

# SAVILLS

# VURDERINGSRAPPORT

A/B Bergthora

Bergthorasgade 37-51 m.fl., 2300 København S

Vurderingsdato:

31.12.2025

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 563.400.000

januar 2026



# Vurderingsrapport

A/B Bergthora



Sag: 128263	Dato: 16.01.2026
Vejnavn: Bergthorasgade 37-51 m.fl.	Postnr.: 2300 By: København S
Matr.nr.: 180 Amagerbros Kvarter, København	BFE-nummmmer: 10272572

## Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for ovennævnte ejendom som grundlag for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med regnskabsaflæggelse.

Nærværende vurdering er en genvurdering af tidligere vurdering udarbejdet den 31.12.2024 af den ansvarlige valuar Stig Plon Kjeldsen, Savills.

## Rekvirent

Steffen Boesdal  
Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12  
1620 København V

## Adkomsthaver

A/B Bergthora  
CVR.nr. 18 49 73 87

## Vurderingstema

Vurderingstemaet er at anslå ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse mellem andelsboligforeningen og investor i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Ved den kontante markedsværdi forstås det kontantbeløb som en ejendom skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Ejendommens lejegrundlag er beregnet ud fra at alle ejendommens nuværende andelshavere overgår som lejere på vilkår jf. boligregulerings- og lejelovens regler. I forhold til depositum og forudbetalt leje er det forudsat, at der vedrørende andelshavernes overgang til lejere ikke indbetales depositum og forudbetalt leje, hvilket ligeledes ej heller er bogført i foreningens regnskab som gældspost. Det forudsættes endvidere, at lejerne selv har den indvendige vedligeholdelsesforpligtigelse, og der er således ikke afsat beløb til LL § 117 i ejendommens driftsregnskab.

Særligt skal det i øvrigt iagttages:

- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,

- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelseefterslæb.

## Dokumentationsomfang

---

Vi har modtaget/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 13.01.2026
- Tingbogsattest af 13.01.2026
- Ejendomsvurdering 2020
- Ejendomsvurdering pr. 01.04.1973
- København Kommuneplan 2024, ramme-id: R.24.B.8.1
- Jordforureningsattest af 13.01.2026
- Udskrift fra kulturarv.dk af 13.01.2026
- Save-undersøgelse af 04.03.1992 med bevaringsmæssig værdi 3
- Energimærke af 21.06.2023
- Lejeoversigt
- Referat generalforsamling 2025
- Årsrapport 2024

## Forudsætninger

---

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,
- at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,
- at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,
- at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder - udover de allerede skønnede,
- at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til normal præmie,
- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,

- at der ikke er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdsarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- at modtagne dokumenter listet under dokumentationsomfang, danner grundlag for nærværende vurdering.

## Særlige forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende særlige forudsætninger i overensstemmelse med branchenormen for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b:

- at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår, jf. dog særlig forudsætning omkring et beboelseslejemål til fri disposition nedenfor,
- 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 legebærende 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 legebærende iht. Lejelovgivningen.

## Arealforhold

Grundareal, matr.nr. 180 Amagerbros Kvarter, København	5.144 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Ifølge tingbogsattest af 13.01.2026	
Bebygget areal	3.262 m <sup>2</sup>
Antal etager	6
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	19.598 m <sup>2</sup>
Boligarealer i alt	19.782 m <sup>2</sup>
Erhvervsarealer i alt	169 m <sup>2</sup>
Udnyttet areal af tagetage i alt	568 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	3.262 m <sup>2</sup>
Ifølge BBR-meddelelse af 13.01.2026	

## Matrikelkort

Ejendommen er beliggende på matr.nr. 180 Amagerbros Kvarter, København. Vores forståelse for afgrænsningen af matriklen på matrikelkortet for neden er identificeret ved det markerede område.



## Tingbogen

På grundlag af den elektroniske tingbogsattest af 13.01.2026 skønnes ejendommen ikke at være belastet af byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

## Planforhold

Ejendommen er omfattet af København Kommuneplan 2024, ramme-id: R.24.B.8.1.

Der er ikke udarbejdet lokalplan for området.

Ejendommen er beliggende i et område, der er udlagt til etageboliger.

## Energimærke

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 21.06.2023 med energiklassifikation B.

## Miljøforhold

Ejendommen er ifølge Danmarks Miljøportal den 13.01.2026 ikke kortlagt iht. Lov om forurenede jord.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

## Besigtigelse

---

Besigtigelse af ejendommen blev foretaget tirsdag den 13.01.2026 af Mathias Larsen, Savills.

Til stede ved besigtigelsen var varmemesteren, der fremviste ejendommen og besvarede spørgsmål. Til besigtigelsen blev kælder, loftsrum, fællesarealer og opgange indvendigt besigtiget. Ligeledes blev lejligheden Leifsgade 9, 5 th. indvendigt besigtiget.

## Generel beskrivelse af ejendommen

---

### Beliggenhed

Ejendommen har en god og central beliggenhed tæt på Islands Brygge. Området rummer et udvalg af indkøbsmuligheder, herunder supermarkeder, restauranter og caféer. Ejendommen er desuden beliggende tæt på København by samt flere grønne, rekreative områder som Amager Fælled og Stadsgraven samt den populære Islandsbrygge havnefront. Der er nem adgang til offentlig transport via Islands Brygge metrostation.

### Bygning

Bygningen er en boligejendom fra 1913, opført i 6 etager, hvortil kommer næsten fuld kælder. Bygningen fremstår med røde mursten mod de omkringliggende gader og gule mursten mod gården. Vinduerne er dannebrogsvinduer med grønne sprosser og termoruder. Der er etableret karnapper på alle fire facader, ligesom der er monteret enkelte altaner. Flere lejligheder på 5. sal er udvidet opad ved inddragelse af loftrum til beboelse, der er forbundet via indvendig trappe, og enkelte lejligheder har også etableret tilhørende privat tagterrasse. Taget er et mansardtag belagt med røde teglsten. Der er etableret zinkbeklædte kvistvinduer på tagetagen og monteret dørtelefon på hoveddørene. Bygningens centralvarmeanlæg er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning. Mod gården er ejendommens facade pudset i en lysebrun nuance.

