

Vurdering

Blommegrenen 241-279, 5220 Odense SØ

Matrikelnummer

1po Blangstedgård, Odense Jorder

Sagsnr.

512032395

Vurderet markedsværdi: kr. 29.675.000

RICS Regulated by RICS

EDC Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en forskel for dig og din ejendom

Indhold

1 Sammenfatning 2
2 Basis for vurdering 3
3 Specifikationer 4
4 Indtægter og udgifter 10
5 Besigtigelse 12
6 Markedsforhold 15
7 Besvarelse 25
8 Generelt 26
9 Datering og underskrift 28
10 Omkostningsbestemt lejebudget 29
11 Rentabil 30
12 Følsomhedsanalyse 31
13 Standardbetingelser for vurdering 32

1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB forening	Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ
Totalt areal, m²	1.832,0
Antal boligenheder	20
Vurderingsdato	16-04-2026
DCF budgetperiode (år)	15
Moderniseringsfrekvens	6,67%
Moderniseringsomkostning kr./m² (gennemsnit)	kr. 5.168
Vedligeholdelseshensættelse kr./m² i budgetperioden	kr. 120
OMK-leje (m²/pa)	kr. 1.351
Moderniseret lejeniveau pr. m²/pa (gennemsnit)	kr. 1.125
Energimærke forudsat	B
Det anvendte forrentningskrav	5,25%
Ejendommens værdi	kr. 29.675.000
Ejendommens værdi kr./m².	kr. 16.198

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

AURORA ADMINISTRATION ApS
Drejervænget 8,
5610 Assens
lotte@aurora-administration.dk
CVR-nr.: 31253578
Att.: Lotte Østergreen-Johansen

2.2 Vurderingsansvarlige

Lars Duus
Partner, Erhvervsmægler, MDE
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn
Vestre Stationsvej 25, 5000 Odense C
CVR: 32347584
Telefon: 58587817
Mobil: 25395506
E-mail: duus@edc.dk

Jesper Ølgaard Bloch
Partner, Ejendomsmægler MDE, Valuar, MRICS
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Esbjerg
Kirkegade 9, 6700 Esbjerg
CVR: 21642932
Telefon: 58587406
Mobil: 28830009
E-mail: jbl@edc.dk

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ i Odense Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Zone
1po	Blangstedgård, Odense Jorder	byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

2.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: Andelsboligforeningen Blommegrenen

2.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering kan af rekvirenten anvendes til fastsættelse af andelskronens værdi samt anvendes af revisor til fastsættelse af dagsværdi i årsregnskabet.

2.6 Vurderingstema

Fastsættelse, i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, af ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor - ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 16-04-2026 gældende markeds- og konjunkturforhold.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

2.7 Vurderingsmetode

Ifølge reglerne skal valuaren anvende en DCF model ved beregning af værdien for boligudlejningsejendomme med resterende moderniseringspotentiale. Denne beregningsmodel tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid. Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Der er inkluderet en følsomhedsanalyse i bilagene.

2.8 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Vedtægter for andelsboligforeningen
- Seneste valuarvurdering
- Årsrapport for år 2024
- Budget for år 2025
- Referat af generalforsamling, afholdt den 12-04-2024
- Ejendomsskattebillet for år 2024

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest, dateret 16-04-2026
- BBR-meddelelse, dateret 16-04-2026
- Forureningsattest fra Region Syddanmark, dateret 16-04-2026
- Offentlige ejendomsoplysninger fra ois.dk, dateret 16-04-2026
- Lokalplan nr. 14-367 for Odense Kommune

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en andelsboligforening, opført i 1990 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen anvendes til beboelse for andelshaverne.

3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
1po	Blangstedgård, Odense Jorder	byzone	3.795 m²	0 m²
			3.795 m²	**0 m²**

Kilde: ois.dk

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 16-04-2026 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	12
Samlet bebygget areal	1.156 m²
Samlet bygningsareal	1.852 m²
Samlet boligareal	1.832 m²
Samlet erhvervsareal	0 m²
Samlet kælderareal	0 m²

3.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ	
Opførelsesår	1990
Bebygget areal	142 m²
Bygningsareal	232 m²
Boligareal	220 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 2 - Blommegrenen 245, 5220 Odense SØ	
Opførelsesår	1990
Bebygget areal	112 m²
Bygningsareal	190 m²
Boligareal	190 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 3 - Blommegrenen 249, 5220 Odense SØ	
Opførelsesår	1990
Bebygget areal	112 m²

Bygningsareal	190 m²
Boligareal	190 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 4 - Blommegrenen 253, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	182 m²
Bygningsareal	316 m²
Boligareal	316 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 5 - Blommegrenen 261, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	182 m²
Bygningsareal	316 m²
Boligareal	316 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 6 - Blommegrenen 269, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	112 m²
Bygningsareal	190 m²
Boligareal	190 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)

Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 7 - Blommegrenen 273, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	112 m²
Bygningsareal	190 m²
Boligareal	190 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 8 - Blommegrenen 277, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	138 m²
Bygningsareal	228 m²
Boligareal	220 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 9 - Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	16 m²
Bygningsareal	0 m²
Boligareal	0 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 10 - Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	16 m²
Bygningsareal	0 m²
Boligareal	0 m²

Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 11 - Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	16 m²
Bygningsareal	0 m²
Boligareal	0 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 12 - Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	16 m²
Bygningsareal	0 m²
Boligareal	0 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

3.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ	13-02-2021	kr. 19.800.000	kr. 5.500.700
		kr. 19.800.000	**kr. 5.500.700**

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger er der vedtaget en stigningsbegrænsning på erhvervs- og udlejningsejendomme, der betyder, at der er indført en årlig begrænsning på, hvor meget grundskyld og dækningsafgift kan stige. Dermed indfases konsekvenserne af de nye vurderinger langsomt, hvilket begrænser de eventuelle negative konsekvenser for værdien af ejendommene.

Idet der er tale om et løbende beskatningsgrundlag, der beregnes ud fra flere ukendte faktorer, vil der fremadrettet være betydelige usikkerheder forbundet med den løbende grundskyld og dækningsafgift i værdiansættelsen af erhvervs- og investeringsejendomme. Samtidigt er der betydelige usikkerheder forbundet med, hvordan markedet prisfastsætter konsekvenserne af de nye offentlige vurderinger.

EDC Erhverv Poul Erik Bech tager derfor forbehold for, at grundskylden og dækningsafgiften kan udvikle sig anderledes eller have andre konsekvenser end hvad der forudsættes i enhver vurdering, som EDC Erhverv Poul Erik Bech måtte udarbejde.

Vi henviser til vurderingsportalen for det fulde overblik over de nye offentlige vurderinger: https://www.vurderingsportalen.dk/

3.6 Grundskyld

Grundskyld andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ	kr. 69.480

3.7 Forsikringsforhold

Det forudsættes, at ejendommen er forsikret mod bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse samt svamp- og insektangreb.

3.8 Byggesager

Vi forudsætter, at der ikke findes byggesager, som har en effekt på værdien af ejendommen.

3.9 Energiforhold

Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ har energimærke C.

3.10 Planforhold

Der er udarbejdet lokalplan.

Det fremgår heraf at:

- området skal anvendes til boligformål.

- Der kan udlægges mindre arealer til offentlige formål, mindre butikker med dagligvarer og mindre erhvervsvirksomheder, der ikke er miljøforringende.

- Grundstørrelsen må højst være 3.500 m^2 til erhvervsvirksomheder.

- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 4 etager.

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området under et ved nybebyggelse.

- Fordelingen af boligtyper, antal etager og anvendelse bør defineres af hensyn til landskabets værdifulde karakter (ejer/lejerboliger - andels-/kollektivboliger - unge/ældre/familieboliger).

- Inden for boligarealet skal mindst 15% af områdets samlede areal udlægges til friareal.

- Der kan indpasses kolonihaver, nyttehaver i områdets friarealer.

Ved bebyggelsen af de nye områder skal det sikres, at støjen fra de omgivende veje og jernbanen ikke overstiger 55 dB(A) . I øvrigt gælder bygningsreglementets krav til det indendørs støjniveau.

- I områder med parcelhuse på grunde under 700 m2, rækkehuse, gårdhuse og lignende, skal der udlægges mindst I parkeringsplads pr. bolig.

Vi forudsætter at lokalplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

3.11 Byrder og servitutter

Vi har indhentet tingbogsattesten, men ikke de individuelle akter.

