

VALUARVURDERING

af

ejendommen beliggende

Haraldsgade 19-51

2200 København N

tilhørende

Andelsboligforeningen Haraldsted



VURDERING AF EJENDOMMEN

PR. 31. DECEMBER 2019

Efter anmodning fra Andelsboligforeningen Haraldsted
Haraldsgade 19-51
2200 København N

har undertegnede Furesøgruppen ApS
cvr. nr. 39231093
Ndr. Jernbanevej 44
3400 Hillerød

ved sagsansvarlig cand.jur., valuar Michael Transø Schultz

foretaget valuarvurdering af
ejendommen beliggende: Haraldsgade 19-51
2200 København N
matr. nr. 5691, 5705-09 Udenbys Klædebo Kvarter,
København

Til brug for udfærdigelsen af valuarvurderingen foretoges besigtigelse af ejendommen den 14. januar 2020, herunder lejlighederne Haraldsgade nr. 41, st. og 4.tv, nr. 43, 3.tv. og 4.th., nr. 45, 4.th. og 4.tv., nr. 49, st.tv., og nr. 51, 1.th. og 3.tv., med deltagelse af cand.jur. valuar Michael Transø Schultz og andelsboligforeningens bestyrelsesformand Bjørn Amdi Sloth.

Resumé

Ejendommens nuværende kontante handelsværdi som udlejningsejendom skønnes at være kr. 248.000.000. Ved fastsættelsen af værdien er indregnet potentielle forbedringer, og det er forudsat, at der sker en optimering af lejeniveauet gennem løbende gennemgribende moderniseringer af boliglejemålene ved fraflytning.

Vurderingens nøgletal kan opsummeres som følger:

Vurderingens nøgletal:		
(Beløb for leje og omkostninger pr. år er anført for budgetåret 2019)		
Værdien af ejendommen:	kr.	248.000.000
Værdi pr. m ² :	-	23.771
Længden af budgetperioden:	år	20
Anvendt nominelt forrentningskrav:	%	4,6
Moderniseringshorisont for alle lejemål:	år	20
Omkostning pr. m ² v/modernisering:	kr.	4.514
Afsat vedligeholdelsesomk. pr. m ² :	kr./år	217
Beregnet OMK-leje pr. m ² :	-	933
Det lejedes værdi-leje pr. moderniseret m ² :	-	1.250
Markedsleje for nye tagboliger pr. m ² :	-	1.850

1. Om valuarvurderingen

1.1. Vurderingsformål

Formålet med valuarvurderingen er at fastsætte ejendomsværdien af andelsboligforeningens ejendom til brug for årsrapporten.

1.2. Vurderingstema

Efter Andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b, skal værdien af foreningens ejendom ansættes til ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Ved kontant handelsværdi menes det kontantbeløb, som ejendommen efter passende markedsføring skønnes at kunne handles til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger, som er uafhængige og uforbundne, og som hver især handler kyndigt og fornuftigt på et effektivt marked for investeringsejendomme.

Ejendommen er derfor vurderet som en udlejningsejendom, der sælges af andelsboligforeningen til en investor/køber, og det er i vurderingen antaget, at den kyndige og fornuftige investor/køber søger at maksimere afkastet af investeringen i ejendommen og som et led heri optimerer økonomien i ejendommen og de enkelte lejemål i den udstrækning, det er teknisk og juridisk muligt.

Videre er der i vurderingen taget udgangspunkt i den faktiske juridiske og økonomiske situation, herunder de byrder og rettigheder der hviler på ejendommen og inklusive de lejeaftaler, som foreningen måtte have indgået vedr. f.eks. bolig- og erhvervslejemål.

I henhold til Andelsboligforeningsloven § 4, stk. 1, er det ved vurderingen antaget, at alle andelshavere forsætter som lejere ved andelsboligforeningens salg af ejendommen, og at de lejemål, der i den forbindelse indgås mellem investor/køber som udlejer og andelshaverne/sælgerne som lejere, er i overensstemmelse med de aktuelle forhold, herunder at udlejer har ret til at opkræve depositum og forudbetalt leje. I henhold til gældende normer og retspraksis er vurderingen foretaget under den yderligere forudsætning, at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål, som er til fri disposition for investor/køber.

