

## VURDERINGSRAPPORT

### Valuarvurdering udført for AB Ryparken



Pr. 26. maj 2026

På vegne af adkomsthaver / rekvirent:

**Andelsboligforeningen Ryparken**



Indholdsfortegnelse	Side
Vurderingsrapport .....	1
Opdragsgiver .....	1
Opdragshaver .....	1
Vurderingsresumé .....	2
Vurderingstema .....	2
Formål og forudsætninger .....	3
Generelle forudsætninger for vurderingstemaet .....	3
Yderligere specifikke forudsætninger for vurderingstemaet .....	3
Dokumenter der har dannet grundlag for vurderingen .....	4
Vurderingsprincip .....	5
Merværdien af én ledig lejlighed .....	6
Forudsætning om værdi af uudnyttet tagetage .....	6
Beliggenhed .....	6
Arealer .....	7
Offentlig vurdering .....	7
Servitutter / deklarationer .....	8
Offentlige forhold og planer .....	8
Ejendommen .....	9
Udviklingspotentialer .....	12
Anbefalinger og særlige opmærksomhedspunkter .....	12
Referenceejendomme .....	13
Kommentarer til driftsindtægter .....	14
Omkostningsbestemt leje .....	15
Det lejedes værdi .....	16
Kommentarer til driftsudgifter .....	17
Uafhængighed .....	18
Markedsindsigt og erfaring .....	18
Ansvarsbegrænsninger .....	18
Valuarvurderingens gyldighed .....	19
Underskriftspåtegning .....	19
Bilagsoversigt .....	20

## OPDRAGSGIVER

Nærværende rapport er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Ryparken

c/o SWE A/S

Att. Lars Carl Gruby

St. Kongensgade 24

1264 København K

CVR-nr.: 19 85 13 70

(i det følgende kaldet Opdragsgiver)

## OPDRAGSHAVER

Vurdering og rapport er udarbejdet af:

danbolig Erhverv Nordsjælland

Kongensgade 2

3000 Helsingør

CVR: 40 86 59 26

Vurderingsmand: Per-Henrik Schultz-Jensen

T: 28 30 49 10

E-mail: [phs@pherhverv.dk](mailto:phs@pherhverv.dk)

(i det følgende kaldet Valuaren)



## VURDERINGSRESUMÉ

**Kontant markedsværdi fastsat til kr. 599.500.000**

Svarende til en pris på kr. 24.243 pr. m<sup>2</sup>

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF-model over 10 år, med et exitafkast på 3,35 %.

Værdiansættelsen er foretaget ud fra en inflation på 2% p.a., begrundelsen for at anvende netop 2% p.a. er et notat fra ECB, "pr. oktober 2022 hvoraf det fremgår at det fortsat Den Europæiske Centralbanks (ECB) målsætning, at inflationen er 2% på mellemlang sigt". Ud fra dette, er det derfor en rimelig forudsætning at regne med 2% i inflation i DCF-modellen.

I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder også for den omkostningsbestemte leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v. jf. bilag 2.

## VURDERINGSTEMA

Vurdering foretages med det formål at fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved overdragelse fra Andelsboligforeningen til en investor jf. andelsboligloven (ABL) § 5, stk. 2, litra b samt Andelsboligforeningens vedtægter.

Ejendommen er vurderet inklusive forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for og under hensyntagen til ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand, der naturligt vil have betydning for en investor.



## FORMÅL OG FORUDSÆTNINGER

I forbindelse med opdragsgivers ønsker om at få foretaget en vurdering af Ejendommen til brug for årsrapporten samt fastsættelse af andelskronen, ønskes markedsværdien opgjort jf. vurderingstemaet.

## GENERELLE FORUDSÆTNINGER FOR VURDERINGSTEMAET

Det er en forudsætning for vurderingen, at:

- Ejendommen ikke er forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der evt. fremgår af offentlig registrering.
- Ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.
- Bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.
- Bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.
- Ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.
- Der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.
- Der ikke er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

## YDERLIGERE SPECIFIKKE FORUDSÆTNINGER FOR VURDERINGSTEMAET

Herudover er det lagt til grund ved vurderingen, at:

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår.
- Investor kan opkræve leje for en forbedring som Andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen.
- Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen.

