebo Kvarter, København:  
Matrikulært areal 3.464 kvm, heraf vej 230 kvm.

**Bygningsarealer:** Vi henviser til bilaget ”*Arealoversigt*”, jf. bilagsoversigten.

Vi har taget udgangspunkt i BBR-meddelelsen, men i tilfælde af, at vi har konstateret umiddelbare afvigelser i forhold til de faktuelle arealer på ejendommen, har vi foretaget et skøn og baseret vores beregning på dette.

**BBR-meddelelse:** Kommune nr. 101 – Ejendoms nr. 271072.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelsesejendom med 93 boliger og 18 erhvervsenheder.

BBR-meddelelsen kan være fejlbehæftet fx i forhold til en opmåling af ejendommen, herunder registrering af erhvervsenheder, antal sammenlagte lejligheder, antal lejligheder med/uden bad og køkken, arealkategorisering i forhold til arealer i kældre, i tagetage m.v.

Vi tager forbehold for sådanne eventuelle fejlbehæftelser.

Vi forudsætter at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser. Ligeledes forudsættes at der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt

disse forudsætninger er korrekte.

**Opførelsesår:** I henhold til BBR-meddelelse er ejendommens bygninger opført i hhv. 1919, 1932, 1941 og 2009.

**Forsikring:** Ejendommen er bygningsforsikret hos Gjensidige Forsikring. Vi forudsætter, at forsikringen er på sædvanlige vilkår uden væsentlige forbehold.

**Servitutter:** Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:

03.04.1916 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
03.12.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
03.12.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt en del af grunden der ikke må bebygges mm.  
28.10.1918 Dok om overvintringshus mv.  
18.08.1919 Dok om et midlertidigt overvintringshus mv.  
16.08.1932 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
27.10.1932 Dok om arkivrum.  
17.08.1939 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
17.08.1939 Dok om færdselsret mv.  
17.08.1939 Dok om brandmur/gavl mv.  
17.08.1939 Dok om facadefremspring mv.  
17.08.1939 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
01.04.1941 Dok om spildevandsløb.  
01.04.1941 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.  
24.07.1943 Dok om bebyggelse og vilkår herfor mv.  
19.07.1973 Dok om lege-opholdsplads mv.  
22.02.1988 Dok om byggetilladelse mv.  
15.09.1988 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
08.02.1990 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.  
22.07.1991 Lejekontrakt med Lene Brogård uops til 1/3 2000.  
23.01.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter og ikke rekvireret ejendomsdatarapport. Der tages forbehold for, at servitutterne og ejendomsdatarapporten måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen.

Vi forudsætter, at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.

**Beskrivelse:** BELIGGENHED:  
Den vurderede ejendom er beliggende på Nørrebro. Ejendommen er beliggende i et blandet butiks- og boligområde. Ejendommen er beliggende tæt på indkøbsmuligheder ved Jagtvej og Nørrebrogade samt offentlige transportmuligheder, herunder den nye metro ved Nørrebros Runddel.



#### GRUNDEN:

Grunden følger ejendommen, og bag bygningerne findes et gårdareal. Den ene halvdel af gårdarealet er renoveret i 2010 med fliser og grønne arealer med bede og beplantning. Den anden halvdel er udnyttet med legeplads tilknyttet børneinstitutionen mod Jagtvej.

#### BEBYGGELSEN:

Bebyggelsen er opført i henholdsvis 4 og 5 etager excl. kælder og tagetage. Adgang til ejendommen er fordelt på 13 opgange med nyere dørtelefoner. Der er opsat postkasser i opgangene. Der findes 2 elevatorer i ejendommen på Jagtvej 68 og Jagtvej 70.

Bygningerne er udført i røde mursten mod gaden og gule mursten mod gården. Dog er facaden mod gården på Stevnsgade 31-39 udført i røde mursten, og facaden mod gården på Stevnsgade 41-45 og Jagtvej 76 er pudset og malet.

Ved besigtelse i 2022 var der opført i alt 80 altaner, heraf 7 mod gaden. Disse 80 altaner er ejet af Andelsboligforeningen.

Der er etableret en gitterport i gården i 2005, som er udskiftet til en ny automatisk støjfri gitterport i 2019. Herudover er port gennemgangen renoveret med isolering i loftet og brandsikring i 2019.

Der er i 1998-2008 skiftet tag på ejendommen. Der er sadeltag med røde tegl på Jagtvej og på Stevnsgade 42-45. På Stevnsgade 31-41 er taget fladt med tagpap og er udskiftet i 2020. Herunder er udskiftet nedløbsrør og tagrender. Tagetagen anvendes til opbevaring. Det skønnes, at der er en delvis byggemulighed i tagetagen.

I 2020 er den frie gavl ved Stevnsgade 41 blevet omfuget og fremstår velvedligeholdt. Gavlen ved Stevnsgade 31-33 er i samme omfang blevet efterisoleret i 2020.

Ejendommens vinduer er med termoruder fra 1997. Ejendommen opvarmes med fjernvarme etableret i 1993. På ejendommen findes 3 fyrrum.

Hovedtrapperne i opgangene er blevet renoveret undtaget Jagtvej 43 og 45. Hovedtrapperne er udført som trætrapper med linoleumsbelægning på trin og reposer. Væggene er pudsede og malede. Hovedtrapperne i opgangene Stevnsgade 31-41 er dog udført som betontrapper. Væggene er pudsede og malede.

Bagtrapperne er udført som trætrapper med lakerede trin og reposer. Væggene er pudsede og malede. Der er etableret ny automatisk belysning på trappeopgange og lofter i 2020.