1.3. Vurderingsprincip

Valuarvurderingen udføres i henhold til lovbekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger og er baseret på en opgørelse og kapitalisering af de nettopengestrømme, som ejendommen i fremtiden forventes at ville generere som udlejningsejendom. Denne metode hvor værdien findes ved tilbagediskontering af fremtidige pengestrømme kaldes også Discounted Cash Flow (DCF)-metoden, og modellen der anvendes til beregningen kaldes en DCF-model.

Vurderingsprincippet tager således udgangspunkt i en kapitalisering af de forventede pengestrømme (indtægter og udgifter), som ejendommen genererer til investor/køber i al fremtid. Den i princippet uendelige analysehorisont er i DCF-modellen opdelt i to: Dels en budgetperiode, hvor pengestrømmene analyseres år for år i detaljer, og hvis længde fastlægges ud fra, hvornår pengestrømmene som ejendommen genererer forventes at være stabile, og dels en efterfølgende uendelig fremtidig periode, hvor den stabile fremtidige nettopengestrøm beregnes som én kapitaliseret værdi (terminalværdien).

Terminalværdien og pengestrømmene for hvert af årene i budgetperioden tilbagediskonteres til vurderingstidspunktet, hvorved den samlede netto nutidsværdi af de pengestrømme som ejendommen genererer, og som udgør ejendommens beregnede handelsværdi, fremkommer.

DCF-modelleringen består således i en fastlæggelse af de fremtidige løbende lejeindtægter og driftsudgifter, som en investor opnår hhv. må afholde som ejer af en ejendom.

For så vidt angår lejeindtægterne, er disse indregnet i henhold til evt. eksisterende lejekontrakter hhv. gældende lovgivning. I den udstrækning, at reglerne om omkostningsbestemt leje er gældende, er de relevante omkostningselementer forsøgt dokumenteret og medtaget, herunder det akkumulerede afkastgrundlag bestående af værdien af 15. almindelige vurdering fra den 1. april 1973 tillagt senere forbedringer.

I forhold til de forbedringer, der måtte være foretaget på ejendommen efter 1. april 1973, og som en udlejer i henhold til lovgivningen kan lade indgå i leje fastsættelsen, indgår kun de forbedringer, hvortil andelsboligforeningen har ejendomsretten.

Væsentlige forbedringer foretaget af den enkelte andelshaver/tidligere lejere såvel udenfor lejligheden (f.eks. en altan, et udhus eller en pavillon) som indenfor i lejligheden (f.eks. et nyt køkken eller badeværelse), hvortil den enkelte andelshaver har ejendomsretten, og derfor ville kunne have forlangt særskilt betaling for i forbindelse med salg af andelen, kan en investor som udlejer umiddelbart ikke lade indgå i lejeudmålingen. Dette gælder også for så vidt angår fastsættelse af den omkostningsbestemte leje, selv om ejendomsretten til sådanne individuelle forbedringer overgår til investor ved købet af ejendommen. Sådanne individuelle forbedringer indgår derfor ikke i det indtægtsgrundlag, som ligger til grund for vurderingen af den opnåelige handelspris for ejendommen som udlejningsejendom.

Lejen for lejemål der af investor/køber fremadrettet gennemgribende forbedres efter principperne i § 58 i lov om leje, er i vurderingen fastsat i henhold til Boligreguleringsloven § 5, stk. 2, således at den efter vort bedste skøn er i overensstemmelse med det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 i lov om leje.

Det er ved vurderingen af ejendomme indeholdende lejemål, hvor lejen ved investors køb skal fastsættes i henhold til reglerne om omkostningsbestemt leje fastsættelse jf. lov om midlertidig boligregulering § 5, stk. 1 forudsat, at investor som en del af optimering af ejendommen løbende moderniserer alle sådanne lejemål ved genudlejning i et omfang, der vil kunne ligge til grund for at genudleje boligerne til en leje, der svarer til det lejedes værdi, jf. ovenfor.