### Kælder

Kælderen er disponeret med pulterrum, 3 cykelkældre, barnevognsrum, fyrrum, og gårdtoilet. Der er yderligere et antal disponible rum.

### Loftsrum

Loftsrummet er disponeret med pulterrum og tørrerum, hvor lejlighederne på 5. sal ikke er udvidet op i loftrummet nedefra.

### Udenomsareal

Andelsboligforeningen består af en hel karré, hvor det fælles gårdareal er anlagt med et stort indbydende haveanlæg med græs, beplantning og opholdsarealer, herunder mindre legeplads. Der er desuden etableret skure til affaldssortering og redskabsopbevaring.

### Vedligeholdelse

Bygningen er løbende vedligeholdt og fremtræder pæn og i en god vedligeholdelsesstand. Det skal i den forbindelse bemærkes, at samtlige vinduer er udskiftet til vinduer med termoglas i 2014, tilslutning til fjernvarmenettet er foretaget i 1993. Taget samt tagrender og nedløb er udskiftet i 2000. Renovering af gårdanlægget blev foretaget i 2015. Bagtrapper er renoveret i 2015. Fugtsikring af kælder og hovedtrapperenovering er tilendebragt i 2020/2021. Nye døre til alle lejligheder er certificeret BD 30/30 dB. Der er i 2018 etableret nye vand- og varmemålere til fjernaflæsning. I 2023 er alle køkkendøre udskiftet med certificeret

BD30. I 2024/25 har ejendommen fået installeret gitterrum på loftet. Derudover har foreningen fået renoveret skralderum og facaden mod gården.

## Fredningsstatus

Ejendommen er på kulturarv.dk registreret med bevaringsmæssig værdi 3, jf. SAVE-undersøgelse med registreringsdato af den 04.03.1992.

## Lejemålene

Ejendommen er ifølge BBR-meddelelsen disponeret med et samlet boligareal på 19.782 m<sup>2</sup> fordelt på 228 boliglejemål og 3 erhvervslejemål på i alt 169 m<sup>2</sup>. Samtlige boliglejemål er på andelsbasis, på nær 4 lejeboliger.

### Boliglejemål

Boliglejemålene er fordelt med 228 lejligheder i størrelsen 58 m<sup>2</sup> til 166 m<sup>2</sup>. Der er tale om regulære og lyse lejligheder med plankegulve. Samtlige lejemål har eget køkken og toilet. Der optræder en del lejligheder, der er slået sammen, og der er lejligheder, der er udvidet opad i loftetagen.

### Erhvervslejemål

Der er 3 erhvervslejemål beliggende i bygningens stueetage. Det ene er en erhvervsandel på 100 m<sup>2</sup> og anvendes til pizzeria og det andet erhvervslejemål på 39 m<sup>2</sup> anvendes som serverrum for Bryggenet. Det tredje erhvervslejemål er 30m<sup>2</sup> og fungerer i dag som foreningens vaskeri. Vaskeriet har store vinduespartier mod hjørnet af Artillerivej og Bergthoragade.

### Forbedringer

Den beregnede omkostningsbestemte leje er inklusiv fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

I ejendommens beregnede leje indgår følgende fælles forbedringer:

- Termovinduer
- Fjernvarme
- Gårdprojekt
- IT installation, Bryggenet
- Isolering i etageadskillelse til loft mv.
- Postkasser
- Etablering af vaskeri
- Fugtsikring kælder
- Brandsikring, døre til lejl.
- Udskiftning af køkkendøre
- Installation af gitterbure til loftstrummene
- Facaderenovering mod gården

Af **bilag F** fremgår det med hvilke beløb der er beregnet forbedringsforhøjelse som tillæg til den omkostningsbestemte leje. Det fremgår endvidere hvilket år forbedringen er dokumenteret / skønnet foretaget og de enkelte forbedringer er renteberegnet efter renteniveauet i forbedringsåret.

## Ejendommens Karakteristika

---

Vi finder ejendommens styrker og svagheder som følgende, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

### Styrker

- Velholdt boligejendom med god og central beliggenhed
- Udviklingspotentiale i form af lejemålsmoderniseringer
- Energimærke B

### Svagheder

- Ældre bygning med behov for løbende vedligeholdelse

## Skattemæssige afskrivninger

---

Ejendommen er ikke udlejet til et afskrivningsberettiget formål.

## Ejendommens momsprocent

---

Ejendommens momsprocent er 0.

## Markedet

---

### Befolkningsudvikling

Tal fra Danmarks Statistik viser, at befolkningstallet i hovedstaden over en længere årrække frem til 2023 er øget med omkring 10.000 nye indbyggere årligt foruden et dyk i befolkningstilvæksten i 2020 og 2021. Befolkningstvæksten er i de seneste år skabt via fødselsoverskud og indvandring fra udlandet, mens nettotilflytningen fra andre kommuner har været negativ svarende til, at der flytter flere fra, end der flytter til hovedstaden. Den større fraflytning fra hovedstadsområdet kan i perioden 2020 til 2022 i nogen grad tilskrives Covid-19 hvor hjemmearbejde blev en større del af hverdagen. Både ansatte og arbejdsgivere opfordrede til hjemmearbejde, hvilket gjorde det mere attraktivt at bo længere væk, hvor boligpriserne generelt er lavere. Størstedelen af tilflytterne til København er generelt unge, som vil være tæt på uddannelsesmuligheder. Fraflytterne er typisk børn og folk i trediveerne, som søger muligheden for mere plads til familien.