## DOKUMENTER DER HAR DANNET GRUNDLAG FOR VURDERINGEN

Følgende dokumenter er blevet indhentet og anvendt i forbindelse med vurdering af Ejendommen:

Dokument	Kilde
Tingbog	www.tinglysning.dk
Tinglyste servitutter og deklARATIONER	www.tinglysning.dk
BBR-meddelelse	www.ois.dk
Forureningsattest	Danmarks Miljøportal
Energimærke	Danmarks Miljøportal
Matrikelkort	Danmarks Miljøportal
Kommuneplan 2024	dokument.plandata.dk

Følgende dokumenter er modtaget fra opdragsgiver:

Dokument	Kilde
Regnskab	Opdragsgiver
Budget	Opdragsgiver
Referat fra generalforsamling	Opdragsgiver



## VURDERINGSPRINCIP

Valuarvurdering udføres i henhold til lovbekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendommen tilhørende private andelsboligforeninger og er baseret på en Discounted Cash Flow model (en DCF-analyse). Dette vurderingsprincip tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme (indtægter og udgifter). Analysen foretages specifikt for de enkelte år for en fremtidig årrække/periode, hvor pengestrømmene tilbagediskonteres til en nettonutidsværdi. Såvel de løbende som enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Den specifikke analyseperiodes længde fastlægges ud fra, hvornår ejendommens pengestrøm forventes at være stabil over tid. Dette sker typisk efter 5 – 15 år, men det kan også ske tidligere eller senere afhængigt af den konkrete ejendom.

I forhold til Ejendommen er der blevet valgt, en periode på 10 år, da ejendommens størrelse forventes at påvirke en realistisk fraflytningshorisont. Fraflytningsfrekvensen estimeres at blive påvirket af lejernes demografiske sammensætning. Fra slutningen af analyseperioden beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede nettopengestrøm, som ejendommen genererer. Denne kapitaliserede værdi (terminalværdien) tilbagediskonteres og lægges sammen med nutidsværdien af pengestrømmene for analyseperioden, hvorved den samlede nettonutidsværdi af de pengestrømme som ejendommen genererer, og som kan kapitaliseres, fremkommer.

DCF-modelleringen er baseret på ejendommens løbende driftsudgifter omfattende ejendomsskatter, renovation, forsikring, udgifter til renholdelse, snerydning, elforbrug, vandafgifter, varme- og vandregnskabshonorarer, vedligeholdelse og administration m.m.

Udgifter der relaterer sig til andelsboligforeningens drift som f.eks. revision, konsulentbistand, bestyrelsesgodtgørelser, afholdelse af generalforsamling, anlægsinvesteringer, prioritetsrenter og ydelser på prioritets-gæld mm. medtages ikke, da ingen af de nævnte udgiftsposter er relevante og aktuelle for en investor.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje er gældende - og valuaren har i den forbindelse anslået den omkostningsbestemte leje, der skønnes at være gældende hvis ejendommen i dag havde status som en udlejningsejendom. Det skal dog bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation på den omkostningsbestemte leje i ejendommen, herunder at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en tilsvarende ændring i markedsværdien for ejendommen.

Vedligeholdelsesudgifter er medtaget både i driftsbudgettet og i DCF-modellen, så de stedse svarer til hensættelsestakster på § 119 og § 120 kontiene hos grundejernes Investeringsfond (GI).

Foreningen afsætter i henhold til driftsbudgettet for 2025/2026 - bilag 11 kr. 56 pr. m<sup>2</sup> svarende til kr. 2.150.000 til den løbende vedligeholdelse af ejendommen. Det er vores vurdering at foreningen afsætter et rimeligt beløb til denne post i budgettet, sammenlignet med tilsvarende ejendomme.

## MERVÆRDIEN AF ÉN LEDIG LEJLIGHED

Efter normerne og i henhold til retspraksis, jf. TBB.2001.67.V, skal ejendommen vurderes under den forudsætning, at den indeholder én ledig beboelseslejlighed når det vil have en positiv påvirkning på valuarvurderingen. I forhold til foreningens ejendom vurderes det ikke at have en værdi, hvilket begrundes i ejendommens samlede størrelse.