For de fleste ejendomme vil en sådan fuldstændig udskiftning af lejermassen tage adskillige år. I beregningen af ejendommens værdi, er det forudsat, at fraflytningsfrekvensen er på et niveau, der bevirker, at alle sådanne lejemål renoveres og genudlejes til en leje fastsat efter det lejedes værdi inden for budgetperioden, hvorefter ejendommens økonomi i denne henseende kan karakteriseres som stabil.

Driftsudgifterne omfatter primært ejendomsskatter, renovation, forsikring, udgifter til renholdelse, snerydning, elforbrug, vandafgifter, vedligeholdelse og administration, herunder varme- og vandregnskabshonorarer.

For så vidt angår vedligeholdelsesudgifter er disse, hvor det er påkrævet, medregnet, så de svarer til de gældende takster anvendt til brug for hensættelser på § 18- og §18b-kontiene hos Grundejernes Investeringsfond (GI). Hensættelser til indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22 er indregnet, hvor det er krævet eller skønnet hensigtsmæssigt.

Udgifter der relaterede sig til andelsboligforeningens drift som andelsboligforening som f.eks. udgifter til konsulentbistand, bestyrelsesgodtgørelse og afholdelse af generalforsamling, medtages ikke, da ingen af de nævnte udgiftsposter er relevante eller aktuelle fremadrettet for en investor.

Til støtte for vurderingen af ejendommens handelsværdi indgår også en grundig besigtigelse af ejendommen som helhed, herunder dens omgivelser og beliggenhed samt en gennemgang af et udvalg af de boliger og evt. andre lejemål, som ejendommen indeholder. Derudover er der til støtte for vurderingen foretaget sammenligninger til den kontante handelsværdi pr. kvadratmeter, som andre lignende udlejningsejendomme er handlet til indenfor de senere år, og det er det samlede billede af disse beregninger, oplysninger og indtryk, som ligger til grund for vores vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom på vurderingstidspunktet.

1.4. Afkastkravet

I vurderingen via DCF-metoden indgår afkastkravet til investeringen som en central forudsætning, idet det indgår i den rente, som anvendes til at tilbagediskontere de fremtidige forventede pengestrømme til vurderingstidspunktet.

En estimering af forrentningskravet forudsætter i henhold til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme kendskab til konkrete handler med sammenlignelige ejendomme på vurderingstidspunktet, som der kan refereres til. I mangel af aktuelle referencer inddrages relevant markedsstatistik for det forrentningskrav, der er gældende for det geografiske område, ejendommen er beliggende i.

Skønnet i forhold til fastlæggelse af afkastkravet for den enkelte ejendom tager afsæt i det gældende renteniveau, og afkastkravet er antaget at variere alt efter ejendommens risikoprofil, herunder dens primære anvendelse, beliggenhed og lejerprofil. I vurderingen er det desuden antaget, at risikoen og dermed afkastkravet varierer, således at pengestrømme der stammer fra den bestående ejendoms drift diskonteres med en faktor, der er lavere end den faktor, som pengestrømme, der er et resultat af en fremtidig optimering af ejendommen tilbagediskonteres med, jf. den nærmere redegørelse nedenfor i afsnit 5.

2. Dokumenter

Der er til brug for vurderingen modtaget hhv. rekvireret en række dokumenter og oplysninger, som er væsentlige for vurderingen af ejendommen, herunder:

- BBR-meddelelse
- Ejendomsskattebillet
- Driftsregnskab og –budget for hhv. det seneste og det kommende regnskabsår
- Energimærke
- Forsikringspolice
- Referat fra den seneste afholdte ordinære generalforsamling

- Evt. referater af efterfølgende afholdte ekstraordinære generalforsamlinger
- Andels- og lejeroversigt
- Evt. erhvervs- og andre relevante lejekontrakter
- Tingbogsattest
- 15. almindelige vurdering pr. 1. april 1973.