Nettoindvandring fra udlandet til hovedstaden består i overvejende grad af personer fra den vestlige verden, samt Indien, Kina og lign., hvilket vil sige en overvægt af højtuddannede expats, der kommer for at bestride jobs i hovedstaden eller for at studere. Nettoindvandringen har over de seneste år været faldende, men i 2020 har Corona spillet en væsentlig rolle omkring, at nettoindvandringen til København midlertidigt er reduceret. I 2022 og 2023 er nettoindvandringen rekordhøj, hvilket hovedsageligt skyldes indvandring i forbindelse med arbejde og uddannelse efter samfundets åbning fra pandemien.

Langt hovedparten af husstande, der forlader hovedstaden, flytter til en beliggenhed i en nærtliggende omegnskommune. Fraflytningen fra København er voksende, men den nominelle mængde er fortsat på et moderat niveau, som på nuværende tidspunkt ikke vil trække befolkningstvæksten i København i negativ retning. Selvom det er blevet mere attraktivt at flytte væk fra Hovedstadsområdet, er Hovedstadsområdets jobskabelse dog så stort, at de fleste husstande bliver i nærområdet. Herlev, Hvidovre, Rødovre, Vallensbæk, Hedehusene og Høje Taastrup

er blandt de områder, som mærker øget efterspørgsel efter lejeboliger, men også i næste rand, lidt længere væk, hvor huslejeniveauerne er lavere, er bolig efterspørgslen stigende.

Figur: Befolkningstilvækst i København & Frederiksberg

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
<b>Befolkning primo</b>	<b>695.962</b>	<b>707.518</b>	<b>717.698</b>	<b>727.364</b>	<b>736.645</b>	<b>741.794</b>	<b>748.039</b>	<b>758.328</b>	<b>764.249</b>	<b>772.939</b>
Fødselsoverskud	7.034	7.013	7.121	7.527	7.199	7.280	5.799	5.923	6.285	5.139
Nettotilflyttede	-587	-1.565	-1.148	-1.242	-4.790	-6.327	-6.575	-7.621	-4.290	-4.836
Nettoindvandrede	5.454	4.863	3.754	3.030	2.893	5.298	10.427	7.925	7.047	6.083
Korrektioner	-345	-131	-61	-34	-153	-6	638	-306	-352	-251
<b>Befolkningstilvækst</b>	<b>11.556</b>	<b>10.180</b>	<b>9.666</b>	<b>9.281</b>	<b>5.149</b>	<b>6.245</b>	<b>10.289</b>	<b>5.921</b>	<b>8.690</b>	<b>6.135</b>
Befolkning ultimo	707.518	717.698	727.364	736.645	741.794	748.039	758.328	764.249	772.939	779.074

Kilde: Danmarks Statistik

Note: 2025 inkluderer de første 3 kvartaler af 2025

## Markedet for investering i boligejendomme

De klassiske ældre byejendomme benyttet til enten ren beboelse eller blandet bolig/erhverv, der ellers traditionelt handles flittigt i markedet, har oplevet tilbagegang i transaktionsvolumen over de seneste par år. Tilbagegangen skyldtes hovedsageligt den usikkerhed, der var forbundet med stigende inflation og hermed stigende renter, der har vanskeliggjort investorernes finansieringsmuligheder. Efterfølgende har normaliseringen af rente- og inflationsniveauerne medført, at både investeringsinteressen og transaktionsaktiviteten gradvist er på vej mod et mere normaliseret niveau.

Markedsaktiviteten vedrørende de klassiske ældre byejendomme har over det sidste år klaret sig bedre sammenlignet med de nyere boligejendomme. Dette skyldes især, at der i de ældre byejendomme er et fremtidigt moderniseringspotentiale i form af udlejninger efter LL §19 stk. 2. Moderniseringspotentialet opvejer til dels de betydeligt høje finansieringsomkostninger, der som konsekvens af den økonomiske situation er kommet.

## Inflations- og renteniveauet er stabiliseret

Den økonomiske situation i Danmark har gennemgået markante ændringer siden Ruslands invasion af Ukraine i begyndelsen af 2022. Centralbankerne reagerede ved at hæve de ledende renter for at bekæmpe en inflation, der i fjerde kvartal af 2022 oversteg 10 %.

I dag er inflationen under kontrol i både Danmark og Europa på omkring 2%, hvilket svarer til målsætningen fra Den Europæiske Centralbank (ECB). Den positive udvikling i inflationen har ført til, at Danmarks Nationalbank, med afsæt i ECB's politik, har sænket de ledende renter flere gange i løbet af 2025.

Renteforventningerne for euroområdet er blevet nedjusteret hen over sommeren. I 2026 er økonomien præget af moderat og stabil vækst, med en inflation på omkring 2 %, hvilket er på linje med ECB's inflationsmålsætning. Væksten påvirkes af modstridende faktorer, som kan føres tilbage til den geopolitiske usikkerhed: På den ene side understøttes økonomien i Euroland af store investeringer i forsvar og infrastruktur, mens den på den anden side hæmmes af usikkerheder fra handelspolitik og krig. Hertil kommer, at krigen mellem Rusland og Ukraine fortsat vejer tungt på verdenshandlen. EU's sanktioner har reduceret importen fra Rusland med 90% siden 2021. Dermed udgør krigen stadig et usikkerhedselement, da Rusland ikke udviser reelle tegn på, at de er parat til en fredsaftale. På baggrund af den nuværende økonomiske situation og politiske usikkerhed, forventes der en stabil udvikling i renteniveauerne i 2026.