Vi forudsætter, at der ikke er tinglyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

3.12 Byfornyelse

Ifølge det oplyste er ejendommen ikke byfornyet.

3.13 Hjemfaldspligt

Vi forudsætter, at en eventuel hjemfaldspligt bliver frikøbt af sælger før overdragelse af investeringen.

3.14 Forurening

Iht. Miljøportal.dk foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen og vi forudsætter, at der ikke fremadrettet vil findes forurening på grunden der har en effekt på anvendelsen og værdien af ejendommen.

3.15 Panthæftelser

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

4 Indtægter og udgifter

I efterfølgende beregningsmodeller er lejen fastsat på baggrund af gældende love og regler.

4.1 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at, depositum samt forudbetalt leje udgør i alt 6 måneders leje.

4.2 Boliglejeindtægter

Lejeindtægterne for en boligudlejningsejendom er i første omgang afhængig af om ejendommen er beliggende i en reguleret eller ureguleret kommune, ejendommens status, ejendommens generelle stand samt indvendige stand i de individuelle lejligheder.

Det forudsættes, at de lejeretlige forbedringer som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, vil være lejebærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

Omkostningsbestemt leje (LL §19.1)

Der bliver på umoderniserede lejemål opkrævet en omkostningsbestemt leje som vedhæftet under bilag. Denne leje er beregnet ifølge BRL. Ejendommens udgifter samt et beløb beregnet ud fra de forbedringer ejendommens ejer har foretaget på ejendommen.

I andelsboliger er det oftest andelshaverne selv der udfører og betaler for forbedringer og disse vil dermed ikke blive reflekteret i værdien af andelsboligforeningens ejendom. Afhængig af hvilke forbedringer det drejer sig om, kan de dog gøre en §19.2 modernisering urentabel for udlejer.

Det lejedes værdi (DLV/v §19.2 moderniseringer)

Når en lejlighed bliver fraflyttet, har udlejer muligheden for at udføre en gennemgribende modernisering (efter LL §19.2) hvorefter udlejer kan opkræve en højere leje. Om det er rentabelt, afhænger blandt andet af lejlighedens eksisterende stand eftersom moderniseringen skal øge brugsværdien for lejer.

Ifølge seneste lovopdatering gældende fra 01-07-2020, gør en 5 årig karensperiode fra køb af ejendommen sig gældende for boligudlejningsejendomme. Ejendomme ejet af andelsboligforeninger er fritaget fra denne karensperiode og modernisering er alene afhængig af, hvilket energimærke ejendommen har. I forbindelse med modernisering efter §19.2 er der desuden øgede formkrav forinden, eksempelvis informering af øvrige lejere, mv. Vi lægger derfor en særlig forudsætning til grund for vurderingen, at alle formkrav er opfyldt.

Ifølge modtaget information samt information indhentet ved besigtigelsen skønnes denne ejendom at være . Det maksimale niveau for DLV for en ejendom med denne beliggenhed skønnes til at ligge i omegnen af kr. pr. m² pa. Dette niveau er baseret på afgørelser i huslejenævn for lignende ejendomme.

Nye regler vedr DLV

Ifølge den seneste regelændring der er indført per 01-07-2020 skal valuarer basere beregningerne på det faktiske/lovlige DLV niveau. Skøn må dermed ikke længere inkludere væsentlighedsprincippet.

Der findes endnu ikke et offentligt tilgængeligt register over alle Huslejenævnsafgørelser og indtil dette etableres, må valuarer anvende de afgørelser der findes in-house eller er tilgængelige med kort frist. For at skabe den bredeste bevisbasis, må valuarer dermed nødvendigvis anvende både afgørelser til fordel for lejer (DLV nedsat til faktisk niveau) men også sager til fordel for udlejer, afgjort på basis af, at lejen efter nævnets opfattelse ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi eller den leje, der betales for andre tilsvarende gennemgribende forbedrede lejeforhold'.

For huslejenævn sager afgjort før 1/7/2020 er det alene sager der fastsætter en ny leje der kan anvendes mens det for afviste sager reelt set ikke er muligt at afgøre, om det eksisterende, godkendte lejeniveau anses som værende det faktisk lovlige lejeniveau, eller om lejeniveauet godkendes på baggrund af væsentlighedsprincippet.

Sager afgjort efter 1/7/2020 kan anvendes da huslejenævnet heller ikke må anvende væsentlighedsprincippet på storhus-ejendomme efter denne dato.

Undtagelsen er blandt andet småhuse hvor huslejenævnet stadig kan afgøres med væsentlighedsprincippet, og dermed kan vi alene anvende sager der er sat op/ned til et specifikt beløb, og ikke de afviste klagesager.

4.3 Omkostningsbestemt lejebudget

Da ejendommen er beliggende i en reguleret kommune samt klassificeres som en stor-ejendom, baseres lejen som udgangspunkt på et omkostningsbestemt lejebudget.

Vi har modtaget et sådant budget fra administrator hvilket er vedhæftet som bilag.

4.4 Driftsbudget

Ifølge dette udgør driften følgende omkostninger der alle skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen:

Driftsudgifter	Kilde	Kr.
Grundskyld	2026	kr. 69.480
Renovation	budget 2025	kr. 49.000
Ejendomsforsikring	budget 2025	kr. 37.000
Fælles el og vandafledning	budget 2025	kr. 10.000
Grundejerforening	budget 2025	kr. 11.000
Vicevært	budget 2025	kr. 55.000
Vand- og varmeregnskab	Anslået - 1.000/bolig	kr. 20.000
Rottebekæmpelse	Ejd.bidragsbillet 2024	kr. 495
§119 & §120 hensættelser til udvendig vedligehold, est, kr.	kr. 120/m²	kr. 219.840
Administration - bolig, inkl moms	Normtal 2024	kr. 77.000
Totale driftsudgifter		**kr. 548.815**

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter AB foreningen har.

4.5 Investors kapitalafkast

Ifølge Årsrapporten for AB Blommegrenen udgør anskaffelsessummen kr. 16.400.500. Afkastet er beregnet til kr. 1.766.793

4.6 Normtal

I forbindelse med denne vurdering er der anvendt kr. 3.850 pr. boligenhed til administration og kr. 2.750 pr. boligenhed for vicevært.

4.7 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde

Vi har ikke modtaget oversigt over forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde.

Ved beregning af et omkostningsbestemt lejebudget er det alene de forbedringer der betales af foreningen der kan inkluderes i den efterfølgende beregning. Værdien udgør den del af arbejdet der skønnes at være en forbedring og ikke almindeligt vedligehold.

Den værdi der kan inkluderes i beregningen, er det beløb der ville udgøre den årlige ydelse ved et 20-årigt lån, optaget ved arbejdets start.

Ovenstående udgør alene de forbedringsarbejder der er ejet af foreningen. Forbedringsarbejder ejet af den individuelle andelshaver må ikke reflekteres i vurderingen og således andelskronen da denne, ifølge lovgivning, reflekteres separat ved salg af den enkelte andel.

DEN BEREGNEDE OMKOSTNINGSBESTEMTE BUDGETLEJE **UDEN** TILLÆG AF FORBEDRINGER OG VEDLIGEHOLD KAN BEREGNES TIL KR. 1.282 M². MARKEDSLEJEN ER VURDERET TIL KR. 1.100 PR. M².

VÆRDIEN AF FORBEDRINGER OG VEDHOLD KAN DERFOR IKKE TILLÆGGES BUDGETLEJEN.

4.8 GI/Bindingspligt

Grundejernes Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. Da ejendommen reelt er en andelsboligforening, hensættes der ikke årligt efter LL §119 og §120 på netop denne ejendom. Nedenstående er således et estimat baseret på benchmarking tal fundet gennem analyse af lignende ejendomme.

§119 og §120 hensættelser til udvendigt vedligehold estimeret kr. 120 pr. m² i kr. 222.240.

4.9 Ekstraordinære hensættelser

Der findes pt ingen vedligeholdelsesplan, men ejendommen skønnes ikke at være i en sådan stand, at der kræves ekstraordinære hensættelser til genopretning. Denne rapport indeholder dog ikke en byggeteknisk gennemgang, og vi tager således forbehold for forhold, der ikke umiddelbart kan ses ved en almindelig gennemgang og besigtigelse af ejendommen.