Under bygningen findes kælder der anvendes til erhverv, opbevaring, fyrrum, cykelkælder, vaskerier, tørrerum, kælderrum i træ m.v. Der er delvist isoleret i lofterne i kælderen i ca. 2009. Der er opsat nye vaskemaskiner i vaskeriet i 2018. I 2020 er fjernet asbest på vandrør og herefter isoleret.

Til ejendommen hører et drivhus, som er blevet ombygget i 2008.

Der er i 2022/23 opsat brandalarmer i opgange, loft og kælder samt monteret rottespær.

Ejendommen fremtræder generelt i middel vedligeholdelsesmæssig stand, om end det kan forventes, at der løbende skal ske vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

VALUAREN anbefaler, at der løbende sker teknisk gennemgang af ejendommen, og at den udarbejdede vedligeholdelsesplan tages til efterretning og løbende opdateres.

**Miljøforhold:**

Iht. landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord er ejendommen omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede.

**Ejendomsværdi:**

Ejendommen er den 1. oktober 2020 vurderet offentligt til:

Ejendomsværdi	kr.	106.000.000
heraf grundværdi	kr.	13.435.300

**Driftsudgifter:**

Vi henviser til bilag **"DCF-beregning"** samt bilag **"OMK-lejebudget"**, jf. bilagsoversigten.

Driftsudgifterne er anslået jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normtal.

I OMK-beregningen (lejeværdi) er anvendt de gældende normtal for administrationshonorar.

For at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, kan det i DCF-beregningen have været nødvendigt at anvende skønnede administrationsudgifter ud fra aktuelle tal fra administratorer, salgsprospekter m.v.

For så vidt angår udgiften til vicevært, er der taget udgangspunkt i de aktuelle udgifter i ejendommen, hvis de skønnes anvendelige for ejendommen. Hvor der ikke findes udgifter til vicevært i ejendommen, har vi skønnet en udgift med baggrund i andre tilsvarende ejendomme eller anvendt normtal, for at opnå bedre sammenligningsgrundlag med markedet.

Udgifter afholdt af andelsboligforeningen, som ikke knytter sig til ejendommens drift, er ikke medtaget. Det være sig fx abonnement til ABF, revisor, valuarvurdering, bestyrelsesansvarsforsikring, m.v. Disse udgifter indgår ikke i en investors investeringskalkule.

Der er ikke medtaget udgifter, som ikke knytter sig til ejendommens drift.

#### **Lejeindtægter:**

Vi henviser til bilag **"DCF-beregning"** samt bilag **"OMK-lejebudget"**, jf. bilagsoversigten.

Ejendommen er underlagt Lejelovens (LL) regler for omkostningsbestemt leje (OMK-leje). Boliglejen er således fastsat med baggrund i et skønnet omkostningsbestemt lejebudget med tillæg af skønnede forbedringsforhøjelser, eksklusiv individuelle forbedringsforhøjelser. De individuelle forbedringer kan fx være modernisering af køkken og bad m.m.

Der foreligger ikke fuldstændige oplysninger fra andelsboligforeningen eller administrator om den lejeretlige andel af de regnskabsmæssige forbedringsforhøjelser på ejendommen. Ved beregning af den omkostningsbestemte leje er der derfor foretaget skønnede beregninger af forbedringsbeløb evt. som skønnede kvm-priser. Disse lejeretlige forbedringer kan fx være termovinduer, dørtelefoner, isolering, fjernvarme m.v.

Såfremt der har været istandsatte lejemål ved etablering af andelsboligforeningen, har vi skønnet et lejeniveau på disse lejemål. Med hensyn til de lejemål som opfylder LL § 19, stk. 2, har vi skønnet et lejeniveau på kr. 1.650 pr. kvm første budgetår i DCF-beregningen.

I København/Frederiksberg foreligger der lejeniveauer godkendt af Huslejenævnet på i niveauet ca. kr. 1.400 til kr. 1.800 pr. kvm for lejemål som opfylder LL § 19, stk. 2.

Med hensyn til de lejemål som er nyopførte/ombyggede fra erhverv til bolig, har vi har skønnet et lejeniveau på kr. 1.550 pr. kvm første budgetår i DCF-beregningen.

Med hensyn til erhvervslejemål har vi skønnet et lejeniveau på kr. 1.100-1.800 pr. kvm for butik. For lejemålene beliggende i kælderen har vi skønnet en leje på kr. 600 pr. kvm.

Vi har fundet følgende butiklejemål i området (udbudt):

- Tagensvej 98, st., 2200 Kbh Ø, kr. 1.203 pr. kvm.
- Ågade 110, 2200 Kbh Ø, kr. 1.295 pr. kvm.
- Jagtvej 25, 2200 Kbh Ø, kr. 1.306 pr. kvm.
- Nordre Fasanvej 267, st., 2200 Kbh Ø, kr. 1.400 pr. kvm.
- Nørrebrogade 59B, 2200 Kbh Ø, kr. 1.406 pr. kvm.

- Nordre Fasanvej 267, 2200 Kbh Ø, kr. 1.500 pr. kvm.
- Allersgade 1, st, 2200 Kbh Ø, kr. 1.575 pr. kvm.
- Tagensvej 89, st. tv., 2200 Kbh Ø, kr. 1.600 pr. kvm.
- Rantzausgade 42, st., 2200 Kbh Ø, kr. 1.714 pr. kvm.
- Jagtvej 63, 2200 Kbh Ø, kr. 1.800 pr. kvm.
- Nørrebrogade 233, st., 2200 Kbh Ø, kr. 1.875 pr. kvm.
- Tagensvej 89, st., 2200 Kbh Ø, kr. 1.957 pr. kvm.
- Nørrebrogade 41, st., 2200 Kbh Ø, kr. 1.967 pr. kvm.
- Nørrebrogade 195, 2200 Kbh Ø, kr. 2.100 pr. kvm.
- Borgmestervangen 5, st., 2200 Kbh Ø, kr. 2.200 pr. kvm.