Prissætningen af boligejendomme i København har de seneste 12 måneder været stigende under påvirkning af voksende boliglejepriser, og dels henset til renteniveauer der har været faldende siden midten af 2024. Med udgangspunkt i de lavere renteniveauer er transaktionsvolumen på vej mod et normaliseret niveau. Afkastniveauerne voksede i perioden fra 3. kvartal 2022 til midten af 2024 under påvirkning af hurtigt voksende renteniveauer. Sidenhen har det nuværende faldende rentemiljø bidraget til stabiliserede priser i markedet, samtidig med at der i slutningen af 2025 er stærke forventninger til komprimering i afkastniveauerne i boligsegmentet. Et yderligere fald i afkastniveauerne forventes primært udløst, hvis danske og internationale pensionskasser i højere grad begynder at øge deres ejendomsinvesteringer.

I de senere år har udenlandske investorer været særdeles aktive i Danmark, hvor især hovedstaden har været mål for opkøb. De nationale, private investorer har stadig stor appetit på ejendomsinvesteringer, men geografisk har deres investeringsfokus udvidet sig til det storkøbenhavnske område, herunder Gentofte, Lyngby, Bagsværd, Brønshøj, Rødovre, Hvidovre og Glostrup m.fl. I disse områder er afkastniveauerne marginalt højere, og lejepriserne for både bolig og erhverv lavere end i de centrale københavnske bydele. Samtidig er der i disse områder en voksende nettotilstrømning af beboere, som tiltrækkes af de lavere boligomkostninger.

## Afkastniveauer på boligejendomme er stabile

I Hovedstadsområdet udbydes og handles i dag kun få byejeendomme med bolig- eller blandet anvendelse til under DKK 25 mio. Det skal til dels tilskrives, at langt de fleste ejendomme i København er af større karakter, og til dels at kvadratmeterprisen for denne type ejendomme er vokset anseeligt gennem de senere år. Priserne for den ældre boligmasse ligger nu typisk i et niveau mellem DKK 23.000-40.000 pr. m<sup>2</sup> afhængigt af startafkast, ejendommens stand og beliggenhed. Blandt OMK-ejendomme optræder en tendens til, at det er ejendomme med en fornuftig størrelse startafkast, som udbydes til salg, hvor en køber kan forventes at opnå en fornuftig finansieringsgrad. Afkastniveauerne er stabile med udsigt til komprimering på baggrund af stabiliserede renteniveauer. Markedsafkast på 3,50-4,00 % er ofte forekommende på ældre boligejendomme, men på prime beliggenheder kan niveauet være lavere.

Nyere boligejendomme i Hovedstadsområdet handles typisk til afkastniveauer i spændet 3,75-4,25%, især afhængig af konkret beliggenhed. Få og centralt placerede ejendomme kan formentlig handles til endnu lavere afkast på baggrund af betydelig frasalgs-upside til ejerlejligheder. I det bredere hovedstadsområde udenfor København, Frederiksberg og Gentofte ligger afkastniveauerne for nyere boligudlejningsejendomme typisk i spændet 4,00-5,00%. Boligejendomme med stort frasalgs-potentiale som ejerlejligheder, kan have lavere afkastniveau, som kompenserer for frasalgs-potentialet.

## Vurderingsprincip

Vurderingen er udfærdiget med udgangspunkt i DCF-metoden (Discounted Cash Flow). DCF-modellen er opdelt i to perioder, med henblik på, at der beregnes en samlet nutidsværdi for de to perioder med udgangspunkt i ejendommens forventede pengestrømme. De to perioder kan benævnes som:

- En eksplicit budgetperiode, på typisk 10 år.
- Terminal periode

I den eksplicitte budgetperiode estimeres for hvert år et cash flow. I budgetperioden modelleres pengestrømmene med evt. atypiske betalinger fx indtægter, investeringer, omkostninger eller andet. I terminalperioden beregnes en Terminal-værdi baseret på en antagelse om en normaliseret driftsudvikling for ejendommen.

## Forrentningskrav

---

Forrentningskravet er teoretisk sammensat ud fra den risikofrie rente, ved den 10-årige statsobligation, med tillæg af en risikopræmie. Størrelsen på risikopræmien afspejler både specifikke risici knyttet til den konkrete ejendom samt systematiske risici knyttet til markedsudvikling og den generelle økonomiske situation og udvikling mv.

Forrentningskravet er endvidere baseret på en samlet betragtning af ejendommen, herunder beliggenheden, ejendommens stand, udviklingsmuligheder, samt ejendommens aktuelle leje- og driftssituation, idet samtidig bemærkes at ingen af de nævnte parametre kan stå alene.

## Ejendommens økonomi

---

På baggrund af erhvervslejen og den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser, skønnes det jf. **bilag C**, at ejendommen repræsenterer en årlig husleje på kr. 14.847.860.

I det omfang lejligheder indeholder potentiale for gennemgribende istandsættelse jf. LL § 19.2, er dette potentiale indregnet i værdiansættelsen. For at opfylde kravene i LL § 19, stk. 2 er der i DCF-modellen afsat et beløb på kr. 8.000 pr. m<sup>2</sup> til istandsættelse af lejemål.

Lejestigningspotentialet er indregnet ud fra en gennemsnits-betragtning med 10 % fraflytning p.a., henset til, at det ikke er muligt at forudsige, hvornår det enkelte boliglejemål bliver ledigt. Lejepotentialet fremgår af **bilag D**. Det lejedes værdi for gennemgribende istandsatte lejemål i henhold til LL § 19, stk. 2, er skønnet til kr. 1.850 pr. m<sup>2</sup>.

Ejendommens driftsudgifter er oplyst og skønnet til at udgøre kr. 9.451.816 på årsbasis, svarende til kr. 474 pr. m<sup>2</sup>, hvilket skønnes at være dækkende på kort og mellemlang sigt. En specificeret oversigt over ejendommens skønnede driftsudgifter følger af **bilag E**. Det bemærkes, at der optræder en forskel mellem ejendommens skønnede driftsomkostninger og foreningens omkostninger, da der til værdiansættelsen alene er medtaget omkostninger relevante for ejendommen isoleret set.

Ejendommen skønnes ikke at besidde et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, der giver anledning til at budgettere med ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse udover, hvad der følger af **bilag E**.