5 Besigtigelse

Ejendommen er ikke besigtiget i forbindelse med denne vurdering. Adninistrator oplyser at der ikke er sket ændringer udover det i 2025 igangværende reonveringsprojekt med udskiftning af tag er afsluttet.

Ejendomsbeskrivelsen er derfor en kopi af beskrivelse udarbejdet i seneste vurderingsrapport dateret 04-03-2025.

Besigtigelsen er gennemført i overensstemmelse med god skik og sædvanlig praksis for besigtigelse i forbindelse med vurdering af en boligudlejningsejendom og har omfattet grunden, den udvendige og indvendige del af bygningerne, fællesarealer, kælder og loft, tekniske rum samt et repræsentativt udsnit af andelsboliger, boliglejemål og erhvervslejemål.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene den vurderingsansvarliges umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, som måtte være knyttet hertil.

5.1 Ejendommens beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen, idet ejendommen er rekvirenten bekendt.

Beliggende i lukket område findes denne andelsboligforening bestående af 20 rækkehuse opført i 1990 i gule sten.

Ejendommen er ved at få lagt nyt tag.

Alle boligerne er i to plan og forskelige størrelser varierende fra 70 -110 m². Til hver bolig er der en mindre have.

Husene ligger rundt om et fællesområde med legeplads og grønt areal.

Desuden er her et udhus indrettet til depotrum og cykelskur. Desuden fælles asfalteret P-areal.

5.2 Konklusion

Der er tale om en vel vedligeholdt ejendom beliggende i rolige omgivelser tæt på OUH, Odense Universitet, indkøbscentre og kort afstand til motorvej E20.

5.3 Nærområdet



Beliggenhed:

En kommune med en storby i rivende udvikling

Odense Kommune ligger i bunden af Odense Fjord, centralt placeret midt imellem Jylland og Sjælland med en samlet kystlinje på blot 34 km. Kommunen er i høj grad en bykommune, hvor den fynske hovedby Odense, som er landets tredjestørste by målt på indbyggertal, sammen med et forholdsvis stort landbrugsland, ikke levner meget plads til naturen. Langt størstedelen af kommunens befolkning bor inden for Odenses bygrænse, mens den resterende del bor i kommunens mindre byer eller landdistrikter.

Odense Kommune er midt i en historisk transformation og har de seneste år gjort meget for at gøre byen til et attraktivt sted at bo, arbejde og besøge som turist. Fra 2012-2024 blev der bl.a. investeret for 40 mia. kr. i strategisk byudvikling, der skulle gøre kommunen konkurrencedygtig over for andre større byområder i Danmark. Der blev blandt andet investeret kraftigt i fremtidssikret infrastruktur, fritidstilbud som sport og indkøb, samt attraktive kulturelle tilbud for borgere i alle aldre.

Letbanen har ydermere haft stor betydning for byudviklingen og muliggjort en stærk forbindelse mellem de vigtigste knudepunkter i Odense. Det gælder især bymidten og Odense Banegård Center, der forbindes med Syddansk Universitet og Nyt Odense Universitetshospital. Der forventes cirka 35.500 passagerer på en hverdag og cirka 10-11 millioner passagerer om året efter en indkøringsperiode og åbningen af det nye OUH.

En ny erhvervs- og vækstpolitik skal ydermere sætte et klart fokus på iværksætteri og byudvikling, som skal gøre Odense til en levende og stor turistby. Politikken er skabt i tæt samarbejde med det lokale erhvervsliv og et rådgivende Advisory Board med talent, virkelyst og kreativitet som nøgleord.

Fynsk Erhverv er ligeledes til for at tilgodese udvikling og vækst - i virksomhederne og på Fyn. Fynsk Erhvervs DNA er den viden, de erfaringer og de kontakter, de kan bringe i spil for hinanden. De skaber rum og rammer for deres partnervirksomheder, så de kan opbygge stærke, professionelle relationer, netværke, lære af og sparre med hinanden for at spille hinanden stærkere.

Område:

Veletableret område med kort afstand til dagligvareforretninger, OUH og Universitet. Området er præget af tæt-lavt byggeri.

5.4 Kort





5.5 Afstande

Blommegrenen 241

	Blommegrenen (Odense Kommune)	506 m
	9 - Svendborgmotorvejen	3,9 km

6 Markedsforhold

6.1 Makroøkonomi

Makroøkonomiske forhold – Q1 2026

Dansk økonomi vurderes at være i en moderat højkonjunktur oven på en lang periode med vækst i økonomien og høj beskæftigelse. Presset på arbejdsmarkedet er dog ved at aftage, og beskæftigelsen forventes at udvikle sig relativt svagt fra de endelige opgørelser for 2025 og ind i 2026. Bruttonationalproduktet (BNP) steg i tredje kvartal af 2025 med 2,3 procent, når der korrigeres for prisudvikling og sæsonbevægelser hvilket er den højeste vækst i næsten fire år. BNP er det seneste år vokset med 3,9 procent. Særligt medicinalindustrien har bidraget til væksten i BNP og væksten i eksporten som steg med 4,1 procent i tredje kvartal.

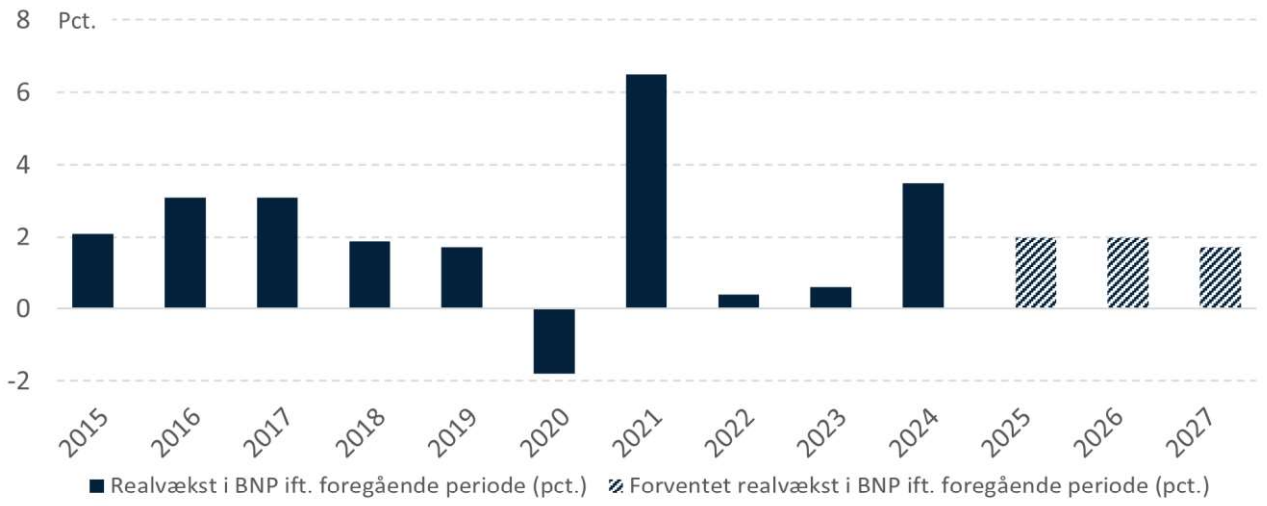
Verdensøkonomien i 2025 var præget af betydelig usikkerhed, ikke mindst som følge af den amerikanske regerings ændrede handelspolitik. De markante udmeldinger om toldforhøjelser har skabt turbulens på de finansielle markeder og svækket de globale vækstudsigter. De bilaterale handelsaftaler, som blev indgået i løbet af sommeren mellem USA og bl.a. EU, har dog reduceret den usikkerhed, der især har tynget eksporterende virksomheder i første halvår. Verdenshandlen har desuden vist sig at være mere modstandsdygtig end frygtet og optimismen på de finansielle markeder i både USA og Europa er nu tilbage igen.

Selvom den geopolitiske situation fortsat skaber usikkerhed, har investorerne på de finansielle markeder hen over sommeren og efteråret fået større risikoappetit, og årsagen hertil kan findes i et lavere rentemiljø samt større klarhed om de fremtidige handelsvilkår.

Væksten holdes oppe af stærke eksportvirksomheder som Novo Nordisk, og der er også potentiale for indenlandsk vækst. Reallønningerne stiger, renterne er lave, og det understøtter privatforbruget, dog afhænger udviklingen af forbrugernes reaktion på den globale usikkerhed. Forbrugerne har hidtil vist sig at være mere tilbageholdende med forbruget og har det seneste år sparet meget op.

