danbolig
ERHVERV

VURDERINGSRAPPORT

Valuarvurdering udført for Andelsboligforeningen Damsøhusene

Pr. 9. februar 2026

På vegne af adkomsthaver / rekvirent:

Andelsboligforeningen Damsøhusene

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 –mail: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

danbolig
ERHVERV

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 Damsøhusene

C/o Wantzin Ejendomsadvokater

Adelgade 15, 5

1304 København K

CVR-nr.: 10 41 63 37

(i det følgende kaldet Opdragsgiver)

OPDRAGSHAVER

Vurdering og rapport er udarbejdet af:

Danbolig Erhverv Helsingør

Kongensgade 2

3000 Helsingør

CVR: 40 61 73 37

Vurderingsmand: Per-Henrik Schultz-Jensen

T: 28 30 49 10

E-mail: p.schultz-jensen@danbolig.dk

(i det følgende kaldet Valuaren)

VURDERINGSRESUMÉ

Kontant markedsværdi fastsat til kr. 254.050.000

Svarende til en pris på kr. 25.430 pr. m²

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.

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

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 forurenet 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 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.

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

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 2019	dokument.plandata.dk

Følgende dokumenter er modtaget fra opdragsgiver:

Dokument	Kilde
Regnskab	Opdragsgiver
Budget	Opdragsgiver
Referat fra generalforsamling	Opdragsgiver

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

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 - bilag 1, 60 kr. pr. m² svarende til kr. 600.000 til den løbende vedligeholdelse af ejendommen. Det er vores vurdering at foreningen afsætter et stort beløb til denne post i budgettet, sammenlignet med tilsvarende ejendomme.

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

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. Det er vores vurdering, at det ikke er muligt for foreningen at indrette flere boliger i ejendommen.

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

BELIGGENHED

Adresse:	Vinkelager 16 – 28, 30 – 42 og 44- 56, 2720 Vanløse
Matr.nr.:	3111, 3112 og 3113 Vanløse, København
Anvendelse:	Privat Andelsboligforening

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

AREALER

Matr.nr.	Arealer				
	Grund	Bebygget	Erhverv	Bolig	Kælder
3111	2.698 m²	1.022 m²	115 m²	3.303 m²	850 m²
3112	2.635 m²	881 m²	610 m²	2.747 m²	832 m²
3113	2.633 m²	862 m²	0 m²	3.214 m²	862 m²
Samlet	**7.966 m²**	**2.765 m²**	**725 m²**	**9.264 m²**	**2.544 m²**

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 for 2023
Vinkelager 16 – 28, 30 – 42 og 44 – 56, 2720 Vanløse Matr.nr.: 3111, 3112 og 3113 Vanløse By, Kbh.	2023	kr. 265.093.000
Samlet vurdering for ejendommen	**2023**	**kr. 265.093.000**

Der er til ovenstående skema anvendt informationer, der fremgår af vurderingsportalen.

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

SERVITUTTER / DEKLARATIONER

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest af 9. februar 2026 jf. bilag 7.

Af særlige servitutter kan nævnes:

- Ingen

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.6.28 – 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:	5 (bevaringsmæssig værdi/fredningsstatus). Ejendommen er ikke fredet.

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

EJENDOMMEN

- Ejendommen består af 3 bygninger med 144 boliger og 2 erhvervsenheder fordelt på 14 opgange.
- Ejendommen er opført i 1938.
- Ejendommen er beliggende på Vinkelager ud til Ålekistevej nær Damhussøen, Jernbane Alle med indkøbsmuligheder og KB Hallens S - togs station.
- Ejendommens tag er udskiftet i 2020. Tagbelægning er udført med Steni tag.
- Foreningen gennemført en vinduesudskiftning i 2015. Alle lejligheder har nye termovinduer
- Facadepartier mod er udført i gule teglsten.
- Der er i alt 144 beboelseslejligheder i ejendommen fordelt på lejligheder mellem 45 -120 kvm. Alle boliger er indrettet med eget køkken og badeværelse. Alle lejligheder har altaner. Altanerne ejes af foreningen.
- Hovedtrappe er istandsat og der er isat nye hoveddøre til lejlighederne.
- Der er etableret dørtelefonanlæg i opgangen.
- Kælder er bl.a. indrettet med kælderrum til boligerne. Kælderen fremtræder i god stand. Varmecentralen er placeret i kælder. Foreningen har etableret fællesvaskeri i kælder.
- Ejendommen opvarmes med fjernvarme og er tilsluttet det kommunale fjernvarmenet. Ejendommens stigstrenge blev udskiftet i 2007. Foreningen har udskiftet faldstammer i 2003.
- Alle boliger med undtagelse af 1 deltager på andelsbasis.
- Foreningen har et stort udenomsareal, hvor en væsentlig del i dag anvendes til parkeringspladser for ejendommens beboere samt udendørs legeplads for den Børne institution der er leje i foreningens ejendom.