## FORUDSÆTNING OM VÆRDI AF UUDNYTTET TAGETAGE

Ejendommen har i dag en udnyttet tagetage / loft. Det er vores vurdering, at det ikke er muligt for foreningen at indrettet flere boliger i ejendommen.

Vi har derfor ikke medtaget et potentialet for indretning af flere boliger i vores værdiansættelse af foreningens ejendom.

## BELIGGENHED

Adresse: Lyngbyvej 114 – 142 og Ryparken 2 – 96, 2100 København Ø

Matr.nr.: 1014, 1025, 1026, 1027, 1028 og 1029 Emdrup, København

Anvendelse: Privat Andelsboligforening



## AREALER

Matr.nr.	Areale r				
	Grund	Bebygget	Erhverv	Bolig	Kælder
1014 m.fl.	37.635 m <sup>2</sup>	7.755 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	24.449 m <sup>2</sup>	7.755 m <sup>2</sup>
<b>Samlet</b>	<b>37.635 m<sup>2</sup></b>	<b>7.755 m<sup>2</sup></b>	<b>280 m<sup>2</sup></b>	<b>24.449 m<sup>2</sup></b>	<b>7.755 m<sup>2</sup></b>

Der er i forbindelse med vurderingen ikke foretaget opmåling af Ejendommen, de angivne arealer bygger alene på det af ejer udleverede materiale, samt BBR-Meddelelse jf. bilag 8.

## OFFENTLIG VURDERING

Adresse og Matr. nr.	Vurderings år	Foreløbig vurdering 2023
Lyngbyvej 114 m.fl., 2100 København N  Matr.nr.: 1014 m.fl. Emdrup, København.	2023	kr. 690.329.000
<b>Samlet vurdering for ejendommen</b>	<b>2023</b>	<b>kr. 690.329,000</b>

Den foreløbige vurdering fremgår af vurderingsportalen.dk.



## SERVITUTTER / DEKLARATIONER

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest af 4. april 2026 jf. bilag 7.

Af særlige servitutter kan nævnes:

- Servitut lyst 19. februar 1997, Skøde vedr. del af evt. ejendomsavance til ejendomsselskabet Tor I/S
- Servitut lyst 3. august 2018, Salgs- og pantsætningsforbud

Ud fra tingbogen vurderes der ikke at være servitutter eller deklARATIONER, der er særligt byrdefulde i forhold til ejendommens værdiansættelse.

## OFFENTLIGE FORHOLD OG PLANER

Kommuneplan: Ejendommen er omfattet af Kommuneplan for Københavns kommune R24.B.8.48 – B3. Der er tilladelse til en bebyggelsesprocent på 110 og med en bygningshøjde på 20 meter.

General anvendelse: Boligområde

Lokalplan: Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Zonestatus: Byzone.

Savekode: 3 (bevaringsmæssig værdi/fredningsstatus). Ejendommen er ikke fredet.