Økonomiministeriet skønner i Økonomisk Redegørelse fra december 2025, at BNP-væksten i 2025 vil lande omkring 2,6 procent, og at væksten i 2026 vil udgøre 2,2 procent. Nationalbanken vurderer i sin prognose fra september en BNP-vækst på 2,0 procent i både 2025 og 2026. I De Økonomiske Råds rapport fra efteråret 2025 forventes en vækst på henholdsvis 2,1 og 1,3 procent i 2025 og 2026. Udsigterne for dansk økonomi er behæftet med risici fra handelskonflikt, geopolitiske spændinger og svagere global vækst, der kan sænke fremgangen.

Årlig BNP-vækst i Danmark



Kilde: Danmarks Statistik og Nationalbanken

Arbejdsmarkedet

Arbejdsmarkedet har i de seneste år været i betydelig fremgang. Beskæftigelsen er steget med 274.400 personer siden udgangen af 2019. Seneste data fra Danmarks Statistik viser, at antallet af lønmodtagere er steget med 3.500 personer i oktober 2025, hvilket svarer til en stigning på 0,1 procent i forhold til måneden før. Det betyder, at i oktober 2025 havde 3.072.000 personer et lønmodtagerjob. Siden oktober 2024 er der kommet 39.000 flere lønmodtagere svarende til en stigning på 1,3 procent. Beskæftigelsen er dermed fortsat på et historisk højt niveau og ligger stadigvæk over det strukturelle niveau. Beskæftigelsen holdes oppe af et øget arbejdsudbud, hvor især seniorer og international arbejdskraft i stigende grad bidrager. Samtidig er jobskabelsen ujævnt fordelt på tværs af brancher, og de seneste opgørelser peger blandt andet på en markant procentuel beskæftigelsesfremgang det seneste år i brancherne 'ejendomshandel' samt 'hotel og restauration'.

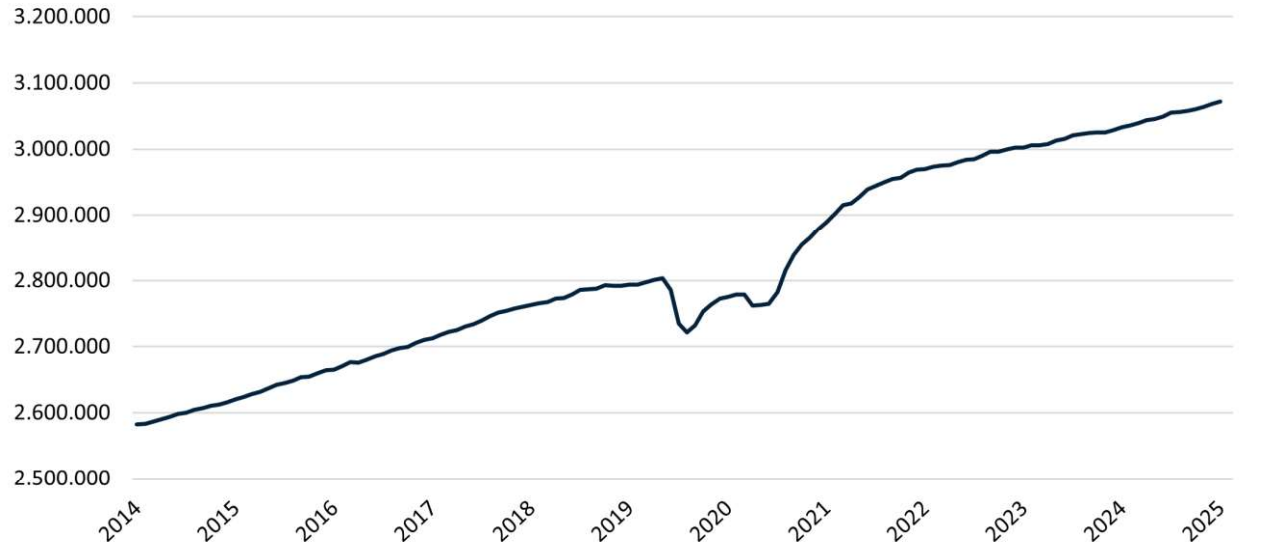
Ifølge De Økonomiske Råd forventes arbejdsmarkedet at forblive stabilt med fortsat positive beskæftigelsesudsigter og et lavt antal fyringsvarsler. Beskæftigelsen forventes at stige men i et lavere tempo end de seneste år og uden at følge samme takt som produktiviteten. Udviklingen skal ses i lyset af, at produktiviteten nu forventes at vende tilbage til et mere normalt niveau. I de seneste år er beskæftigelsesvæksten oversteget væksten i produktionen, hvilket primært har været drevet af konjunkturer. Den udvikling vurderes nu at være under opbremsning i takt med, at produktivitetsniveauet normaliseres. Nationalbanken forventer i deres nyeste rapport fra september ligeledes et aftagende pres på arbejdsmarkedet. De forventer fortsat øget beskæftigelse, men dog i et langsommere tempo.

Forventningerne til beskæftigelsesgabet ligger på 1,7 procent for 2025 og 1,6 procent i 2026 ifølge De Økonomiske Råds Rapport fra efteråret 2025, mens Økonomiministeriet i december 2025 forventer et beskæftigelsesgab på 1,5 for 2025 og 1,3 i 2026. Det afspejler en vurdering af, at dansk økonomi fortsat vil befinde sig i moderat højkonjunktur i de kommende år. Det forventede beskæftigelsesgab ligger på linje med tidligere skøn, men dækker over to samtidige bevægelser: en opjustering af beskæftigelsesforventningerne og en tilsvarende opjustering af den strukturelle beskæftigelse.

Sidstnævnte skyldes en stigning i arbejdsstyrken, som især kan tilskrives flere personer med udenlandsk statsborgerskab, der indgår på det danske arbejdsmarked.

Fra oktober til november viser ledighedsindikatoren en stigning på 1.000 personer, hvilket svarer til, at der i november var 89.800 ledige. Ledighedsprocenten er nu kravlet op på 3,0 procent efter at have ligget på 2,9 procent af arbejdsstyrken de seneste 20 måneder.

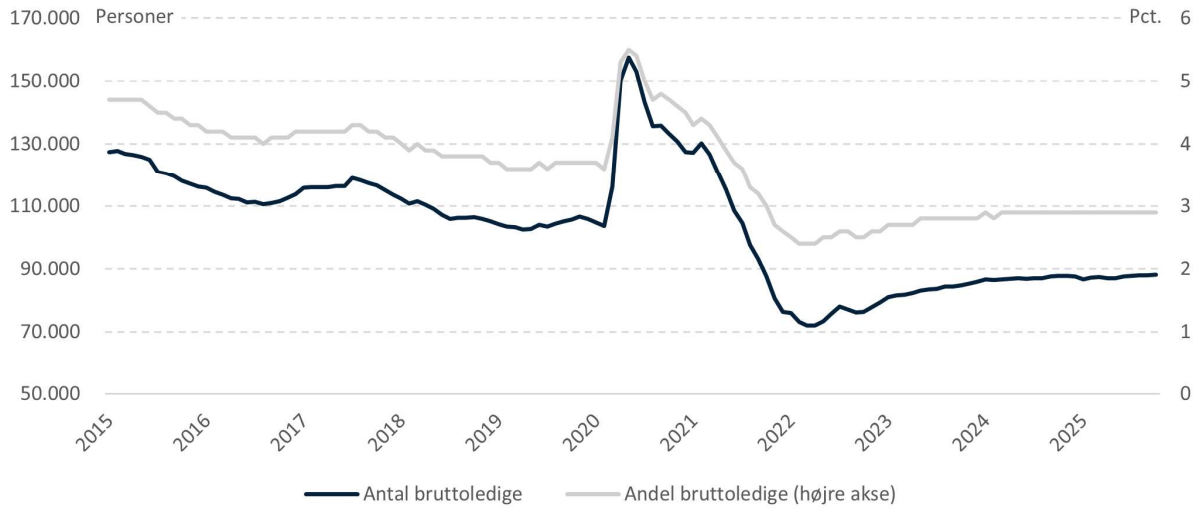
Udviklingen i beskæftigelsen



Kilde: Danmarks Statistik

Ifølge Danmarks Statistik er lønningerne i 3. kvartal af 2025 vokset med 3,3 procent i forhold til samme kvartal året før. Den største stigning er for ansatte i regionerne, som i gennemsnit er steget 5,1 procent, mens ansatte i staten har haft den mindste stigning på 1,7 procent. Ansatte i kommunerne er steget 4,2 procent mens ansatte i virksomheder og organisationer er steget 3,1 procent i perioden. På baggrund af foreløbige opgørelser vurderes lønningerne fortsat at være steget i 2025, og i kraft af aftagende inflation ventes reallønnen at være steget yderligere, men mere moderat end i 2024. Økonomiministeriet skønner en samlet lønstigning på 3,7 procent for 2025 og 3,2 procent i 2026 på det private arbejdsmarked, hvilket ligger under niveauet i 2023 og 2024.