3. Ejendommen

3.1. Ejendomsdata

De centrale registerdata, herunder planforhold, den arealmæssige fordeling og anvendelse, den offentlige ejendomsværdi og forsikringsforhold vedr. ejendommen, som indgår i grundlaget for vurderingen, er som følger:

Foreningens navn, adresse og registreringsoplysninger:

Foreningens navn:	Andelsboligforeningen Haraldsted
Adresse:	Haraldsgade 19-51 2200 København N
Beskrivelse:	Beboelsesejendom
Matr.nr:	5691, 5705-09 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Ejd.nr:	208508
Opførelsesår:	1937
Lejekategori:	Reguleret, OMK
Energimærke:	D

Planforhold:

Zonestatus:	Byzone
Jordforurening:	Matriklen er ikke kortlagt. Byzone klassificeres som et område, hvor jorden kan antages at være lettere forurenet.
Fredning:	Nej
Olietank:	Ja

Arealfordeling i m² iht. tingbog og BBR:

Tinglyst grundareal:	6.656	heraf vej: 0
Bebygget areal:	2.079	
Boligareal:	10.433	
Erhvervsareal:	0	
Areal i alt:	10.433	
Kælderareal:	2.079	
Tagetageareal:	56	udnyttet: Nej

Lejemåltyper:			
Andels(omk-leje)boligareal, m ² :	10.433	Erhvervsareal, m ² :	0
Antal andels(omk-leje)boliger:	161	Antal erhvervslejemål:	0
Lejedes værdi-boligareal, m ² :	0	Andet areal, m ² :	0
Antal lejedes værdi-boliger:	0	Antal andre lejemål:	0

Ejendomsværdi pr.:	<u>01-10-2018</u>
Ejendomsværdi:	153.000.000
Grundværdi:	25.309.400

Forsikringsforhold:		
Selskab og police:	Gjensidige. v/police nr.: 7036442	
Dækningsomfang:	Bygningsbrand	Bestyrelsesansvar
	EL-skade	
	Husejer, stormskade	
	Svamp- og insektskade	
	Stiklednings-og rørskade	
	Lysstander	

Som en del af denne vurdering er ejendommen ikke undersøgt for eventuel forurening og heller ikke for jordbundsforholdenes bæreevne.

3.2. Byrder og servitutter

Udskrift af tingbogsattest pr. 3. februar 2020 for ejendommen er vedlagt som bilag 7.

De lyste servitutter, som fremgår heraf, er efter vores opfattelse ikke så byrdefulde, at de vil være til hinder for salg af ejendommen inden for 12 måneder.

3.3. Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er iflg. BBR-meddelelse af 4. februar 2020 opført i 1937 i gule mursten.

Bygningen er i fem etager med tagetage og kælder og indeholder 161 boliger der størrelsesmæssigt varierer fra 61 m² – 135 m². Beboelseslejlighederne indeholder mellem to og fem værelser, toilet/bad, køkken og entré. Der er i 2008 opsat altaner mod gaden.

Der er lagt fjernvarme ind i ejendommen, og ifølge BBR-meddelelsen er ejendommen brandsikret i 1991.

Hoved- og køkkentrapperne er opført i træ.

Ejendommen har en stor attraktiv lukket have med mange små lukkede områder med træer, buske, havegrill, tørrepladser samt legeareal/legeplads for børnene.

Gadedørene har installeret dørtelefoner, og der er installeret kabel-tv og internet.

Ejendommen ligger tæt på indkøbsmuligheder og offentlige transportmidler.

Mit helhedsindtryk er, at ejendommen og dennes bygninger fremstår i en meget god vedligeholdelsesstand.

Den gode beliggenhed gør, at der sandsynligvis varigt kan oppebæres en god stabil lejeindtægt.

3.4. Ejendommens økonomi

Vurderingen af ejendommen tager afsæt i, at ejendommen overgår til at være udlejningsejendom. I den situation vil økonomien herunder specielt lejeindtægterne være underlagt den eksisterende lovgivnings rammer, jf. også ovenfor.