## EJENDOMMEN

- Andelsboligforeningen Ryparken er en markant karrébebyggelse på ydre Østerbro i København. Det huser i dag en af Danmarks største andelsboligforeninger,
- Bebyggelsen er opført mellem 1933 og 1937.
- Bebyggelsen består af 11 store, gule murstensblokke med røde tegltage fordelt på 63 opgange. Den rummer over 402 boliger, hovedsageligt 2-værelses lejligheder på 55-75 m<sup>2</sup>.
- Karréen ligger langs Lyngbyvej (114-142) og Ryparken (2-96) i 2100 København Ø. Området er forbundet med resten af byen via Ryparken Station.
- Tæt på ejendommen ligger Ryparken Idrætspark, som tilbyder faciliteter til alt fra fodbold og håndbold til tennis og beachvolley.
- Ejendommens tagdækning er udført med røde teglsten. Taget er udskiftet i 2020 og fremstår i god stand.
- Alle vinduer er udskiftet til nye termovinduer udført med træ indvendigt og alu udvendigt.
- Facadepartier mod både gård og gade der er udført i gule teglsten. Facaderne er istandsat og fremstår ligeledes i god stand.
- Der er i alt 402 beboelseslejligheder i ejendommen fordelt på 2-værelses lejligheder på mellem 55 kvm – 65 kvm og 3-værelses lejligheder på mellem 66 kvm og 67 kvm. Herudover er der en sammenlagt lejlighed på 112 kvm. Alle boliger er indrettet med eget køkken og badeværelse.
- Alle lejligheder har altan og den oprindelige beklædning er udskiftet indenfor de seneste år.
- Hovedtrapper fremtræder i almindelig god stand. Trapper er støbte og belagt med linoleum og vægge fremstår malet. Trappeopgangs dørene er malet fornyelig.
- Der er etableret dørtelefonanlæg i opgangen.
- Kælder er bl.a. indrettet med kælderrum til boligerne. Kælderen fremtræder i almindelig god stand og virker tør. Der er indrettet pulterrum i tagetagen til nogle af boligerne.
- Ejendommen opvarmes med fjernvarme og er tilsluttet det kommunale fjernvarmenet.

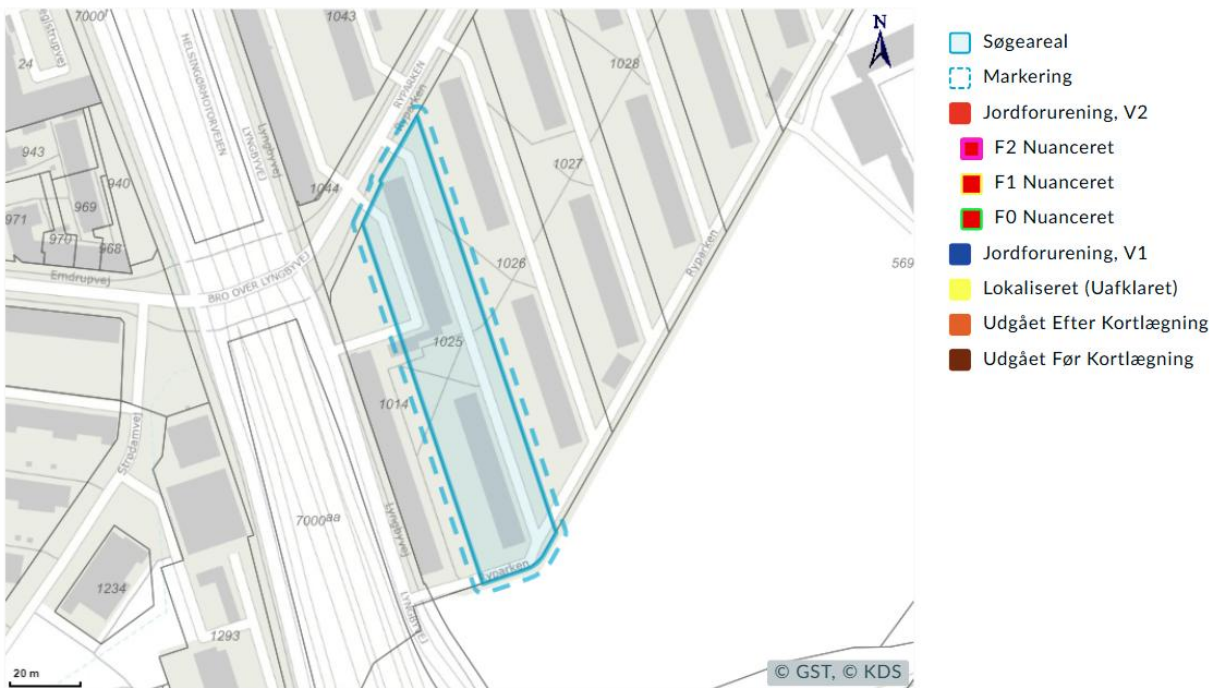
- Vedligeholdelse:** Ejendommen udvendigt som indvendigt (for den del som er blev besigtiget), i en god vedligeholdelsesmæssig stand.
- Foreningen har gennemført hovedparten af opgaverne fra vedligeholdelsesplan.
- Foreningen forventer at udskifte stigstrengene og renovere kloakker indenfor de nærmeste par år,
- Besigtigelse:** Ejendommen blev besigtiget i maj 2026 sammen med bestyrelsesformand Mathias Lyng. 3 boliger, kælder, loft samt udenomsarealer blev fysisk besigtiget.
- Forsikring:** Vi forudsætter at foreningen er forsikret på almindelige vilkår.
- Energimærke:** Foreningen har energimærke D. Energimærket udløber i marts 2030 jf. bilag 9. Foreningen har oplyst overfor valuaren at de har anmodet om at få udarbejdet et nyt energimærke. Foreningen forventer et energimærke på niveau C. Foreningen bedes indsende energimærket til valuaren når det foreligger.
- Udenoms arealer:** Foreningen har store græsbelagte friarealer omkring bebyggelsen. På arealerne er der bl.a. affaldssortering, legepladser og på den asfalterede del af arealerne mellem blokkene er der indrettede parkeringspladser.