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

Vedligeholdelse:	Generelt fremtræder ejendommen i en almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand.
Besigtigelse:	Ejendommen blev besigtiget i januar 2026 sammen med foreningens formand Anders Lillesø. 1 lejlighed, Udenomsarealer, kælder og udvendige facadepartier blev fysisk besigtiget.
Forsikring:	Ejendommens bygninger forudsættes forsikret på almindelige vilkår.
Energimærke:	Foreningen har energimærke C, der udløber i maj 2027, jf. bilag 9.
Udenoms arealer:	Udenoms arealerne er befæstet med fliser og kørerarealer med asfalt. Der er et pænt grøntareal som er fælles med ejendommene i området.

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

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

Danmarks Miljøportal
Data om miljøet i Danmark

Den 04-02-2026, kl. 07:32

Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvaret for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Vanløse, København
Matrikelnummer	3111
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

Kort
Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).

Forureningsstatus
Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.
Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Danmarks Miljøportal, Nyropsgade 30, 1780 København V, www.miljoeportal.dk — ac815cd5-acd4-4606-a98b-468c27178649 — Side 1 af 4

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 fremtræder i almindelig god stand. Foreningen har løbende håndteret de nødvendige vedligeholdelsesopgaver, som ejendommen har påkrævet, hvilket har begrunder ejendommens nuværende fornuftige stand.

Det er vores anbefaling foreningen følger den vedligeholdelsesplan, som foreningen har fået udarbejdet af Bang Beenfeldt og får den opdateret løbende, f.eks. hver 5. år. Vedligeholdelsesplanen er et godt styringsredskab for foreningen i forhold til drift og økonomi og hjælper samtidig foreningen til at prioritere rækkefølgen af de nødvendige fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Foreningen har ikke hensat til imødegåelse værdiforringelser og fremtidig vedligeholdelse af ejendommen. Vores erfaring er at foreningerne hensætter mellem 10% og 15% af valuarvurderingen/værdiansættelsen af ejendommen.

,

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

REFERENCEEJENDOMME

Der er i perioden 1. januar 2024 – 22. september 2025 handlet 6 ejendomme i København, Gentofte og Frederiksberg Kommuner, der kan anvendes som reference for ejendommen. Kendetegnet for de ejendomme er, at de er overvejende sammenlignelige med Andelsboligforeningen Damsøhusenes ejendom. Der hvor de sammenlignelige ejendomme varierer er i forhold til krav til forrentningen samt størrelse, hvis man renser for dette, ender m² priserne på niveau med valuarvurderingen for ejendommen.

Bilag 5 - Referenceejendomme

Handelsdato	Adresse	Post nr.	By	Anvendelse	Specifik anvendelse	Primært areal	Samlet pris	Pris/Primært areal
01/01/2024	Gammel Kongevej 51	1610	København V	Bolig	Gammel boligmasse	4.251	118.800.000	27.946
12/09/2024	Visbygade 12	2100	København Ø	Bolig	OMK	4.258	100.875.000	23.691
18/02/2025	Værnedamsvej 15	1819	Frederiksberg C	Bolig	Gammel boligmasse	7.340	171.500.000	23.365
08/10/2025	Skotlands Plads 2	2300	København S	Bolig	Gammel boligmasse	5.711	91.400.000	16.004
13/10/2025	Panumsvej 7B	2500	Valby	Bolig	Gammel boligmasse	4.276	88.000.000	20.580
22/09/2025	Carolinevej 2A	2900	Hellerup	Bolig	Gammel boligmasse	2.394	75.000.000	31.328
							Gns. Salgspris pr. kvm	22.868

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de handlede ejendomme på ligger på kr. 22.868 pr. m². Det er vores vurdering, at de i bilaget omfattede ejendomme, er sammenlignelige med Andelsboligforeningen Damsøhusenes ejendom.