Udvikling i antallet af bruttoledige, sæsonkorrigeret



Kilde: Danmarks Statistik

Privatforbruget

Det private forbrug er et vigtigt element i den danske økonomi, eftersom det udgør knap halvdelen af BNP. Data fra Danmarks Statistik viser en stigning i privatforbruget på 0,3 procent i 3. kvartal 2025 i forhold til kvartalet før. Ifølge Økonomiministeriets økonomiske redegørelse fra december 2025 forventes en realvækst på 1,9 procent i privatforbruget i 2025 og 2,3 procent i 2026. De Økonomiske Råd forventer til sammenligning en samlet vækst i forbruget på 2,5 procent for 2025 og 3,1 procent i 2026.

Privatforbruget har været stigende de seneste 2 år, men udviklingen har været forholdsvis svag. Udviklingen i privatforbruget har desuden været aldeles differentieret, hvor forbruget af f.eks. biler er steget kraftigt, mens forbruget af fødevarer og energi er faldet. Forbrugerne har dermed ændret deres forbrugsmønster ud fra prisudviklingen på forskellige varer. Det samlede privatforbrug ligger i dag nogenlunde på niveau med forbruget før pandemien. Dette er til trods for, at indkomsterne er steget markant i perioden. På trods af en markant forbedring i husholdningernes købekraft og en generelt robust privatøkonomi har privatforbruget kun udviklet sig moderat. Det kan bl.a. ses i sammenhæng med en fortsat lav forbrugertillid, der - med undtagelse af perioden med høj inflation - befinder sig på et historisk lavt niveau. Omvendt er der mere fart på boligmarkedet, hvor handelsaktiviteten allerede er steget. Fremgangen forventes at fortsætte i de kommende år, hvilket understøttes af lavere renter, fremgang i reallønnen og et stadigt stærkt arbejdsmarked.

Forbrugertillidsindikatoren

Forbrugertillidsindikatoren, som belyser befolkningens syn på den nuværende og fremtidige økonomiske situation, er i december på -17,3, hvilket er en fremgang i forhold til november, hvor den var -20,1. Gennemsnittet for 2025 ender dermed på -16,7, hvilket kan sammenlignes med -7,8 og -15,6 som var gennemsnittet i 2024 og 2023. Den fortsat negative forbrugertillid illustrerer, hvordan danskerne fortsat har svært ved at finde optimismen frem, når det gælder deres egen og Danmarks økonomi, dette på trods af stabil inflation, reallønsfremgang og et stærkt arbejdsmarked. Forbrugertilliden har overordnet været faldende det seneste år, men er fortsat over bundniveauet fra oktober 2022, hvor forbrugertilliden lå på -37, hvilket er det laveste niveau i statistikkens 51-årige historie. Det skal samtidig bemærkes at forbrugertilliden nu er lavere end under finanskrisen og corona. At forbrugertilliden fortsat er negativ, skyldes sandsynligvis det højere prisniveau på dagligvarer, som for mange føles voldsom. De aktuelle politiske spændinger og generel usikkerhed i verdensøkonomien vurderes også at have en negativ påvirkning på forbrugernes tiltro til fremtiden og dermed forbrugertilliden.

Udvikling i forbrugertillidsindikatoren



Kilde: Danmarks Statistik

Renter og inflation

Inflationen, opgjort som den årlige stigning i forbrugerprisindekset i forhold til samme måned året før, var 2,1 procent i november og dermed uændret i forhold til oktober. Udviklingen er fortsat i høj grad drevet af prisstigninger på fødevarer og ikke-alkoholiske drikkevarer, herunder særligt kød. Kerneinflationen, opgjort som forbrugerprisindekset ekskl. energi og ikke-forarbejdede fødevarer, var samtidig 2,3 procent i november, ligeledes uændret fra oktober, og påvirkes især af

stigende husleje. Ser man fremad, skønner Økonomiministeriet en gennemsnitlig inflation på 1,9 procent i 2025 og 1,0 procent i 2026, hvor det lavere niveau i 2026 blandt andet afspejler afgiftsændringer, som midlertidigt trækker prisniveauet ned. Nationalbankens seneste prognose peger tilsvarende på en lav og stabil kerneinflation omkring 1,7 procent, i takt med at presset på arbejdsmarkedet aftager, og lønstigningerne vurderes at være forenelige med stabil inflation. Også her fremhæves afgiftslempelserne som en væsentlig forklaring på den lavere inflation i 2026.

Både ECB og FED har lempet pengepolitikken, hvor ECB senest i juni 2025 satte renten ned med 0,25 procentpoint til 2,0 procent. Siden da har ECB forholdt sig afventende, og der er ikke umiddelbart forventninger om kommende renteudsving. FED sænkede i december renten med 0,25 procentpoint for tredje gang i 2025, men vurderer selv, at der i 2026 og 2027 kun vil være enkelte rentenedsættelser mere. Selvom der i de finansielle markeder er forventninger om yderligere rentenedsættelser i USA, er der ifølge De Økonomiske Råd en risiko for, at de amerikanske renter kommer til at stige. Det kan ske, hvis der sås yderligere tvivl omkring centrale institutioners politiske uafhængighed, eller hvis dollaren svækkes yderligere.

Obligationsrenter

Den lange realkreditrente lå i uge 1 i 2026 på 4,41 procent, mens den korte rente, der i højere grad er korreleret med de pengepolitiske tiltag, lå på 1,84 procent. I forbindelse med rentefaldene efter 2023 er spændet mellem de korte og lange renter igen steget. Ifølge Økonomisk Redegørelse fra december forventes den 30-årige danske realkreditrente at ligge omkring 4,1 procent i 2026. De lavere markedsrenter fører til mere lempelige finansieringsvilkår for både virksomheder og husholdninger.

Udvikling i obligationsrenterne



Kilde: Finans Danmark

EU-harmoniseret forbrugerprisindeks (HICP)



Kilde: Danmarks Statistik. Note: Viser udviklingen i forhold til samme måned året før.

Danmarks EU-harmoniserede inflation, som sikrer sammenlignelighed på tværs af medlemslandene, lå på 2,0 procent i november, hvilket er på niveau med eurozonen. Ifølge ECB's seneste økonomiske fremskrivning for eurozonen fra december 2025 forventes den samlede HICP-inflation i gennemsnit at være på 2,1 procent i 2025. I 2026 forventes den at falde til omkring 1,9 procent og derefter til 1,8 procent i 2027. HICPX-inflationen (den EU-harmoniserede kerneinflation) forventes at falde fra 2,4 procent i 2025 og stabilisere sig omkring 2 procent de kommende år.