Under en samlet vurdering og med de givne forudsætninger, skønnes ejendommen således at repræsentere et årligt nettoindtægtpotentiale jf. **bilag B** i størrelsesordenen kr. 5.396.044 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.

## Kontant handelsværdi

---

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet vurderes jfr. **bilag A** at udgøre:

**Kr. 563.400.000**

\* Skriver kroner fem hundrede sekstitte millioner

fire hundrede tusinde 00/100 \*

- med købesummen erlagt kontant, men før udgifter til evt. købsomkostninger.

Saldi for deposita, forudbetalt leje er ikke anslået og indgår derfor ikke i beregningen.

Den anførte handelsværdi jf. **bilag A** svarer til et teoretisk investeringsafkast på 0,96% beregnet på grundlag af erhvervslejen, den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser og med fradrag af de aktuelle, oplyste og anslåede driftsudgifter.

Den kontante handelsværdi svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 28.239.

Endvidere er der ved prisfastsættelsen taget højde for ejendommens udviklingsmuligheder i øvrigt.

Det forhold at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til fri disposition for investor skønnes ikke at tillægge ejendommen en særlig merværdi. Dette begrundes i ejendommens størrelse, hvor fri disposition over én enkelt lejlighed har en meget begrænset effekt på ejendommens samlede værdi. Endvidere ses markedet for denne ejendomstype domineret af store ejendomsselskaber, hvor egenbenyttelse af en lejlighed ikke indgår i investeringsstrategien. Den ledige lejlighed indgår derfor som en del af ejendommens udviklingspotentiale, som aktiveres i budgetperioden i DCF-modellen.

## Følsomhedsanalyse

Nedenfor fremgår følsomhedsanalyse over ejendommens værdi ved ændring af forrentningskravet samt det lejedes værdi i moderniserede lejemål.

Det lejedes værdi	DLV	Forrentningskrav				
		3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
	1.700	602.700.000	542.300.000	490.800.000	446.500.000	408.000.000
	1.775	645.900.000	581.800.000	527.100.000	480.000.000	439.000.000
	1.850	689.200.000	621.300.000	563.400.000	513.500.000	470.100.000
	1.925	732.400.000	660.800.000	599.700.000	547.000.000	501.200.000
	2.000	775.700.000	700.300.000	636.000.000	580.600.000	532.300.000

Note:

DLV = Det lejedes værdi

## Referencer

### Ejendomshandler, reference

Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m <sup>2</sup>
Baunegårdsvej 2C m.fl., 2820 Gentofte	2025K1		29.474
Amerikavej 20, 1756 København V	2025K3		29.453
Visbygade 10 & 12-14, 2100 København Ø	2024K3	N/A	27.912
Aurikelvej 2, 2000 Frederiksberg	2025K4	2,8%	26.711

### Lejeniveauer, udlejninger efter det lejedes værdi, reference

Adresse	Areal	År	Årlig leje	Leje pr. m <sup>2</sup>
Reykjaviksgade 2, st. th., 2300 København S	95	2023K3	177.356	1.867
H. C. Ørsteds Vej 22 A, 3. tv., 1879 Frederiksberg C	135	2024	250.849	1.858
Sverrigsgade 11, st. tv, 2300 København S	58	2025	106.956	1.844
Saltholmsvej 2, 1. th, 2300 København S	64	2025	117.696	1.839

Referenceejendommens hovedoplysninger indgår som ét af flere parametre i den samlede betragtning af ejendommens værdi.

Savills Danmark formidler årligt en lang række investeringsejendomme, ligesom vi årligt vurderer over 100 andelsboligforeninger, samt i øvrigt foretager vurderingsopgaver for en lang række private og institutionelle investorer. Vores sammenligningsgrundlag for vurderingen af andelsboligforeningens ejendom er således omfattende.

## Habilitet

---

Underskreven vurderingsmand erklærer,

at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,

at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,

at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejerregler.

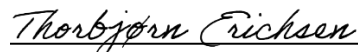
Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

København, den 16.01.2026



---

Stig Ploh Kjeldsen  
Partner, M.Sc. Economics, MRICS  
Diploma of Valuation, MDE



---

Thorbjørn Ribbjerg Erichsen  
Director, M.Sc. Economics  
Diploma of Valuation, MDE

## Bilag

---

- A. Stamdata
- B. DCF - Bolig
- C. Lejeskema
- D. Lejeanalyse
- E. Driftsbudget
- F. OMK-budget

Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. Savills påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vort bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.

**Bergthorasgade 37-51 m.fl., 2300 København S - GRUNDDATA**
**Bilag A**

Ejendommen: Bergthorasgade 37-51 m.fl., 2300 København S				Matr.nr.: 180 Amagerbros Kvarter, København				Tinglyst ejer: A/B Bergthora			
<b>Kr.</b>		<b>Kr.</b>		<b>Arealer iflg BBR</b>		<b>m<sup>2</sup></b>		<b>Arealer</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	
Ejd.værdi 1/10-20	204.000.000	-heraf grund § 119	32.349.300	Grundareal - i alt	5.144	Udnyttet tag	568	Boligareal	19.782	Erhvervsareal	169
Ejendommens saldi	-	0	-411.936	Bebygget areal	3.262	Kælder	3.262	Antal boliglejemål	228	Antal erhvervslejemål	3
Opgørelsesdato	-	31.12.2024	31.12.2024	Bygningsareal	19.598	Garager	0	Boligprocent	99%	Erhvervsprocent	1%
				Opførelsesår	1913						

**Summary - DCF Værdiansættelse**

<b>Ejendommens værdi (Afrundet)</b>	<b>563.400.000</b>	Forrentningskrav %	3,50	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Substansværdi	28.239 DKK/m <sup>2</sup>	Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Forrentning ved køb	0,96%	Diskonteringsrente %	5,50		