Miljømæssige forhold: Det forudsættes, at der på ejendommen ikke er geologiske forhold, forurening eller skadelige og/eller farlige materialer, der kan påvirke vurderingen.

## Området

### Regionens jordforureningsstatus for området

Forureningsniveauet på et jordstykke opdeles i V1 og V2. V1 giver grundlæggende oplysninger om forureningskilder, mens V2 bekræfter skadelig forurening. Der kan være nuancer for specifikke forhold og markeringer for løste problemer.



Ifølge udskrift fra Danmarks miljøportal er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Ejendommen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Kilde: Danmarks miljøport

## UDVIKLINGSPOTENTIALER

Følgende forhold kan udvikles på ejendommen og tilføre ejendommen merværdi:

- Gennemgribende forbedring af boligerne, hvorefter lejen kan reguleres til det lejedes værdi jf. LL § 19. stk. 2.

## ANBEFALINGER OG SÆRLIGE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Helt generelt er det en veldrevet forening, hvor det væsentligste aktiv – ejendommen bærer præg af foreningen har foretaget en løbende vedligeholdelse af bygningerne.

Det er vores anbefaling foreningen får udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen er et godt styringsredskab for foreningen i forhold til drift og økonomi.

Vedligeholdelsesplanen hjælper samtidig foreningen til at prioritere rækkefølgen af de nødvendige fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Foreningen har hensat kr. 18.738.000 til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og fremtidig vedligeholdelse af ejendommen. Hensættelserne udgør ca. 3,2 % af ejendommens værdiansættelse/valuarvurdering. Det er vores erfaring at foreningerne hensætter mellem 10 og 15 % af valuarvurderingen.

## REFERENCEJENDOMME

Der er i perioden 12. september 2024 – 8. december 2025 handlet 3 ejendomme i Københavns og Frederiksberg Kommuner, der kan anvendes som reference for ejendommen. Kendetegnet for de ejendomme er, at de er overvejende sammenlignelige med Andelsboligforeningen Ryparkens ejendom. Der hvor de sammenlignelige ejendomme varierer er i forhold til krav til forrentningen samt størrelse, hvis man renser for dette, ender m<sup>2</sup> priserne på niveau med valuarvurderingen for ejendommen.

Handelsdato	Adresse	Post nr.	By	Anvendelse	Specifik anvendelse	Totalt areal over terræn	Samlet pris	Pris/Totalt areal over terræn
12/09/2024	Visbygade 12	2100	København Ø	Bolig	OMK	3.639	100.875.000	27.721
18/02/2025	Værnedamsvej 15	1819	Frederiksberg C	Bolig	Gammel boligmasse	6.263	171.500.000	27.383
08/12/2025	Amagerbrogade 30	2300	København S	Bolig	Gammel boligmasse	5.001	112.645.400	22.525
							Gns. Salgspris pr. kvm.	25.835

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de handlede ejendomme på ligger på kr. 25.835 pr. m<sup>2</sup>. Det er vores vurdering, at de i bilaget omfattede ejendomme, er sammenlignelige med Andelsboligforeningen Ryparkens ejendom. Det har været en udfordring at finde sammenlignelige ejendomme, da antallet af handler med tilsvarende ejendomme er meget begrænset.