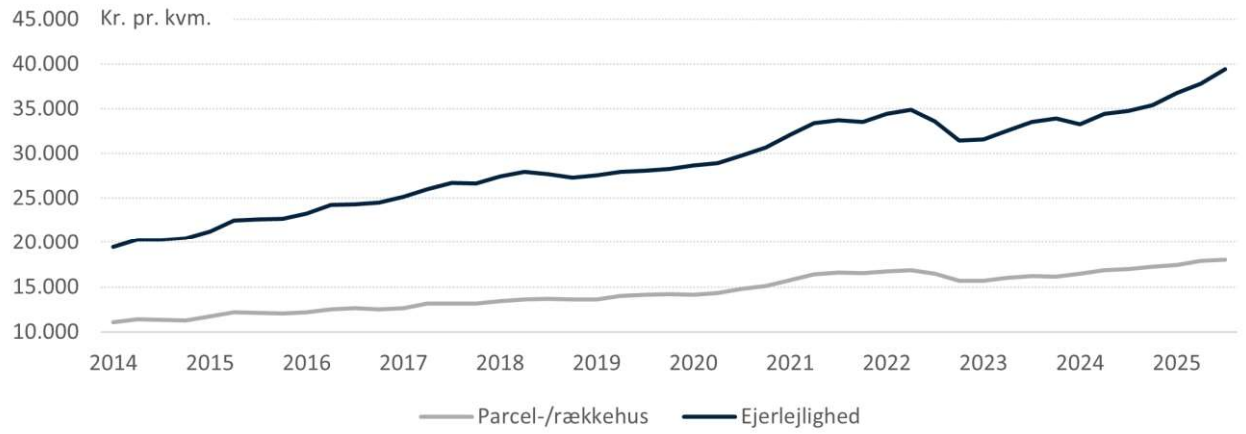
Boligmarkedet

Seneste tal fra Danmarks Statistik viser, at priserne på ejerlejligheder på landsplan er steget med 2,1 procent i andet kvartal 2025 sammenlignet med kvartalet før. Priserne på enfamiliehuse og sommerhuse er steget med henholdsvis 1,1 procent og 0,8 procent i samme periode. Siden første kvartal 2023 har boligpriserne generelt været stigende, og der har ligeledes været fremgang i antallet af boligsalg. Det er særligt salget af ejerlejligheder i Hovedstadsområdet, som driver udviklingen. Fra oktober 2024 til oktober 2025 er gennemsnitsprisen på ejerlejligheder i København steget med ca. 20 procent, og der er i øjeblikket et historisk lavt udbud af ejerlejligheder i byen. I oktober har udbuddet ikke været lavere siden 2004.

Ifølge Økonomiministeriet skyldes denne udvikling primært stigende indkomster blandt mange husholdninger som følge af lønstigninger. Samtidig har udviklingen i realkreditrenterne været gunstige for køberne. Kombinationen af højere indkomster og lavere renter har forbedret boligkøbernes finansieringsmuligheder, og understøtter dermed efterspørgslen på ejerboliger. Disse faktorer danner grundlag for Økonomiministeriets forventninger om fortsat fremgang for 2025 og i 2026. Prognosen forudsiger en samlet stigning i huspriserne på 5,3 procent for 2025 og 3,7 procent i 2026. Desuden forventes der vækst i boliginvesteringerne drevet af fremgang på boligmarkedet og i indkomsterne samt en stabilisering af byggeomkostningerne. Nationalbanken forventer i deres seneste rapport en samlet stigning på 5,4 procent for 2025, 3,6 procent i 2026 og 3,3 procent i 2027.

De seneste år har boligmarkedet været påvirket af flere strukturelle ændringer, herunder det nye boligskattesystem, der trådte i kraft i januar 2024. Nationalbanken vurderer dog, at disse ændringer fremover ikke vil medføre yderligere udsving i boligpriserne, men at priserne vil udvikle sig mere stabilt. Dette afspejles også i de aktuelle prisstigninger på ejerlejligheder i København, hvilket indikerer, at de nye boligskatter nu er indregnet i markedet. Presset fra renter og inflation vurderes at være aftaget, og det er nu husholdningernes disponible indkomster, der primært driver udviklingen i boligpriserne. Disse faktorer er også medvirkende til de høje stigninger i København, som ifølge Nationalbanken giver forventninger om yderligere prisstigninger. Set i et risikoperspektiv peger Finanstilsynet dog på, at de kraftige prisstigninger på særligt ejerlejligheder i hovedstadsområdet indebærer en øget sårbarhed på boligmarkedet. Hvis forventningerne til yderligere prisstigninger bliver for høje, kan dette være med til at presse boligpriserne yderligere op på et tidspunkt, hvor den stiliserede boligbyrde overgår tiden før finanskrisen. Foreløbigt ser prisstigningerne dog primært ud til at komme fra øget indkomst blandt køberne, og Finanstilsynet påpeger dog også, at gældskvoten (forholdet mellem kreditinstitutternes udlån og BNP) er reduceret væsentligt, hvorfor det finansielle system er bedre rustet til at modstå stød end tidligere.

Udvikling i boligpriserne



Kilde: Finans Danmark

Det gennemsnitlige udbud af ejerlejligheder er i perioden 2017-2025 (foreløbige tal) faldet med 8,4 procent svarende til 545 færre udbudte ejerlejligheder. Udbuddet af parcel- og rækkehuse er i samme periode faldet med 13,5 procent svarende til 4.823 færre udbudte boliger. Udbuddet af parcel- og rækkehuse er dog steget med 35,1 procent svarende til 8.041 flere boliger siden 2021, hvor udbuddet af denne type bolig var på sit laveste. Tilsvarende for ejerlejligheder er udbuddet steget med 13,0 procent svarende til 686 flere udbudte boliger i samme periode. Ser man nærmere på liggetiderne for disse typer boliger, er liggetiderne for ejerlejligheder steget med 24,9 procent siden 2021, hvor gennemsnitsliggetiden var på 96 dage, til foreløbigt i 2025 at være på 120 dage. Den gennemsnitlige liggetid for parcel- og rækkehuse er siden 2021 steget med 10,7 procent fra 158 dage til 175 dage.

Udvikling i udbudte boliger og liggetider



Kilde: Finans Danmark

6.2 Segmentbeskrivelse

Bolig

Transaktionsvolumen i boligsegmentet i 2025 udgjorde ved udgangen af året knap 34,2 mia. kr., svarende til en stigning på 32% sammenlignet med samme opgørelsestidspunkt for 2024. Boligsegmentet stod dermed for ca. 52% af den samlede transaktionsvolumen og var fortsat det dominerende segment på det danske investeringsmarked.

Årets transaktionsaktivitet var kendetegnet ved en række større enkeltstående og porteføljehandler, primært inden for nyere og uregulerede boligejendomme. Blandt de største transaktioner var Nrep's salg af UMEUS-porteføljen, der er målrettet unge studerende samt Catellas frasalg af Kaktus Towers, som henvender sig til 'young professionals'. Hertil kommer Thylander og Goldman Sachs overtagelse af majoriteten i BoStads portefølje, Barings' forward purchase af Smedeland 28 på vegne et amerikansk forsikringsselskab samt Lærernes Pensions køb af Risskov Brynet.

Efterspørgslen er fortsat i høj grad forankret i Københavnsområdet og relaterer sig primært til nyere, ureguleret boligmasse. Dette har medført et pres på afkastkravene, som har vist en faldende tendens, særligt i Hovedstadsområdet. Udviklingen understøttes foruden høj konkurrence af konsensusforventninger om stigende markedsleje, drevet af et markant fald i byggeaktiviteten, som i 2025 nåede det laveste niveau i de sidste 10 år. Det skyldes, at den faldende byggeaktivitet medfører en forsinkelse i udbuddet, som altså må antages at skabe en diskrepans mellem udbud og efterspørgsel til gavn for investorerne.

De nye ejendomsskatter medfører fortsat høj usikkerhed ved værdiansættelse af boligudlejnings- og erhvervsejendomme. Usikkerheden er ganske naturligt et særligt stort problem, hvor der er udsigter til store stigninger i ejendomsskatten. Der er dog vedtaget en stigningsbegrænsning, der følger ejendommene ved salg, hvilket betyder, at konsekvenserne af de stigende grundværdier indfases over en længere periode.

Kombinationen af høje renter og stigende skatter har øget incitamentet til at leje frem for at eje - særligt i de største byer. Kombineret med faldende byggeaktivitet fører dette til øget pres på lejemarkedet, hvorfor lejeniveauerne mange steder forventes at stige. Tomgangen er da også fortsat faldende på nationalt plan, hvor tomgangen det seneste år er faldet med 0,7 procentpoint til en samlet arealmæssig tomgang på bare 2,3%. Tomgangen er klart lavest i Region Midtjylland og Region Hovedstaden, mens den er højest i Region Nordjylland. I Region Midtjylland er Aarhus drivkraften bag den lave tomgang med en tomgang på bare 1,0%. Afkastkravene forventes i den kommende tid at være stabile omkring de nuværende niveauer på nationalt plan, mens der er tendens til faldende afkastkrav i Københavnsområdet.