**Summary - Følsomhedsanalyse**

Det lejedes værdi	DLV	Forrentningskrav				
		3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
1.700	1.700	602.700.000	542.300.000	490.800.000	446.500.000	408.000.000
1.775	1.775	645.900.000	581.800.000	527.100.000	480.000.000	439.000.000
1.850	1.850	689.200.000	621.300.000	563.400.000	513.500.000	470.100.000
1.925	1.925	732.400.000	660.800.000	599.700.000	547.000.000	501.200.000
2.000	2.000	775.700.000	700.300.000	636.000.000	580.600.000	532.300.000

**Generelle forudsætninger vedr. DCF værdiansættelse**
**Forudsætninger:**

- Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 2,0 % p.a., med henvisning til ECBs langsigtede inflationsmål.
- Driftsomkostningerne reguleres årligt med den forventede stigning i NPI (2,0 % p.a.).
- Det forudsættes, at ved fraflytning nyistandsættes lejligheder, der ikke i dag er udlejet jf. LL § 19.2., og udlejes jf. LL § 19.2., jf. bilag D. Dog kan enkelte lejemål aktuelt være udlejet så dyrt, at renovering ikke er rentabelt, og derfor ikke indregnet.
- Der er indregnet et lejetab svarende til 3 mdr. tomgang i forbindelse med nyistandsættelse af en lejlighed.
- Lejligheder der fraflyttes udlejet jf. LL § 19.2 forudsættes genudlejet til lejeniveauer jf. anført i nedenstående parameter-tabel.
- Lejeniveau ved nyudlejning af lejligheder efter LL § 19.2 sker i niveauet jf. nedenstående parameter-tabel.
- Omkostninger til løbende udlejning af lejligheder er dækket af anførte administrationsomkostninger, jf. bilag E, og dækker i øvrigt også over omkostninger til fremvisning og udskiftninger af lejere.
- Omkostninger til modernisering/ istandsættelse er forudsat jf. nedenstående parameter-tabel, og indekseret med 2,0 % årligt.
- Medmindre andet er nævnt, er omkostningerne baseret på de oplyste driftsbudgetter, jf. bilag E.
- Det anvendte forrentningskrav er for den fuldt udviklede ejendom uden yderligere udviklingspotentialer

**DCF Parameter-tabeller**

Årlig moderniseringsandel	10%	Det lejedes værdi efter §19.2 moderniserin	1.850 DKK/m <sup>2</sup> /år
Lejetab ved modernisering	3 Måneder	Boligareal	19.782 m <sup>2</sup>
Omkostninger til § 19.2 modernisering	8.000 DKK/m <sup>2</sup>	Erhvervsareal	169 m <sup>2</sup>

## Bergthorasgade 37-51 m.fl., 2300 København S - Boligdel -Værdiansættelse (DKK)

Bilag B

Note	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Diskonteringsfaktor	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	
<b>Lejeindtægter</b>												
	Bolig Bruttoleje (Basistidspunkt)	14.570.334	14.861.741	15.158.976	15.462.155	15.771.398	16.086.826	16.408.563	16.736.734	17.071.469	17.412.898	17.761.156
	Erhvervs Bruttoleje (Basistidspunkt)	277.526	283.077	288.738	294.513	300.403	306.411	312.539	318.790	325.166	331.669	338.303
	Modernisering - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Modernisering - Øvrige lejemål	1.651.977	3.931.706	6.301.964	8.765.458	11.324.972	13.983.361	16.743.554	19.608.562	22.581.474	25.665.458	26.850.017
2	Lejepotentiale i allerede istandsatte lejl. Bruttuleje - Nybyggede taglejl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Samlet Lejeindtjening</b>	<b>16.499.837</b>	<b>19.076.524</b>	<b>21.749.677</b>	<b>24.522.126</b>	<b>27.396.773</b>	<b>30.376.598</b>	<b>33.464.656</b>	<b>36.664.086</b>	<b>39.978.108</b>	<b>43.410.025</b>	<b>44.949.476</b>
3	Forrentning af indestående kontantbeløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Strukturel tomgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Bruttoindtjening</b>	<b>16.499.837</b>	<b>19.076.524</b>	<b>21.749.677</b>	<b>24.522.126</b>	<b>27.396.773</b>	<b>30.376.598</b>	<b>33.464.656</b>	<b>36.664.086</b>	<b>39.978.108</b>	<b>43.410.025</b>	<b>44.949.476</b>
	Sparet henlæggelse til §120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Driftsomk. Eksisterende drift</b>	<b>-9.451.816</b>	<b>-9.640.852</b>	<b>-9.833.669</b>	<b>-10.030.342</b>	<b>-10.230.949</b>	<b>-10.435.568</b>	<b>-10.644.279</b>	<b>-10.857.165</b>	<b>-11.074.308</b>	<b>-11.295.795</b>	<b>-11.521.710</b>
	<b>NOI før investeringsomkostninger (i)</b>	<b>7.048.022</b>	<b>9.435.672</b>	<b>11.916.008</b>	<b>14.491.784</b>	<b>17.165.824</b>	<b>19.941.030</b>	<b>22.820.377</b>	<b>25.806.921</b>	<b>28.903.800</b>	<b>32.114.230</b>	<b>33.427.765</b>
	Inv. i modern. - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Løbende Investering i modernisering	-15.825.600	-16.142.112	-16.464.954	-16.794.253	-17.130.138	-17.472.741	-17.822.196	-18.178.640	-18.542.213	-18.913.057	0
4	Investeringer - Ekstraordinære	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Samlede løbende investeringer (ii)</b>	<b>-15.825.600</b>	<b>-16.142.112</b>	<b>-16.464.954</b>	<b>-16.794.253</b>	<b>-17.130.138</b>	<b>-17.472.741</b>	<b>-17.822.196</b>	<b>-18.178.640</b>	<b>-18.542.213</b>	<b>-18.913.057</b>	<b>0</b>
	<b>Cash flow (i) + (ii)</b>	<b>-8.777.578</b>	<b>-6.706.440</b>	<b>-4.548.946</b>	<b>-2.302.469</b>	<b>35.686</b>	<b>2.468.288</b>	<b>4.998.181</b>	<b>7.628.281</b>	<b>10.361.587</b>	<b>13.201.173</b>	<b>33.427.765</b>
<b>DCF-metode</b>												
	<b>NV årlig cash flow</b>	<b>-8.319.979</b>	<b>-6.025.418</b>	<b>-3.873.945</b>	<b>-1.858.592</b>	<b>27.305</b>	<b>1.790.116</b>	<b>3.435.933</b>	<b>4.970.580</b>	<b>6.399.619</b>	<b>7.728.371</b>	
	NV cash flows	4.273.990										
	NV exit værdi	559.132.458										955.079.009
	Tillægsværdi / fradragsværdi (byggeret etc.)	0										
	<b>Markedsværdi DCF-metode</b>	<b>563.406.448</b>										
	<b>Afrundet værdi</b>	<b>563.400.000</b>										
	Substansværdi	28.239	DKK/m <sup>2</sup>									
	Forrentning ved køb	0,96%										
								Forrentningskrav %	3,50	Deposita & forudbetalt leje (mdr)		0,00
								Inflation %	2,00	Forrentning af kontant indestående %		0,00
								Diskonteringsrente %	5,50	Det lejedes værdi (kr/m <sup>2</sup> /år)		1.850