## KOMMENTARER TIL DRIFTSINDTÆGTER

Ejendommens driftsindtægter er anslået til den omkostningsbestemte husleje i henhold til vurderingsrapportens punkt om vurderingsprincip i perioden frem til renovering efter LL § 19. stk. 2.

I beregningsgrundlaget til den omkostningsbestemte husleje er der medtaget følgende generelle og individuelle poster, der vurderes at være af mere eller mindre væsentlig karakter:

- Fjernvarme
- Komfur & køleskabe
- Postkasser
- Brandsikring
- El-arbejde
- Forsats og/eller nye vinduer
- Facaderenovering
- LED
- Dørtelefoner

De af foreningen oplyste forbedringer til brug for fastsættelse af omkostningsbestemt huslejebudget, kan være skønnet både i forhold til årstal og værdiansættelsen, hvis hverken forening eller administrator, har haft adgang til valide data herom.

## OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE

### OMK leje beregning

Andelsboligforening: Andelsboligforeningen Ryparken

Eenheder	
Antal 5.1	402
Antal 5.2	0
Total antal i ejendommen inkl. erhverv	405
<b>Boligenheder i alt (A1)</b>	<b>402</b>

Arealfordeling	
Areal til 5.1 og 5.2 lejemål	24.443
Bygningsareal i alt	24.723
<b>Boligprocent (A2)</b>	<b>98,87%</b>

Skatter og afgifter	
Grundskyld	2.680.000
Dækningsafgift	0
Rottebekæmpelse	0
Renovation	1.362.546
Affaldsgebyr	0
Vandafgifter	1.062.639
Elafgifter	540.076
Øvrige afgifter samt renh. af fortove	0
<b>Skatter og afgifter i alt (B)</b>	<b>5.645.321</b>

Vicevært / realkøbsudgifter	
Lønudgift	1.124.063
Funktionære	1.080.021
Telefon i ejendomskontor	0
Mobiltelefon	0
Tilsynshonorar	0
Ind- og fraflytningssyn	30.000
Rengøringsartikler	0
Vinduespolering	0
Trappevask	1.016.532
Sneydning / saltning	0
Gårdblag	0
Småanskaffelser	0
<b>Vicevært &amp; realkøbsudgifter i alt (C)</b>	<b>3.250.616</b>

Forsikring	
Bygningsforsikring	616.413
Hus- og grundejerforsikring	0
Glas- og kummeforsikring	0
Svampeforsikring	0
Udgift til forsikringsmæglere	0
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring for ansatte	0
<b>Forsikringer i alt (D)</b>	<b>616.413</b>

Abonnementer	
Elevatoreftersyn	0
Lovpligtigt eftersyn af varmecentrifuge	0
Andre eftersyn mm. (grafitti etc.)	0
<b>Abonnementer i alt (E)</b>	<b>0</b>

Forbudsregnskaber	
Udarbejdelse af varme- og/eller vandregnskab	86.148
Årlig måler aflæsning	0
Kontrolmanual	0
<b>Forbudsregnskaber i alt (F)</b>	<b>86.148</b>

Administration	
Administration kr. 4000 x A1	1.608.000
<b>Administration i alt (G)</b>	<b>1.608.000</b>

Afkast (25.1 eller 25.2)	
15. almindelig vurdering 1973	12.500.000
7 % heraf	875.000
Overført forøget kapitalafkast i.h.t. ML §9 stk. 7	346.206
<b>Afkast, jf. § 25, stk. 1 (H)</b>	<b>1.221.206</b>

Reklægelses	
§119	2.322.655
§120	2.078.165
§117 (afhænger af lejekontrakterne)	1.124.654
<b>Reklægelses i alt (I)</b>	<b>5.525.474</b>