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

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.

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

danbolig
ERHVERV

OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE

OMK leje beregning

Andelsboligforening: Andelsboligforeningen Damsøhusene

Enheder	
Antal 5.1	153
Antal 5.2	0
Total antal i ejendommen inkl. erhverv	157
Boligenheder i alt (A1)	**153**

Arealfordeling	
Areal til 5.1 og 5.2 lejemål	9.265
Bygningsareal i alt	9.990
Boligprocent (A2)	**92,74%**

Skatter og afgifter	
Grundskyld	519.846
Dækningsafgift	0
Rottebekæmpelse	0
Renovation	257.602
Affaldsgebyr	0
Vandafgifter	194.980
Elafgifter	43.360
Øvrige afgifter samt renh af fortov	0
Skatter og afgifter i alt (B)	**1.015.788**

Vicevært / renholdelse	
Lønudgift	230.289
Uddannelse og kurser	0
Telefon i ejendomskontor	0
Mobiltelefon	0
Tilsynshonorar	0
Ind- og fraflytningssyn	5.000
Rengøringsartikler	0
Gårdhug	0
Trappevask	0
Snerydning / saltning	83.487
Arbejdstøj	0
Småanskaffelser	0
Vicevært & renholdelse i alt (C)	**378.776**

Forsikring	
Bygningsforsikring	155.742
Hus- og grundejerforsikring	0
Glas- og kummeforsikring	0
Svampeforsikring	0
Udgift til forsikringsmæglere	0
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring for ansatte	2.962
Forsikringer i alt (D)	**158.704**

Abonnementer	
Elevatoreftersyn	0
Lovpligtigt eftersyn af varmecentrifuge	0
Andre eftersyn mm. (grafitti etc.)	0
Abonnementer i alt (E)	**0**

Forbrugsregnskaber	
Udarbejdelse af varme- og/eller vandregnskal	25.000
Årlig målerafl æsning	0
Kontrolmanual	0
Forbrugsregnskaber i alt (F)	**25.000**

Administration	
Administration kr. 3.837,5 x A1	600.908
Administration i alt (G)	**600.908**

Afkast (25.1 eller 25.2)	
15. almindelig vurdering 1973	5.000.000
7 % heraf	350.000
Overført forøget kapitalafkast i.h.t. ML §3 stk. 7	139.860
Afkast, jf. § 25, stk. 1 (H)	**489.860**

Henlæggelser	
§119	880.175
§120	787.525
§117 (afhænger af lejekontrakterne)	426.190
Henlæggelser i alt (I)	**2.093.890**

Installationer, skøn	
Henl. til fornyelse af tekniske install. pr. 31-12-1994 (1/3 af beløbet	0
Fjernvarme	254.788
Komfur mm.	64.855
Porttelefon mm.	0
Installationer i alt (J)	**319.643**

Forbedringer, skøn		
Postkasser	31.824	jf. huslejenævn
Altaner	35.000	
Facade	4.000	
Facaderenovering	8.000	
Elevator	0	
Vedl. planer (hvert 10. år)	3.000	
LED	0	
Brandsikring	43.950	jf. huslejenævn
Dørtelefoner	0	
Elarbejde mm	143.850	jf. huslejenævn
Forsats eller nye vinduer	343.650	jf. huslejenævn
Øvrigt	0	
Forbedringer i alt (K)	**631.274**	

Beregning af OMK-leje	DKK	pr. kvm
Udgifter i alt (B+C+D+E+F+H+J+K)	2.860.341	
Boligernes andel af udgifterne (udgifter x A2)	2.652.758	286
Administration (G)	600.908	65
Henlæggelser (I)	2.093.890	226
Ejendomsudgifter i alt	**5.347.556**	**577**

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. 1.550 pr. m² efter LL § 19. stk. 2 renovering af boliglejemålene er realistisk og markedskonformt.