Noter:

- Lejetab i 3 mdr. ifm. modernisering af lejligheder til nyudlejning. Antagelse om modernisering af 10% lineært pr. år.
- Nyudlejning af allerede istandsatte lejligheder til det lejedes værdi. Skønnet fraflytning med 10% lineært pr. år.
- Forudsat at der ikke betales depositum eller forudbetalt leje, ligesom den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer
- Ejendommen er registreret med energimærke B af 21.06.2023.

## Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje-fastsættelse	Udlejet areal (m <sup>2</sup> )	Faktisk leje			Depositum	Forudbetalt leje	Indvendig vedligehold
						Leje pr. m <sup>2</sup> (DKK/m <sup>2</sup> )	Årsleje (DKK)	Moms (ja / nej)	Antal mdr. leje (DKK)	Antal mdr. leje (DKK)	§117 (DKK)
1	Andelsbolig	Bergthorasgade 37-51 m.fl., 2300	224	OMK	19.473	739	14.386.773	Nej			
2	Boliglejer	Bergthorasgade 37-51 m.fl., 2300	4	OMK	309	594	183.561	Nej			
3	Bryggens Pizzeria	Leifsgade 9, st. tv., 2300 Københa	1	Erhvervsandel	100	2.100	210.000				
4	Lokale, Bryggenet	Leifsgade 11, 2300 København S	1	Erhverv	39	462	18.026				
5	Vaskeri	Artillerivej 60, st. tv.	1	Erhvervsandel	30	1.650	49.500				
	<b>Erhverv i alt,</b>				<b>169</b>	<b>1.642</b>	<b>277.526</b>				
	<b>Bolig i alt</b>				<b>19.782</b>	<b>737</b>	<b>14.570.334</b>				
<b>Total</b>					<b>19.951</b>	<b>744</b>	<b>14.847.860</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nr.	Lejer	Antal Lejemål	Udlejet areal (m <sup>2</sup> )	Aktuelt lejeniveau (DKK/m <sup>2</sup> /år)	Leje fastsættelse	Omkostn. til modernisering LL §19.2			LL § 19.2 Moderniseringspotentiale					LL § 19.2 lejepotentiale	
						Mulighed (Ja/Nej)	Tomgang ifb. Ombyg. (mdr.)	Ombygningsomkostn. (DKK/m <sup>2</sup> )	Eksisterende leje (DKK/år)	Det lejedes værdi (DKK)	Moderniseringspotentiale			Lejestigningspotentiale (DKK/År)	Stignings-tidspunkt (År)
										Lejl. Opsagt (Ja / Nej)	Opsagt (DKK/år)	ikke opsagt (DKK/år)	Fraflyt (År)		
1	Andelsbolig	224	19.473	739	OMK	Ja	3	8.000	14.386.773	36.025.235	Nej	0	21.638.462		0
1	Boliglejer	4	309	594	OMK	Ja	3	8.000	183.561	571.465	Nej	0	387.904		0
<b>Total</b>		<b>228</b>	<b>19.782</b>	<b>1.333</b>					<b>14.570.334</b>	<b>36.596.700</b>		<b>0</b>	<b>22.026.366</b>		<b>0</b>

Noter Driftsomkostninger	Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m <sup>2</sup>	Bemærkninger	
Grundskyld	1.177.885		1.167.908	9.978	59	Jf. OIS	
Dækningsafgift				0	0		
Rottebekæmpelse			0	0	0		
Renovation, affaldsgebyr	788.962	157.792	625.823	5.346	40	Jf. årsrapport 2024	
Vand-, miljøafgifter m.v.		0	0	0	0		
Ejendomsforsikring	427.779		424.155	3.624	21	Jf. årsrapport 2024	
Fællesudgifter E/F			0	0	0		
Abonnementer		0	0	0	0		
EI (bl.a. gårdbelysning)	144.338	28.868	114.492	978	7	Jf. årsrapport 2024	
Vicevært	1.600.713	320.143	1.269.723	10.847	80	Jf. årsrapport 2024	
Gårdlaug		0	0	0	0		
Øvrige renholdelsesudgifter	447.065	89.413	354.622	3.030	22	Jf. årsrapport 2024	
Snerydning		0	0	0	0		
Vand, varme, elektricitet m.v.		0	0	0	0		
Advokathonorar, Gebyrer og porto, tilsyn og rådgivning		0	0	0	0		
Øvrige Foreningsomkostninger		0	0	0	0		
Vaskeri - refusion		0	0	0	0		
Varmeregnskab		0	0	0	0		
Administration, bolig	4.000,00 normtal	228 #ejl.	912.000	182.400	729.600	0,20	Normtal
Adm., erhverv	1,00% (pct. af markedsleje)		2.775	555	0	0	
<b>Udvendig vedligehold:</b>							
Erhverv § 119	103 DKK/m <sup>2</sup> /år	169 m <sup>2</sup>	17.407	3.481	13.926	GI Satser 2026	
Erhverv § 120	95 DKK/m <sup>2</sup> /år	169 m <sup>2</sup>	16.055	3.211	12.844	GI Satser 2026	
Bolig § 119	103 DKK/m <sup>2</sup> /år	19.782 m <sup>2</sup>	2.037.546	407.509	1.630.037	GI Satser 2026	
Bolig § 120	95 DKK/m <sup>2</sup> /år	19.782 m <sup>2</sup>	1.879.290	375.858	1.503.432	GI Satser 2026	
§ 117	DKK/m <sup>2</sup> /år	0 m <sup>2</sup>	0	0	0		
I ALT	9.451.816	1.569.230	7.819.793	62.793	474	DKK/m <sup>2</sup>	