Installationer, skøn	
Henl. til fornyelse af tekniske install. pr. 31-12-1994 (1/3 af belebet	0
Fjernvarme	672.348
Komfur mm.	171.143
Porttelefon mm.	0
<b>Installationer i alt (J)</b>	<b>843.491</b>

Forbedringer, skøn		
Postkasser	83.616	jf. huslejenævn
Altaner	150.000	
Facade	0	
Facaderenovering	0	
Elevator	0	
Vedl. planer (hvert 10. år)	3.000	
LED	0	
Brandsikring	123.645	jf. huslejenævn
Dørtelefoner	0	
Elarbejde mm	370.335	jf. huslejenævn
Forstås eller nye vinduer	865.515	jf. huslejenævn
Øvrigt	0	
<b>Forbedringer i alt (K)</b>	<b>1.536.711</b>	

Beregning af OMK-leje		
	DKK	pr. kvm
Udgifter i alt (B+C+D+E+F+H+J+K)	12.643.433	
Boligernes andel af udgifterne (udgifter x A2)	12.500.334	511
Administration (G)	1.608.000	66
Reklægelses (I)	5.525.474	226

<b>Ejendomsudgifter i alt</b>	<b>19.633.808</b>	<b>803</b>
-------------------------------	-------------------	------------

## DET LEJEDES VÆRDI

Efter renoveringen vil lejen være baseret på princippet det lejedes værdi. Det er vores vurdering, at en husleje efter det lejedes værdi på kr. 1.575 pr. m<sup>2</sup> efter LL § 19. stk. 2 renovering af boliglejemålene er realistisk og markedskonformt.

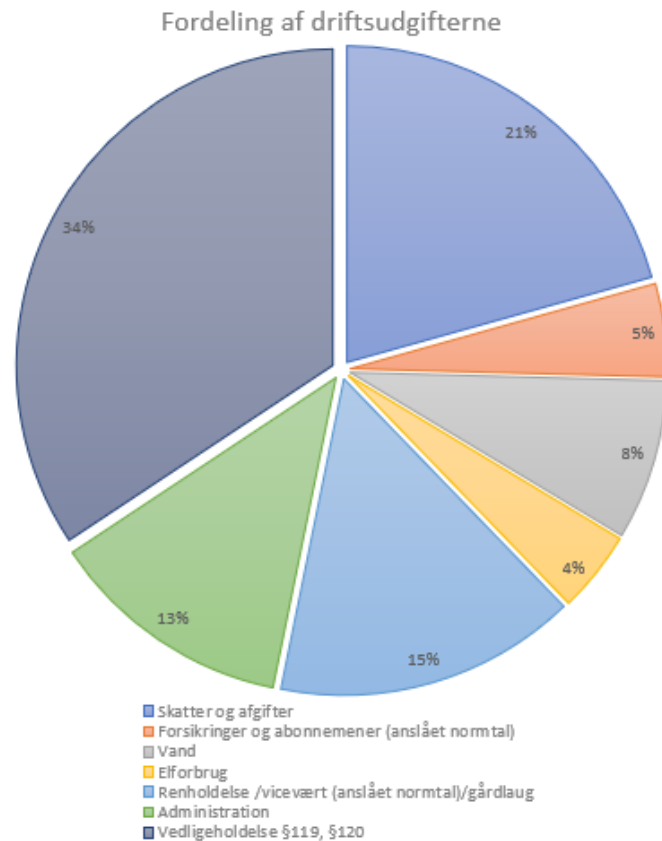
Det anførte lejeniveau efter renovering af de enkelte boliglejemål efter LL § 19. stk. 2 medfører at en 2-værelses lejlighed på 55 m<sup>2</sup> vil koste kr. 7.218 i månedlig husleje excl. forbrug.

En 4-værelses lejlighed på 112 m<sup>2</sup> vil koste kr. 14.700 i månedlig husleje excl. forbrug.

Det er vores vurdering at markedslejen for erhvervslejemålet udgør kr. 1.250 pr. m<sup>2</sup> p.a.