6.3 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til afkastkrav og lejeniveau på 3-6 måneders sigt for nyere boligudlejningsejendomme i Odense er følgende:

1. kvartal 2026 - Nyere boligudlejningsejendomme		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
Odense	Afkastkrav i %	4,75	5,00	5,50	→
	Årlig markedsleje i kr./m²	1.475	1.300	1.125	↗

Vores forventninger til afkastkrav og lejeniveau på 3-6 måneders sigt for fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme i Odense er følgende:

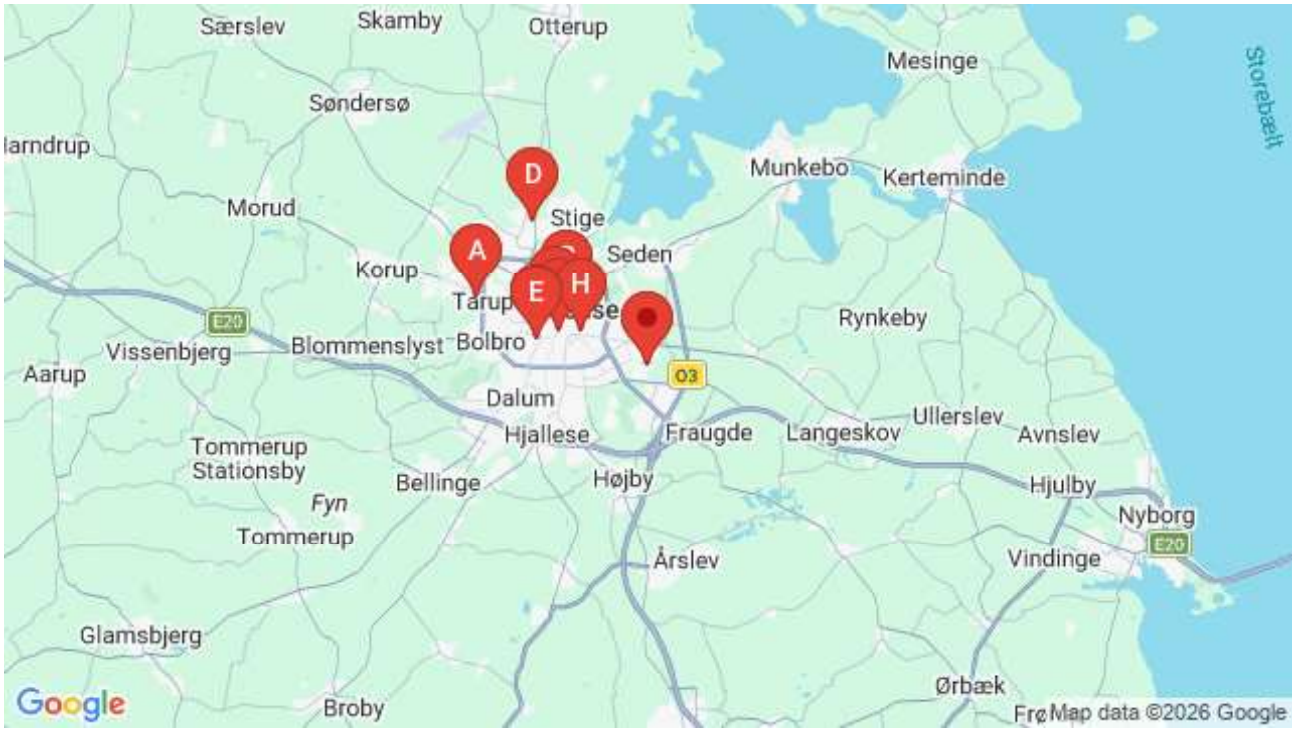
1. kvartal 2026 - Fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
Odense	Afkastkrav i %	5,00	5,25	5,75	→
	Årlig markedsleje i kr./m²	900	875	800	→

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Eftersom gældende regler kræver, at vurderingsmodellen udføres i en DCF model hvor al moderniseringspotentiale indregnes eksplicit, vil det i beregningen fastsatte afkast skulle baseres på et investorkrav for en fuldt moderniseret ejendom. Vi har dermed inkluderet både forventet afkastkrav for umoderniserede og moderniserede ældre boligudlejningsejendomme

6.4 Solgte reference ejendomme

	Adresse	Postdistrikt	Dato	Primær anvendelse	Areal m²	Pris	Pris pr m²	Afkast	Enheder	Enhedsarealer
A	Saxovej 75A, Tarup	5210 Odense NV	Feb 2023	Bolig	5.389 m² (4.267 m² beboelse og 549 m² erhverv)	67.000.000	13.911	Ukendt	135 enheder (131 beboelse og 4 erhverv)	Bolig: 4.269 m², Industri: 549 m²
B	Billesgade 17B	5000 Odense C	Apr 2023	Bolig	555 m² (688 m² beboelse og 75 m² erhverv)	11.200.000	14.678	Ukendt	13 enheder (12 beboelse og 1 erhverv)	Bolig: 688 m², Industri: 75 m²
C	Nørregade 67	5000 Odense C	Jan 2024	Bolig	1.288 m² (1.095 m² beboelse og 211 m² erhverv)	13.100.000	10.030	Ukendt	13 enheder (12 beboelse og 1 erhverv)	Bolig: 1.095 m², Detail: 211 m²
D	Anderupvej 40A, Anderup	5270 Odense N	Jun 2024	Bolig	771 m² (752 m² beboelse)	7.000.000	9.308	Ukendt	22 enheder (22 beboelse)	Bolig: 752 m²
E	Ansgargade 8	5000 Odense C	Nov 2024	Bolig	1.476 m² (1.476 m² beboelse)	19.788.432	13.406	Ukendt	18 enheder (18 beboelse)	Bolig: 1.476 m²
F	Ansgargade 15	5000 Odense C	Mar 2025	Bolig	2.361 m² (2.438 m² beboelse og 25 m² erhverv)	33.700.000	13.682	Ukendt	32 enheder (32 beboelse)	Bolig: 2.463 m²
G	Albani Torv 5	5000 Odense C	Nov 2024	Bolig	2.533 m² (1.777 m² beboelse og 1.265 m² erhverv)	32.000.000	10.519	Ukendt	33 enheder (21 beboelse og 12 erhverv)	Bolig: 1.777 m², Detail: 201 m², Kontor: 1.064 m²
H	Palnatokesvej 46	5000 Odense C	Aug 2025	Bolig	780 m² (958 m² beboelse og 53 m² erhverv)	12.800.000	12.660	Ukendt	17 enheder (16 beboelse og 1 erhverv)	Bolig: 958 m², Kontor: 53 m²



Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Til underbygning af vores vurdering, har vi analyseret handler af boligudlejningsejendomme og særligt udvalgt ovenstående reference salg. Ovenstående skema inkluderer både det opnåede afkast for den enkelte transaktion (hvor oplyst) samt den resulterende m² pris. Selvom investorbeslutninger først og fremmest er styret af afkastkrav, giver et investeringsobjekts m² pris ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi. Ved vurdering af ejendomme giver det altid mening at bringe flest mulige prisindikatorer i spil for at sikre, at den mest korrekte værdi bliver estimeret.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme betinger, at man kender de solgte ejendommes økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning af bolig og erhverv, omkostningsbestemt lejeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv. Ovenstående referencehandler har gennemgået en analyse af alle tilgængelige, relevante elementer.

Med de nye regler pr. 01-07-2020 er der pålagt ekstra restriktioner i forhold til, hvor hurtigt efter køb, investor har mulighed for at påbegynde modernisering af lejligheder med efterfølgende løft af indtægt for ejendommen. Der er en klar branche forventning til, at handelsværdien for boligudlejningsejendomme fremadrettet vil falde, men grundet en strukturel stor prisvariation på den uhomogene bygningsmasse, vil der naturligvis gå en længere periode før der vil være nok transaktioner post-1. juli til at bevise en eventuel separat pris-trend.

Loven differentierer nu desuden på dette punkt mellem boligudlejningsejendomme generelt og AB foreningers status, idet AB foreningers ejendom er fritaget for den restriktive karensperiode. De mest valide sammenligningshandler vil, fremadrettet, være handlede AB foreningsejendomme men det er reelt kun omkring 1-2% af handlede boligudlejningsejendomme der er opløste AB foreninger og dermed må vurderinger nødvendigvis underbygges af begge typer.

På baggrund af vores markedsviden samt analyse af det materiale vi pt har til rådighed, har vi fastsat et afkast på % for ejendommen som helt færdigmoderniseret.