## Noter:

1 Gældende momsprocent

25%

Anvendt areal (m<sup>2</sup>) 19.951

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. A/B's årsrapport 2024 og dels med aktuelle og anslåede beløb. I forbindelse med beregningen er forudsat, at lejerne har den indvendige vedligeholdelse.

Driftsbesparelse ved sparet §120 i 10 år

Nej

DRIFTSUDGIFTER				HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE			
Driftsudgifter, overført fra bilag E		kr.	4.586.742	1/3 af henlæggelser i alt pr. m <sup>2</sup> eller kr.			9,618 tillægges § 119-henlæggelsesbeløbene
Boligernes andel heraf:	99%	kr.	4.547.889	således at disse bliver kr. 44 +	9,618	=	53,62
Tillagt boligadministration	Antal enheder:	228	kr. 912.000	+ satsregulering		kr.	49,58
Driftudgifter i alt			<b>5.459.889</b>	Henlæggelser til § 119 i alt pr. m <sup>2</sup> Bruttoetageareal, år:	2025	kr.	103,20
HENLÆGGELSER TIL TEKNISKE FORNYELSER				der afrundes til			
1. Centralvarmeanlæg:				<b>103</b>		~	<b>2.037.546</b>
A. Kedler	kr.	0		1/3 af henlæggelser i alt pr. m <sup>2</sup> eller kr.			9,62 tillægges § 120-henlæggelsesbeløbene
B. Oliefyr	kr.	0		således at disse bliver kr. 27,50 + kr. 12,0(9,618		=	49,12
C. Stoker	kr.	0		+ satsregulering		kr.	45,84
D. Øvrige centralvarmeanlæg	kr.	491.593		Henlæggelser til § 120 i alt pr. m <sup>2</sup> Bruttoetageareal, år:	2025	kr.	94,96
2. Kaminer, kakkelovne og gasradiatorer	kr.	0		<b>der afrundes til</b>	<b>95</b>	~	<b>1.879.290</b>
3. Maskinvaskerier, blødgøringsanlæg & vaskekøder	kr.	0		MODERNISERINGER / UDFØRTE FORBEDRINGER			
4. El-vandvarmere og gasbadeovne	kr.	0			Forbedringsleje	Installationså	Bruttoudgift
5. Køleanlæg:		0		Termovinduer	1.634.753	2014	22.917.097
A. Centralkøleanlæg med kompressor og skabe	kr.	0		Fjernvarme	1.492.057	1993	13.847.400
B. Enkelte absorptions- eller kompressorkøleskabe	kr.	0		Gårdprojekt	71.375	2018	1.065.299
6. Gas- og elkomfurer	kr.	0		IT installationer, 'Bryggenet'	57.383	2015	809.156
7. Ventilationsanlæg	kr.	0		Isolering i etageadskillelse til loft mv.	179.293	2000	1.792.933
8. Traktorer og andre større redskaber	kr.	0		Postkasser	25.223	2012	342.000
9. Fællesanlæg for TV og radio	kr.	0		Etablering af Vaskeri	75.662	2001	794.916
10. Elevatorer	kr.	0		Fugtsikring kælder	617.500	2020	10.000.000
11. Butiks-, kontorinventar & bageriovnslæg	kr.	0		Brandsikring, døre til lejl.	85.586	2020	1.386.000
12. Porttelefon	kr.	57.000		Udskiftning af køkkendøre (10%)	88.792	2023	1.021.574
13. Fællesantenne	kr.	27.075		Installation af gitterrum på loftet	29.688	2024	364.271
Oprindelig saldo	kr.	0		Pulterrum i loftet & nye skraldeskure	25.139	2025	316.755
Henlæggelser i alt:		kr.	575.668	Facaderenovering i gården	106.216	2025	1.338.342
<b>Henlæggelser i alt pr. m<sup>2</sup>:</b>		<b>Pr. m<sup>2</sup></b>	<b>28,85</b>	<b>Modernisering i alt</b>		<b>kr.</b>	<b>4.488.665</b>
1/3 af henlæggelser i alt udgør som tillæg til kapitalafkastet				BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M <sup>2</sup>			
7% af 15. alm. vurdering	kr.	404.561		Anslået boliglejeindtægt i alt:		kr.	14.614.989
+ 1/3 af henlæggelserne	kr.	191.889	Pr. m <sup>2</sup> 9,618	<b>Gennemsnitlig boligleje pr. m<sup>2</sup></b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>739</b>
+ satsregulering (2024)	kr.	159.553					
Kapitalafkast i alt		kr.	756.003				
<b>Boligernes andel heraf:</b>	<b>99%</b>	<b>kr.</b>	<b>749.599</b>				