Referencerne ligger i samme niveau som den vurderede ejendom. De bedst beliggende udlejningslokaler kan bære en lidt højere leje grundet synligheden og flowet af forbipasserende. Priserne differentierer sig på størrelsen af selve lejemålet, jo mindre lejemål, jo højere kvm priser, som det også ses på den vurderede ejendom. Da den vurderede ejendom ligger på en trafikeret og synlig gade, har vi skønnet en gennemsnitlig leje i den højere del af markedislejen for de lejemål, som ligger i stuen.

Vi har ikke kunnet finde sammenlignelige lejemål for kælder.

#### **Forudsætninger:**

Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at ejendommen i sin helhed er lovligt opført, indrettet og benyttet, at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige, samt at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og mangler.

Det forudsættes at ejendomsdatarapporten ikke indeholder oplysninger, der belaster ejendommen økonomisk.

Hvis andelsboligforeningen har modtaget tilskud i forbindelse med et evt. byfornyelsesprojekt eller lignende, og kommunen/staten har tinglyst eller har krav vedr. tilbagebetaling ved ejerskifte, forudsætter vi at andelsboligforeningen har taget højde for det i relation til foreningens regnskabs-aflæggelse.

Da det ikke har været muligt at fremskaffe konkrete økonomiske oplysninger, har vi anslået forbedringsforhøjelsen, som indgår i den omkostningsbestemte leje, ud fra vores faglige vurdering, underbygget ved kendskab og skøn.

Hvis andelsboligforeningen har fx byfornyede køkkener/ badeværelser, forudsætter vi at lejen kan hæves iht. LL § 19, stk. 1 eller § 19, stk. 2 ved nye istandsættelser.

I relation til en eventuel skønnet værdi af byggemulighed på loft forudsætter vi at der enten kan etableres nye boliger, eller at de eksisterende boliger kan udvides, ligesom det forudsættes, at eventuelt byggeri kan godkendes af de relevante myndigheder.



Vurderingen er foretaget under følgende **særlige** forudsætninger:

- 1) Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2.
- 2) Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål (beboelse) til fri disposition for investor (= en ledig lejlighed).

Det er en teoretisk forudsætning at der er en ledig lejlighed i ejendommen. Selve værdiansættelsen af en ledig lejlighed er således alene et udtryk for **den skønnede merpris**, som en investor vil betale for den samlede ejendom, såfremt der er en ledig lejlighed i ejendommen.

3) 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, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen.

4) Investor kan ikke 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 lejbærende iht. lejelovgivningen. Værdien af individuelle forbedringer, fx altaner, tillægges ikke værdien af ejendommen.

5) Jf. den nye lovgivning pr. 1. juli 2022 skal ejendommen efter loven hæves til minimum energiklasse C, for at huslejen kan bestemmes efter LL §19, stk. 2 og stk. 3. VALUAREN har derfor medtaget et skønnet fradrag i år 1 for at energirenovere ejendommen til energiklasse C, såfremt energiklassen har været D eller lavere. Herudover har VALUAREN forudsat at disse renoveringer kan tillægges som forbedringer og medtaget disse i den beregnede omkostningsbestemte husleje som fremgår på side 7 i DCF-modellen.

6) Der er i december 2023 udsendt nye, foreløbige grundværdiansættelser fra Vurderingsstyrelsen. Disse synes at være behæftet med meget store afvigelser i forhold til handelsværdien af en givet grund/ejendom. Den tekniske beregningsmetode som grundværdien er udregnet efter i de foreløbige vurderinger, har intet at gøre med de aktuelle værdier. Vi tager derfor forbehold for evt. påvirkning af ejendomsskatterne m.m. i vores vurdering.

## Konklusion:

Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i København N.
- Ejendommen fremstår generelt i middel vedligeholdelsesmæssig stand.

- Ejendommen indeholder lejestigningspotentialer ved istandsættelse af lejlighederne m.m.

**Vurdering:** **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 219.123.000**

Der henvises til bilag *"Nøgletalsoversigt"*, jf. bilagsoversigten.

Handelsprisen kan indeholde følgende elementer:

- Skønnet værdi af en ledig lejlighed, jf. retspraksis. Der er tale om en gennemsnitslejlighed mht. størrelse og beliggenhed i ejendommen.
- Skønnet værdi af evt. byggemulighed på loft m.v.
- Skønnet fradrag for opsat vedligehold.

**I vurderingen er medtaget en tillægsleje for lejemålet med Københavns Kommune på ca. kr. 900.000 pr. år frem til 2030/2031. Værdien af ejendommen vil alt andet lige falde med ca. kr. 900.000 hvert år frem til 30. juni 2031, hvor tillægslejen bortfalder.**

Der er medtaget et skønnet fradrag for opsat vedligeholdelse af dræn, faldstammer, vinduer, døre og energirenovering på ca. kr. 18,7 mio. i henhold til vedligeholdelsesplanen udarbejdet i 2017/2018 af Bang & energirapporten samt skøn. Fradraget er skønnet og kan være fordelt over den 20-årige budgetperiode, jf. vedlagte DCF-beregning side 5 under punktet "Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse". Fradraget kan udgå, når renoveringsarbejdet er udført, eller som alternativ evt. korrigeres, når der foreligger en professionelt udarbejdet vedligeholdelsesplan dækkende budgetperioden.