7 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

kr. 29.675.000

Der skrives kroner nul totinimillionersekshundredeogsyvtifemtusinde 00/100

Om vurderingen skal særligt bemærkes, at den beregnede boligleje ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer.

Værdiansættelsen afspejler desuden ikke en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 42 måneder gammel.

Det danske ejendomsmarked er fortsat under indflydelse af en række globale makroøkonomiske og geopolitiske faktorer. Udfordringer som krig, inflation, udsving i energipriserne og ikke mindst udviklingen i de internationale renteniveauer skaber øget volatilitet. I tillæg hertil har det seneste halve år været præget af markante geopolitiske spændinger og øget usikkerhed omkring den internationale varehandel, hvilket har haft en negativ afsmittende effekt på mange nationale økonomier.

Disse forhold bidrager samlet set til en forhøjet risikoprofil for både nationale og grænseoverskridende investeringer. Især investeringer i fast ejendom er i stigende grad påvirket af markedsusikkerheden, hvilket nødvendiggør en mere dynamisk og frekvent tilgang til værdiansættelse.

Det er derfor væsentligt at understrege, at enhver vurdering af ejendomsværdier er et øjebliksbillede, der afspejler markedsforholdene på vurderingstidspunktet. Vi anbefaler på den baggrund, at ejendomme og ejendomsporteføljer løbende revurderes med henblik på at sikre et retvisende og opdateret grundlag for strategiske beslutninger og kapitaldisponering.

7.1 Ejendommens stærke og svage sider

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

Ejendommens stærke sider:

- fælles område med legeplads og ophold
- rolig beliggenhed
- boliger med god indretning

Ejendommens svage sider:

- afstand til centrum og effentlig transport

7.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 20 boligenheder. Eftersom ejendommen har en XXX beliggenhed, forventes ejendommens naturlige fraflytningsrate at tillade en 100% lejerudskiftning indenfor en 15 årig periode.

Moderniseringerne er foretaget lineært over den 15-årige periode, hvilket svarer til en moderniseringsfrekvens på 6,67 %.

7.3 Værdi af ledig lejlighed

Det er skønnet, at en ledig gennemsnitslejlighed ikke vil have en merværdi for en investor af denne konkrete ejendom.

8 Generelt

8.1 Særlige forudsætninger

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor
- 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 lejebærende iht. lejelovgivningen
- 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 lejebærende iht. lejelovgivningen

8.2 Almindelige forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- ejendommen ikke er forurenet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurenet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre valuarens værdiansættelse
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- der ikke skal foretages ekstrafundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt lejebudget, kan lægges til grund
- med mindre andet er nævnt i rapporten, forudsættes det, at der ikke findes hjemfaldspligt på ejendommen

8.3 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

8.4 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden den vurderingsansvarliges skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

8.5 RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende medmindre andet er angivet i nærværende vurdering.

8.6 ESG

Investorer og långivere har øget deres bevidsthed om de langsigtede fordele og lavere risici forbundet med bæredygtige og ansvarlige ejendomsinvesteringer. Forskning bekræfter en positiv sammenhæng mellem en robust ESG-profil (Environmental, Social, and Governance) og økonomien inden for erhvervsejendomme. Selvom forskningen på dette område stadig er i de indledende stadier, understreger resultaterne de potentielle økonomiske fordele ved at inddrage ESG-faktorer i ejendomsbranchen.

Bygninger, der har en attraktiv ESG-profil, kan opnå en række økonomiske fordele:

- Højere Lejeindtægter: Ejendomme med en bæredygtig og samfundsansvarlig profil tiltrækker lejere, der potentielt er villige til at betale mere for lokaler eller ejendomme med en ESG-profil.
- Lavere tomgang: Den stigende opmærksomhed på bæredygtig og ansvarlig virksomhedsdrift betyder, at ejendomme uden en ESG-profil kan opleve øget tomgang, mens tomgangsrisikoen på den anden side reduceres for ejendomme med en klar ESG-profil.
- Højere markedsværdi: Ejendomme med en ESG-profil anses som stadig mere attraktive for investorerne, hvilket kan øge deres markedsværdi relativt set til øvrige ejendomme.
- Lånevilkår: Finansielle institutioner øger fokus på ESG i ejendomsbranchen, hvilken på sigt kan have betydning for lånevilkår.

8.7 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

8.8 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

9 Datering og underskrift

Odense den 16-04-2026

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech



Lars Duus
Partner, Erhvervsmægler, MDE
Telefon: 58587817
Mobil: 25395506
E-mail: duus@edc.dk



Jesper Ølgaard Bloch
Partner, Ejendomsmægler MDE, Valuar, MRICS
Telefon: 58587406
Mobil: 28830009
E-mail: jbl@edc.dk

10 Omkostningsbestemt lejebudget

Anslået omkostningsbestemt lejebudget

Kapitalafkast	Kr.	Kr.
Ydelse - 20 årigt realkreditlån, 80% af anskaffelsessummen	13.120.400	kr. 1.766.793
.+ 1/3 af hensættelser til fornyelser (satsreguleret)	kr. 27,47	kr. 50.318
		kr. 1.817.111

Udgifter	Kilde	Kr.
Grundskyld	2026	kr. 69.480
Renovation	budget 2025	kr. 49.000
Ejendomsforsikring	budget 2025	kr. 37.000
Fælles el og vandafledning	budget 2025	kr. 10.000
Grundejerforening	budget 2025	kr. 110.000
Vicevært	budget 2025	kr. 50.500
Vand- og varmeregnskab	Anslået - 1.000/bolig	kr. 20.000
Rottebekæmpelse	Ejd.bidragsbillet 2024	kr. 495
		kr. 346.475

			kr. 2.163.586
Boligprocent	100,00%	**kr.**	**2.163.586**

Administration	Enheder	Kr.
Kr. 3.650 + moms / bolig	20	**kr. 91.250**

Vedligeholdelse	Kr./m²	Kr.
§119 & §120 hensættelser til udvendig vedligehold, est, kr.	120	**kr. 219.840**

Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje		**kr. 2.474.676**
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje	**Kr./m².**	**kr. 1.351**

11 Rentabil

Indtægter	Beskrivelse	Kr.
Markedsleje	1.832 m² á kr. 1150	kr. 2.106.800
Depositum	0,0%	kr. 0
Totale driftsindtægter		**kr. 2.106.800**

Driftsudgifter	Kilde	Kr.
Grundskyld	2026	kr. 69.480
Renovation	budget 2025	kr. 49.000
Ejendomsforsikring	budget 2025	kr. 37.000
Fælles el og vandafledning	budget 2025	kr. 10.000
Grundejerforening	budget 2025	kr. 11.000
Vicevært	budget 2025	kr. 55.000
Vand- og varmeregnskab	Anslået - 1.000/bolig	kr. 20.000
Rottebekæmpelse	Ejd.bidragsbillet 2024	kr. 495
§119 & §120 hensættelser til udvendig vedligehold, est, kr.	kr. 120/m²	kr. 219.840
Administration - bolig, inkl moms	Normtal 2024	kr. 77.000
Totale driftsudgifter		**kr. 548.815**
Til forrentning		**kr. 1.557.985**
Forrentningsfaktor	5,25%	kr. 29.675.905
Samlet salgssum		**kr. 29.675.905**
Afrundet pris	**5,25%**	**kr. 29.675.000**
Pris pr. m².		**kr. 16.198**

12 Følsomhedsanalyse

Ifølge gældende regler skal vurderingen følges af en følsomhedsanalyse som følger:

Følsomhedsanalyse

Afkast ændring	værdi
0,50%	kr. 27.095.391
0,25%	kr. 28.327.000
0,00%	kr. 29.675.905
-0,25%	kr. 31.159.700
-0,50%	kr. 32.7999.684

Ovenstående er et eksempel der alene skal illustrere ejendommens følsomhed overfor, til eksempelvis, en fremtidig ændring i markedet således at det reelle afkastkrav for ejendommen eller DLV stiger eller falder som ovenfor vist.

13 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark.**

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføjes i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,

- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,

- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,

- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,

- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,

- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt

- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller, at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt

- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

Besigtigelse

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

Indhentning af information

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

Vurdering

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt

- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvar i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikringssag skal udarbejdes et overslag over retableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

Fravigelser

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

Offentliggørelse

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

Generel ansvarsfraskrivelse

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 10.000.000.