## KOMMENTARER TIL DRIFTSUDGIFTER

Særligt omkring ejendommens driftsudgifter, skal bemærkes at udgifterne til udvendig vedligeholdelse er estimeret til kr. 115 pr. m<sup>2</sup>, hvilket er markedskonformt for en ejendom af denne type, størrelse og stand. Foreningen har afsat kr. 87 pr. m<sup>2</sup>. Dette betyder også at vedligeholdelse er den største omkostningsgruppe for ejendommen.



Ejendommens samlede driftsudgifter ligger på kr. 515 pr. m<sup>2</sup>, hvilket er på niveau med sammenlignelige ejendomme.

## UAFHÆNGIGHED

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og uden at vurderingsmanden har interesse i ejendommen eller vurderingens størrelse

## MARKEDSINDSIGT OG ERFARING

Vurderingsrapporten er udarbejdet af Per-Henrik Schultz-Jensen, som er uddannet Ejendomsmægler og Valuar og er medlem af Dansk ejendomsmæglerforening - MDE. Jævnfør Andelsboligforeningsloven stilles der krav om uddannelse og praktisk erfaring, hvilket Per-Henrik Schultz-Jensen lever op.

Ydermere stiller Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b, krav om, at valuar har indsigt i prisfastsættelse og markedsudviklingen for boligudlejningsejendomme. Årsagen til dette er, at man vil sikre, at valuarvurderingen er funderet i de aktuelle markedsvilkår. Per-Henrik Schultz-Jensen har opbygget en stor erfaring med handel og prisfastsættelse af boligudlejningsejendomme.

## ANSVARSBEGRÆNSNINGER

Vurderingsrapporten er udarbejdet af danbolig Erhverv Nordsjælland udelukkende til brug for Opdragsgiver. Rapporten er fortrolig og må ikke offentliggøres til andre personer end Opdragsgiver uden skriftlig forhåndsgodkendelse fra danbolig Erhverv Nordsjælland. danbolig Erhverv Nordsjælland har leveret denne rapport med forståelse om, at den kun vil blive læst og anvendt af Opdragsgiver, så ingen anden person er berettiget til at fæste lid til den, medmindre danbolig Erhverv Nordsjælland skriftligt har godkendt dette. I det tilfælde hvor danbolig Erhverv Nordsjælland har godkendt en anden person end Opdragsgiver til at anvende rapporten, vil danbolig Erhverv Nordsjælland ikke bære større ansvar til nogen anden part end tilfældet ville være, hvis denne part var fælleskunde i forhold til vurderingen.

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelser, version 05.19, er gældende for nærværende vurderingsrapport. En kopi heraf kan rekvireres via danbolig Erhverv Nordsjælland.

I henhold til pkt. 8.1 i standardbestemmelserne er danbolig Erhverv Nordsjælland omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb danbolig Erhverv Nordsjælland ansvar er begrænset til. danbolig Erhverv Nordsjælland er ikke ansvarlig for noget indirekte, specielt eller følgeskadetab hverken i kontraktlig, erstatningsretlig, uagtsomhed eller øvrige henseender, som opstår på grund af, eller i forbindelse med, denne rapport. Intet i denne rapport udelukker ansvar, som ikke kan udelukkes i følge loven.



## VALUARVURDERINGENS GYLDIGHED

Valuarvurderingen er udført pr. 26. maj 2026.

Valuarvurderingen er gældende 42 måneder frem til og med d. 25. november 2029,  
jf. lov L111 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

## UNDERSKRIFTSPÅTEGNING

Helsingør, d. 26. maj 2026



---

Per-Henrik Schultz-Jensen

**danbolig Erhverv Nordsjælland**

*danbolig Erhverv agerer altid i forhold til branchenorm og er medlem af følgende brancheforeninger:*



## BILAGSOVERSIGT

Foreningens årsrapport 2024/2025 og budget for 2025/2026	Bilag 1
DCF-model og følsomhedsberegning	Bilag 2
Skyggebudget	Bilag 3
Sammenligningssager	Bilag 4
Jordforureningsattest	Bilag 5
Tingbogsattest	Bilag 6
BBR	Bilag 7
Energimærke	Bilag 8
Generalforsamlingsreferat 2023	Bilag 9
Billeder fra besigtigelsen	Bilag 10