**I forbindelse med årsregnskabets udarbejdelse kan vi anbefale at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til renovering/vedligehold af ejendommen og tager højde for disse ved opgørelse af andelskronen. Endvidere anbefaler vi at der gøres overvejelser omkring evt. fremtidig værdiændring jf. bilag "Følsomhedsanalyse" i forbindelse med værdiansættelse af andelskronen.**

**Vi skal gøre opmærksom på at ejendommens markedsværdi, som følge af et usikkert kapitalmarked med stigende rente i de seneste par år, yderligere kan svinge inden for relativt kort tid i såvel positiv som negativ retning.**

**Markedet/Investor:** Der har været stor efterspørgsel på bolig-/erhvervsudlejningsejendomme de seneste år, især i København og storbyerne.

Især velbeliggende og større ejendomme bliver købt op af internationale investorer, der finder, at Danmark er økonomisk stabil, og at der er langsigtede udviklings-/indtjeningsmuligheder.

Boligudlejningsejendomme og bolig-/erhvervsudlejningsejendomme underlagt LL bliver p.t. handlet til meget lave afkastprocenter og hermed relativt høje kvm-priser. Vi ser handler indgået på baggrund af dels afkastprocenter, dels kvm-priser og dels en blanding heraf.

Kvm-priserne varierer alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m. Vi ser fx handler på Østerbro de seneste par år med gennemsnitspriser i niveauet kr. 24-32.000 pr. kvm med priser i et spænd fra ca. kr. 10.000 til ca. kr. 48.000 pr. kvm.

Vi ser startafkast i København fra ca. 0,4 % p.a. for ikke udviklede ejendomme og exitafkast i niveauet 2,0-6,0 % p.a. på færdigudviklede ejendomme alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m.

I København har vi set vi store udenlandske aktører i markedet, blandt andet Kereby og svenske Heimstaden, som allerede har investeret i ejendomme i København for ca. kr. 20 mia., til et afkast typisk i niveauet 2,5-4 % p.a.

Boligudlejningsejendomme underlagt LL er interessante for en investor, idet ejendommene kan udvikles og løftes op til fx en § 19, stk. 2 modernisering iht. LL ved lejers fraflytning, hvorved lejen i fx København kan øges fra ca. kr. 500 pr. kvm til ca. kr. 1.700 pr. kvm.

Vi har i vores DCF-beregning forudsat at lejerne løbende fraflytter over en 20-årig periode. Det er vores erfaring, at en lang række lejere bliver hængende i ejendomme underlagt LL på grund af den relativt lave OMK-leje, hvorfor vi har valgt en 20-årig periode og ikke en kortere periode.

#### **Vurderingsnorm:**

Der er pr. 1. oktober 2018 indført en ny vurderingsnorm med baggrund i et ønske om at der fokuseres mere på afkastprocenter og mindre på kvm-priser i relation til referencehandler.

Der refereres i normen til at der skal anvendes sammenlignelige ejendomme, hvilket giver et dilemma, idet dette er praktisk umuligt at opfylde, jf. nedenfor.

Vurderingsnormen tager ikke højde for ejendomme omfattet af Grundejernes Investeringsfond i relation til indestående saldi på § 119 og § 120, hvilket er tilfældet for langt de fleste ældre ejendomme med mere end 6 lejligheder. Der kan være store likvide indeståender på § 120, som følger ejendommen i en handel, eller store negative § 119 og § 120 saldi. Det har betydning for prisfastsættelsen at der ikke skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond over en årrække.

Referenceejendommene vil ofte omfatte istandsatte lejemål, som ikke nødvendigvis opfylder kravene efter LL § 19, stk. 2. Det er ofte ikke muligt at få dokumenteret lovligheden af lejen, og det er i sidste ende kun husleje-

nævnet eller domstolene, der kan fastsætte lejeniveauet. Dette medfører en vis usikkerhed omkring anvendelse af referenceejendomme mere generelt.

Med hensyn til de aktuelle handler i markedet (referenceejendomme) findes der ingen oplysninger om fraflytningsfrekvensen i ejendommene. Det bevirker at fraflytningsfrekvensen bliver et overordnet skøn i den fremadrettede DCF-model.

Det fremgår ikke af den nye vurderingsnorm at der skal indhentes oplysning om den 15. almindelige vurdering af 1973 til brug for beregning af den omkostningsbestemte leje. Såfremt beløbet skønnes, vil det typisk bevirke at lejeindtægten bliver for høj, hvilket medfører en for høj afkastprocent/vurderingssum.

I henhold til vurderingsnormen skal udgifterne til ”drift” tillige sammenlignes for ejendommen og referenceejendommene. Dette er ikke muligt i praksis, da ingen, der ligger inde med disse specifikke oplysninger, vil oplyse disse, hvis de ellers findes.

Vurderingsnormen tager udgangspunkt i en DCF-beregning baseret på et totalafkast på ejendommen - ergo en ejendom med et såkaldt stabilt afkast (færdigudviklet ejendom). Færdigudviklede ejendomme handles imidlertid meget sjældent, da der er meget få af dem. Det skaber en vis form for usikkerhed ved anvendelse af referenceejendomme.

Såfremt vurderingen (beregningen) ansues mere ud fra en tankegang om første års afkast (afkastberegning), gør samme usikkerhed sig gældende i relation til at finde referenceejendomme, hvor der ikke er udført modernisering af boliglejemålene (ikke udviklede ejendomme).