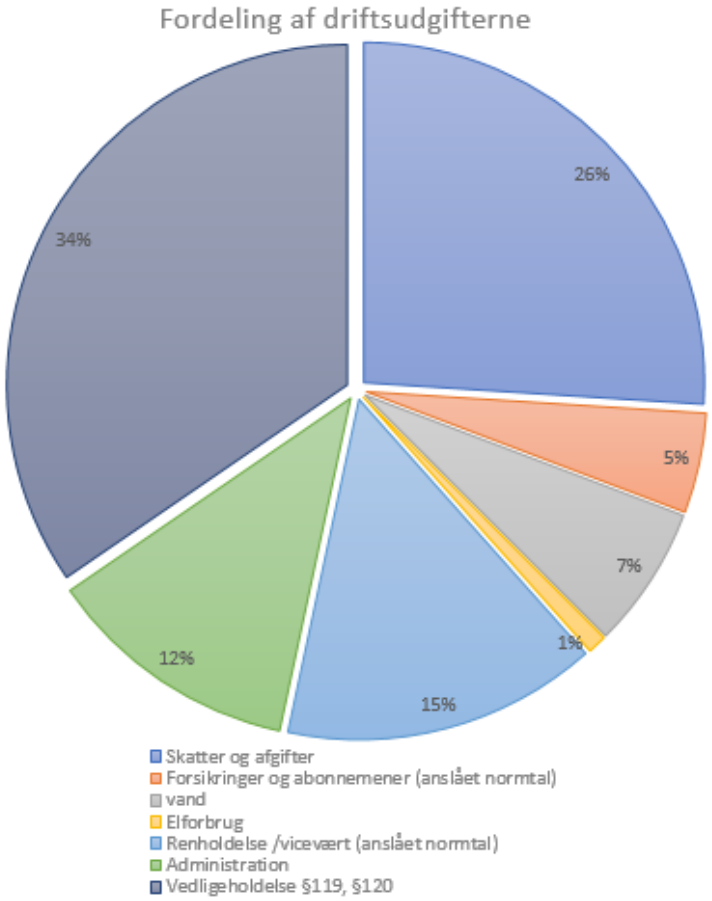
Det anførte lejeniveau efter renovering af de enkelte boliglejemål efter LL § 19. stk. 2 medfører at en 1-værelses lejlighed på 38 m² vil koste kr. 4.908 i månedlig husleje excl. forbrug.

En 5-værelses lejlighed på 122 m² vil koste kr. 15.758 i månedlig husleje excl. forbrug.

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

KOMMENTARER TIL DRIFTSUDGIFTER

Særligt omkring ejendommens driftsudgifter, skal bemærkes at udgifterne til udvendig vedligeholdelse er estimeret til kr. 80 pr. m², hvilket er markedskonformt for en ejendom af denne type, størrelse og stand. Foreningen har afsat kr. 60 pr. m². Dette betyder også at vedligeholdelse er den største omkostningsgruppe for ejendommen.



Ejendommens samlede driftsudgifter ligger på kr. 416 pr. m², 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 valuaren 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 udelukkende til brug for Opdragsgiver. Rapporten er fortrolig og må ikke offentliggøres til andre personer end Opdragsgiver uden skriftlig forhåndsgodkendelse fra danbolig Erhverv. danbolig Erhverv 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 skriftligt har godkendt dette. I det tilfælde hvor danbolig Erhverv har godkendt en anden person end Opdragsgiver til at anvende rapporten, vil danbolig Erhverv 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.

I henhold til pkt. 8.1 i standardbestemmelserne er danbolig Erhverv omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb danbolig Erhvervs ansvar er begrænset til. danbolig Erhverv 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.

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

VALUARVURDERINGENS GYLDIGHED

Valuarvurderingen er udført pr. 9. februar 2026.

Valuarvurderingen er gældende 42 måneder frem til og med d. 9. august 2029

jf. lov L111 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

UNDERSKRIFTSPÅTEGNING

Helsingør, d. 9. februar 2026

_____

Per-Henrik Schultz-Jensen

danbolig Erhverv

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

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337

BILAGSOVERSIGT

Foreningens årsrapport 2024 og budget 2025	Bilag 1
DCF-model og følsomhedsberegning	Bilag 2
Skyggebudget	Bilag 3
Sammenligningssager	Bilag 5
Jordforureningsattest	Bilag 6
Tingbogsattest	Bilag 7
BBR	Bilag 8
Energimærke	Bilag 9
Generalforsamlingsreferat	Bilag 10
Vedligeholdelsesplan	Bilag 11
Billeder fra besigtigelse	Bilag 12

danbolig Erhverv Helsingør - TLF 28304910 – MAIL: p.schultz-Jensen@danbolig.dk – www.danboligerhverv.dk – CVR 40617337