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ikke udviklet ejendom. Man bør da være opmærksom på at der ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene. Dog undtaget hvis der ved etablering af andelsboligforeningen var moderniserede lejemål.

Vurderingsnormen pr. 1. oktober 2018 er udarbejdet ret teoretisk, og VALUAREN har derfor fundet det nødvendigt at indarbejde yderligere et antal relevante forhold i vores vurdering. Der anvendes en DCF-beregning såvel som en afkastbaseret beregning sammenholdt med kvm-priser og markeds-rapporter fra branchen. Hertil vores mangeårige erfaring med salg/vurdering af udlejningsejendomme m.m.

**Analyse/Referencer:** Ved opløsning og salg af en andelsboligejendom er der indført en særlig undtagelse for en køber. Køber af en ejendom tilhørende en andelsboligforening er ikke underlagt en 5 års karenperiode vedr. istandsættelse af ledige boliger. Der kan derfor opstå to forskellige priser på en boligudlejningsejendom, med eller uden karenperiode. Da der er meget få

handler med ejendomme ejet af en andelsboligforening, vil referencer fremover stadig indeholde solgte boligudlejningsejendomme med karenperiode, selvom der må forventes mindre prisafvigelser.

Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår afkastniveauet i området at være ca. 1,00-2,00 % p.a. (ikke udviklede ejendomme) og ca. 3,00-3,75 % p.a. (fuldt udviklede ejendomme).

Det præcise grundlag for afkastprocenter, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand og hvor mange lejemål der er færdigudviklede (istandsat) m.m., fremgår ikke umiddelbart af markedsrapporterne.

De aktuelle handler over kr. 5 mio. i 2021-2023 for boligudlejningsejendomme og bolig-/erhvervsudlejningsejendomme i København N udviser en pris på ca. kr. 31.100 pr. kvm i gennemsnit. Der er store udsving i priserne.

Ejendomme med et boligareal mindre end 500 kvm, ejendomme med en andel af erhverv på mere end 30 % samt ejendomme med en kvm-pris under kr. 15.000 eller en kvm-pris over kr. 45.000 er frasorteret i beregningen af gennemsnittet.

Vi henviser til bilaget **"Referenceejendomme"**, jf. bilagsoversigten.

Vores værdiansættelse baseres på ovennævnte markedsrapporter, aktuelle handler, kvm-priser og afkastprocenter. Den er ligeledes fastsat med baggrund i ejendommens beliggenhed, forbedringsarbejder, udviklingsmuligheder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Et krav fra en investor om fx et højere første års afkast fx en stigning fra 1,59 % p.a. til 2,59 % p.a. vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 84,3 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen for de lejemål som opfylder LL § 19, stk. 2, fra kr. 1.650 pr. kvm til kr. 1.550 pr. kvm vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 15,9 mio.

Med hensyn til usikkerhed omkring ændring i afkastprocent/kvm-pris og lejepris/kvm-pris, henviser vi til bilaget **"Følsomhedsanalyse"**, jf. bilagsoversigten.

**Erklæring/Ansvar:** Vi erklærer at vi ikke har interesse i vurderingssummens størrelse, eller har særlig tilknytning til parterne i sagen.

Vurderingen er udtryk for vores kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig og er foretaget efter bedste overbevisning.



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 via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Følgende personer har direkte eller indirekte deltaget i udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Peter Ryaa  
Kaj Kristiansen  
Dennis Milton Pedersen  
Marianne Husted  
Martin Nystrup Kallesen  
Gitte Mikkelsen  
Poul Nielsen  
Ivar Christensen  
Birthe Kepp

Ved fremsendelse af denne valuarvurdering bekræfter undertegnede samtidig, at undertegnede overholder Andelsboliglovens § 5 stk. 15, herunder:

- at undertegnede og/eller mit firma er dækket af en ansvarsforsikring med dækningssum på minimum kr. 5 mio. pr. erstatningskrav,
- at undertegnede har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme,
- at jeg er dækket af bekendtgørelsens overgangsordning eller, hvis jeg ikke er dette:
- at jeg har bestået uddannelsen Diplom i Vurdering (Diplomvaluar), samt
- at jeg kan dokumentere mindst 2 års praktisk erfaring med boligudlejningsejendomme.

**Copyright:**

Vurderingsrapporten må ikke uden VALUAREN's skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Frederiksberg, den 18. december 2023



---

Peter Ryaa, HD  
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

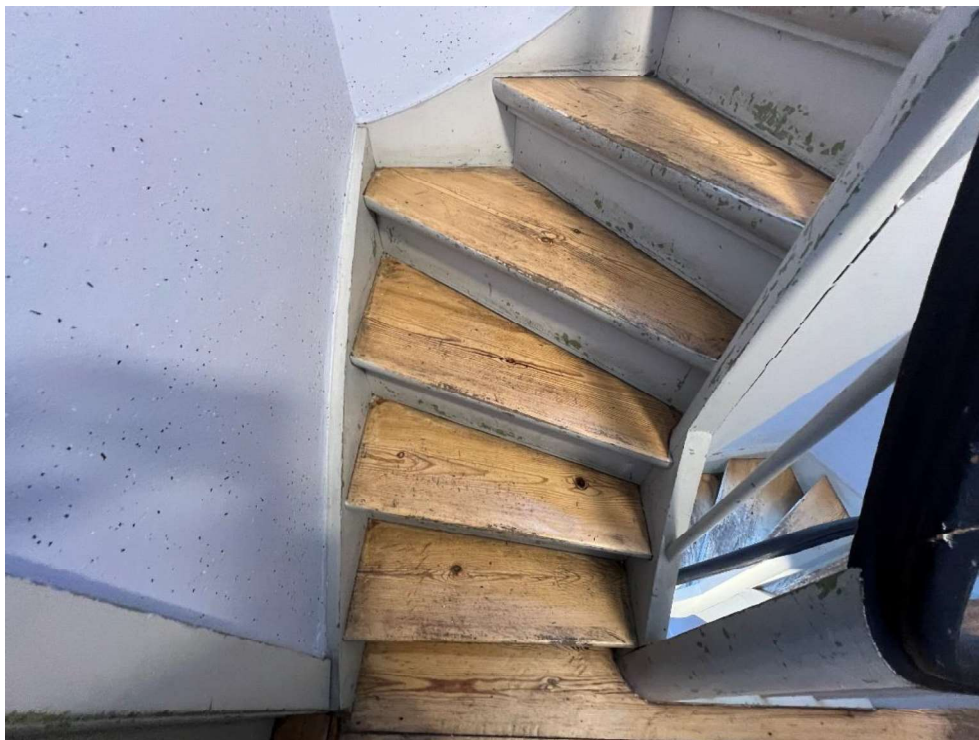


**Bilag:**

Følgende bilag udgør en del af rapporten:

Nøgletalsoversigt  
Afkastbaseret beregning  
Følsomhedsanalyse  
DCF-beregning (Discounted Cash Flow)  
OMK-lejebudget  
Arealoversigt  
Referenceejendomme

**Foto:**



## NØGLETALSOVERSIGT

### Jagtvej 68-76/Stevnsgade 31-45, 2200 København N

<b>Ejendommen er værdisat til:</b>	<b>Kr.</b>	<b><u>219.123.000</u></b>
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		1,59%
Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:		3,35%
Skønnet inflationsprocent på:		2,00%
Ejendommens værdi pr. kvm før værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	22.494
Ejendommens værdi pr. kvm incl. værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	22.597
Budgetperiode er på følgende antal år:		20
Den anvendte moderniseringsfrekvens - fraflytningsprocent pr. år er:		5,00%
Gennemsnitspris pr. ombygget kvm incl. moms:	Kr.	6.000
Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:	Kr.	178
Lejeniveau for omkostningsbestemt leje pr. kvm:	Kr.	645
Lejeniveau for moderniserede lejemål pr. kvm:	Kr.	1.650
Lejeniveau for erhvervsleje gns. pr. kvm *):	Kr.	1.102

\*) Visse erhvervslejeindtægter kan indgå uden kvm-angivelse, jf. DCF-beregningen.

## AFKASTBASERET BEREGNING

### Jagtvej 68-76/Stevnsgade 31-45, 2200 København N

#### Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

	<b>Budget</b>
	<b>2023/24</b>
<b><u>FASE I:</u></b>	
<b>Indtægter:</b>	
Årlig lejeindtægt boliger	5.108.575
Årlig lejeindtægt erhverv	2.702.184
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.810.759</b>
<b>Omkostninger:</b>	
Driftsomkostninger	2.182.326
Administration	451.094
Udvendig vedligeholdelse	1.716.098
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>4.349.517</b>
<b>Nettodriftsresultat før finansiering</b>	<b>3.461.241</b>
<b><u>FASE II:</u></b>	
<b>Forrentningskrav</b>	<b>3,35%</b>
<b>Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer</b>	<b>103.320.633</b>
<b>Kr. pr. kvm</b>	<b>10.655</b>
<b><u>FASE III (reguleringer):</u></b>	
Fradrag for tab af lejeindtægt på ikke udlejede arealer (tomgangsleje)	-2.068.513
Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:	-12.139.961
Ombygningsudgifter boliger	-30.087.464
Ekstraordinær leje Kbh's Kommune	5.527.006
Deposita	5.672.489
Lejeforhøjelser pga. forbedringer	147.898.717
<b>Beregnet dagsværdi:</b>	<b>218.122.909</b>
Værdi af evt. byggemulighed	1.000.000
<b>I alt vurderingssum</b>	<b>219.122.909</b>
<b>Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b>	<b>1,59%</b>
<b>Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b>	<b>1,58%</b>
<b>Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b>	<b>22.494</b>
<b>Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b>	<b>22.597</b>



## FØLSOMHEDSANALYSE

Jagtvej 68-76/Stevnsvej 31-45, 2200 København N

Følsomhedsanalyser for reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
<b>Nuværende vurdering:</b>	<b>1,59%</b>	<b>218.122.908</b>	<b>22.625</b>
Ved afkast:	1,09%	318.471.066	33.033
Ved afkast:	1,34%	258.913.959	26.856
Ved afkast:	1,59%	218.122.909	22.625
Ved afkast:	1,84%	188.435.509	19.545
Ved afkast:	2,09%	165.861.144	17.204
Ved afkast:	2,34%	148.116.903	15.363
<b>Ved afkast:</b>	<b>2,59%</b>	<b>133.802.388</b>	<b>13.878</b>
Ved afkast:	2,84%	122.010.850	12.655
Ved afkast:	3,09%	112.129.287	11.630
Ved afkast:	3,34%	103.728.405	10.759
Ved afkast:	3,59%	96.498.596	10.009
Ved afkast:	3,84%	90.210.945	9.357
<b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b>		<b>-84.320.521</b>	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
<b>Nuværende vurdering:</b>	<b>3,35%</b>	<b>218.122.908</b>	<b>22.625</b>
Ved afkast:	2,85%	268.188.409	27.817
Ved afkast:	3,10%	241.026.220	25.000
Ved afkast:	3,35%	218.122.908	22.625
Ved afkast:	3,60%	198.582.757	20.598
Ved afkast:	3,85%	181.743.084	18.851
Ved afkast:	4,10%	167.103.176	17.333
<b>Ved afkast:</b>	<b>4,35%</b>	<b>154.277.730</b>	<b>16.002</b>
Ved afkast:	4,60%	142.965.477	14.829
Ved afkast:	4,85%	132.927.508	13.788
Ved afkast:	5,10%	123.971.985	12.859
Ved afkast:	5,35%	115.943.122	12.026
Ved afkast:	5,60%	108.713.140	11.276
<b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b>		<b>-63.845.178</b>	

	Pris pr. kvm:	Kr.	Kr. pr. kvm:
<b>Nuværende vurdering:</b>	<b>1.650</b>	<b>218.122.908</b>	<b>22.625</b>
Ved en lejepris på:	1.950	265.842.113	27.574
Ved en lejepris på:	1.850	249.935.711	25.924
Ved en lejepris på:	1.750	234.029.310	24.274
Ved en lejepris på:	1.650	218.122.908	22.625
<b>Ved en lejepris på:</b>	<b>1.550</b>	<b>202.216.506</b>	<b>20.975</b>
Ved en lejepris på:	1.450	186.310.105	19.325
Ved en lejepris på:	1.350	170.403.703	17.675
Ved en lejepris på:	1.250	154.497.301	16.025
Ved en lejepris på:	1.150	138.590.900	14.375
Ved en lejepris på:	1.050	122.684.498	12.725
<b>Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:</b>		<b>-15.906.402</b>	

DCF-BEREGNING

Jagtvej 68-76/Stevnsvej 31-45, 2200 København N

År	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2036/37	2037/38	2038/39	2039/40	2040/41	2041/42	2042/43	Terminalår	
Investors afkastkrav %	3,35																					
Inflation %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kalkulationsrente %	5,35	0,95	0,86	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,63	0,59	0,56	0,54	0,51	0,48	0,46	0,43	0,41	0,39	0,37	0,35	0,33	0,33
Forrentning deposita %	3,35																					
Måneders deposita bolig	6,00																					
Måneders deposita erhverv	3,00																					
<b>Lejemålstype boliger:</b>																						
OMK-bolig ej moderniserede (kvm)	primio																					
Fraflytningsprocent	§ 19, stk. 1	7.058	6.705	6.352	5.999	5.646	5.294	4.941	4.588	4.235	3.882	3.529	3.176	2.823	2.470	2.117	1.765	1.412	1.059	706	353	353
Fraflytningssats	Tvangsang	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Fraflytningssats	Tvangsang	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353	353
Fremtidig moderniserede boliger (kvm)	§ 19, stk. 2	353	706	1.059	1.412	1.765	2.117	2.470	2.823	3.176	3.529	3.882	4.235	4.588	4.941	5.294	5.646	5.999	6.352	6.705	7.058	-
Moderniserede boliger primio	§ 19, stk. 2	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
Gennemsnitlig kvm pr. bolig		77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
Akumulert moderniserede boliger (stk.)	§ 19, stk. 2	5	9	14	18	23	27	32	37	41	46	50	55	59	64	68	73	78	82	87	91	-
Boliger med det Lejedes værdi (stk)	"Pri leje"	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<b>Total kvm boliger</b>		<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>
<b>Lejeflytsninger boliger:</b>																						
Leje pr. kvm ej moderniserede boliger	§ 19, stk. 1	645	658	671	684	698	712	726	741	756	771	786	802	818	834	851	868	885	903	921	940	940
Leje pr. kvm moderniserede boliger		1.650	1.683	1.717	1.751	1.786	1.822	1.858	1.895	1.933	1.972	2.011	2.052	2.093	2.134	2.177	2.221	2.265	2.310	2.357	2.404	2.404
Merfærdigt pr. kvm	§ 19, stk. 2	1.005	1.025	1.046	1.067	1.088	1.110	1.132	1.154	1.178	1.201	1.225	1.250	1.275	1.300	1.326	1.353	1.380	1.407	1.435	1.464	1.464
Tvangsangleje ved istandsættelse (månedler)	§ 19, stk. 2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ombygningstilguld pr. kvm incl. moms	§ 19, stk. 2	6.000	6.120	6.242	6.367	6.495	6.624	6.757	6.892	7.030	7.171	7.314	7.460	7.609	7.762	7.917	8.075	8.237	8.401	8.569	8.741	8.741





## OMK-LEJEBUDGET

### Jagtvej 68-76/Stevns-gade 31-45, 2200 København N

#### Omkostningsbestemt lejebudget (skønnet)

##### A. Driftsudgifter

	<u>Kr.</u>
<b>1. Skatter og afgifter</b>	
Grundskyld kommune	456.800
Rottebekæmpelse+skorsten	2.581
Dagrenovation	302.102
<b>2. Forsikring</b>	
Bygnings- og brandforsikring	187.332
Arbejdsskade	2.027
Elevator, service + alarm	45.000
<b>3. Renholdelse</b>	
Grafittiafrensning/Fortov	46.043
Vicevært m.m.	654.591
<b>4. Ejendomsforbrug</b>	
Vand- og vandafledningsafgift	370.289
Elektricitet	114.341
<b>5. Diverse</b>	
Varmeregnskab	37.569
Vaskeri-indtægt	-36.350
<b>Driftsudgifter ialt:</b>	<u><u>2.182.326</u></u>

##### B. Afkast:

<b>1. Kapitalafkast</b>	7% af den 15. alm. vurdering fra 1973	2.450.000	171.500
<b>2.</b>	Øget kapitalafkast forbedringer 1/3 (Henlæggelse 31.12.1994)		160.097
<b>3.</b>	Lejeretlige forbedringer hele ejendommen skønnet:		

Type:	År:	Pris:	Forb.beløb:	Ydelses %:	Beløb:	Pr. kvm:
Postkasser	2008	178.125	178.125	9,1	16.209	2
Dørtelefon	2005	296.875	296.875	8,0	23.750	2
Isolering kælder loft og i tag	2009	500.000	500.000	8,5	42.500	4
Altaner - foreningsbetalte	1998	1.440.000	1.440.000	9,6	138.240	14
Ombygget drivhus	2008	1.400.000	933.333	9,1	84.933	9
Gitterport i gården	2005	50.000	50.000	8,0	4.000	0
Fællesvaskeri	1990	200.000	200.000	13,6	27.200	3
Gård projekt	2010	500.000	250.000	8,0	20.000	2
Nye vaskemaskiner	2018	50.000	50.000	6,8	3.400	0
Automatisk lys opgange	2019	250.000	250.000	6,8	17.000	2
Isolering af rør i kld.	2019	349.178	116.393	6,8	7.915	1
Isolering port loft	2019	25.000	25.000	6,8	1.700	0
Iso. af tag på Stevns-gade 31-37	2020	250.000	250.000	6,8	17.000	2
Isolering af gavl	2020	513.185	513.185	6,8	34.897	4
Kælder vinduer	2022	224.596	74.865	6,3	4.717	0
Altaner - foreningsbetalte	2022	7.490.000	7.490.000	6,8	509.320	53
Energiforbedring D-C	2023	2.151.600	2.151.600	8,8	188.265	19
<b>I alt</b>		<u>15.868.559</u>	<u>14.769.376</u>		<u>1.141.046</u>	<u>1.141.046</u>

Type - skønnet sats:	År ca:	Pr. kvm:	Areal:	Beløb:
Vinduer	1997	35	9,697	339.395
<b>I alt</b>				<u>339.395</u>

**Udgifter i alt** 3.994.363

<b>C. Boligernes andel:</b>	<b>Samlet:</b>	<b>Bolig:</b>	<b>Erhverv:</b>	<b>%-sats:</b>	
	9,697	7,188	2,509	74%	2.960.863

<b>D. Administrationshonorar:</b>	<b>Antal boliger:</b>	<b>Sats kr:</b>	
Sats 2023 Kbh	93	4.219	392.344

<b>E. Hensættelsesbeløb - bolig:</b>	<b>Areal BBR:</b>	<b>Sats kr:</b>	
<b>Hensættelsesbeløb:</b>			
Udvendig vedligeholdelse § 119 bolig	7,188	93	668.484
Udvendig vedligeholdelse § 120 bolig	7,188	85	610.980
<b>Budgetleje i alt</b>			<u>4.632.670</u>

**Budgetleje pr. kvm** 645

**Budgetleje pr. kvm anvendt i beregning** 645



## AREALOVERSIGT

Jagtvej 68-76/Stevnsgade 31-45, 2200 København N

BBR:	Bygning 1 kvm	Bygning 2 kvm	Bygning 3 kvm	Bygning 4 kvm	Samlet areal kvm
Bebygget areal	500	1.004	416	56	1.976
Samlet boligareal	1.375	3.897	1.916	-	7.188
Samlet erhvervsareal	1.364	1.033	-	56	2.453
Andet areal	-	56	-	-	56
Kælder	499	1.004	416	-	1.919
Kælder <1,25m	200	-	-	-	200
Tagetage	-	-	-	-	-
Heraf udnyttet tagetage	-	-	-	-	-
Samlet bygningsareal	2.439	4.613	1.916	56	9.024
Antal boliger	11	52	30	-	93
Antal erhverv	8	9	-	1	18
Gennemsnitsbolig					77

### Note:

Arealerne på BBR-meddelelsen kan afvige fra de faktiske forhold herunder antal lejemål m.m. Det bør noteres, at især på ældre ejendomme, kan der være fejlagtige angivelser på BBR-meddelelsen af antal boliger med bad m.m. Der kan være erhvervsarealer, der ikke er registreret på BBR-meddelelsen, men som er skønnet i vurderingen. VALUAREN anbefaler en gennemgang af de aktuelle forhold i ejendommen og en opdatering hos kommunen.

## REFERENCEJENDOMME

### Jagtvej 68-76/Stevnsgade 31-45, 2200 København N

Eksempler på ejendomme handlet i området eller nærliggende område, jf. data fra [www.ois.dk](http://www.ois.dk) og [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk):

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris
Fælledvej 22B	2200	september 2023	36.750.000	1.725	21.304
Nørrebrogade 216A	2200	marts 2022	40.500.000	1.612	25.928
Frederiks VII's Gade 5	2200	maj 2022	26.325.000	1.000	26.325
Fælledvej 17	2200	marts 2021	36.000.000	1.325	29.925
Laurids Skaus Gade 3	2200	marts 2021	42.000.000	1.460	28.767

Eksempler på ejendomme med afkast procenter handlet i området eller nærliggende område, jf. data fra [www.ejendomstorvet.dk](http://www.ejendomstorvet.dk), mæglere, investorer m.v.:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris	Afkast % p.a.
Falkoner Alle 55	2000	oktober 2020	110.000.000	4.045	27.194	3,32
Nordre Fasanvej 216	2200	marts 2020	12.500.000	598	20.903	2,0
Rådvalsvej 143	2400	september 2020	5.200.000	385	13.896	2,4
Rørmosevej 25-27	2400	februar 2021	10.100.000	488	21.516	2,9