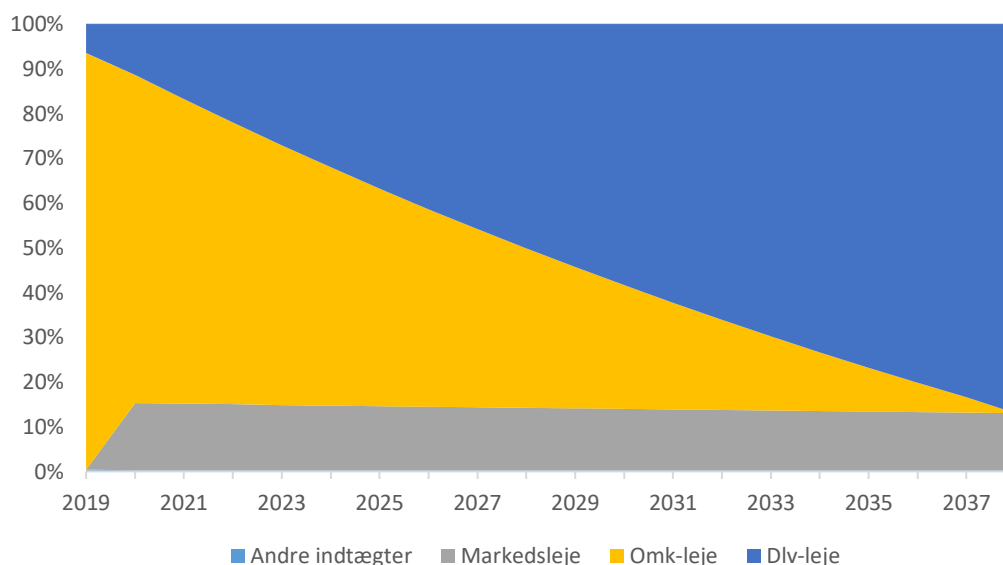
I henhold til disse rammer, er ejendommens beregnede omkostningsbestemte boligleje opgjort til kr. 933 pr. m² for det første år i budgetperioden. Heraf udgør kr. 30 afkast af den 15. alm. vurdering, og kr. 384 udgør afkastet af de historisk foretagne forbedringer siden 1. april 1973, som fremgår af bilag 5, mens den resterende omk-leje er funderet i øvrige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Den fremadrettede udvikling i omk-lejen fremgår af bilag 3.

Lejeniveauet for de lejligheder, der løbende gennemgribende moderniseres, vurderes til at udgøre kr. 1.250 pr. m² pr. år. Det fastsatte lejeniveau er primært begrundet i ejendommens og lejlighedernes indretning, stand og beliggenhed, og der er herunder bl.a. sammenlignet med en række huslejenævnsafgørelser fastlagt for Københavns kommune, som ligger i intervallet mellem ca. kr. 900-1.500 pr. m² pr. år. For de 12 lejligheder det vurderes at være muligt at opføre i tagarealet, er det vurderet, at en markedsleje i niveauet kr. 1.850 pr. m² pr. år vil være markedskonformt.

For det første år af budgetperioden er ejendommens samlede lejeindtægter opgjort til kr. 9.931.718, mens de budgetterede driftsudgifter er opgjort til kr. 5.159.961, hvorefter ejendommens budgetterede nettoresultat på driften udgør kr. 4.771.757. Ejendommens samlede driftsbudget og udviklingen heri i budgetperioden er vist i bilag 2.

Over tid vil lejeindtægternes sammensætning ændres, efterhånden som stadig flere lejemål udlejes til en leje fastsat efter det lejedes værdi. Udviklingen over tid kan illustreres således:

Lejeindtægternes relative fordeling



Ændringen i lejegrundlagets sammensætning vil medføre, at ejendommens budgetterede nettoresultat vil stige fra at udgøre 48,0% af lejeindtægterne i det første år af budgetperioden til at udgøre 60,7% i det sidste år af budgetperioden. Som resultat heraf, vil det årlige afkast i faste priser af den beregnede værdi stige fra 2,1% i det første år af budgetperioden til 3,7% i det sidste år af budgetperioden.

Udviklingen i ejendommens driftsresultat og rentabilitet i budgetperioden er vist i bilag 2.

4. Udviklingspotentiale

Ejendommens udviklingspotentiale er drevet af investors ønske om at optimere ejendommens økonomi for derved at maksimere afkastet af investeringen. Kun udviklingsmuligheder, der skønnes at tilføre ejendommen merværdi, inddrages i denne vurdering.

Langt hovedparten af optimeringsmuligheder består af (i) forbedringer i medfør af lov om midlertidig boligregulering § 5, stk. 1, der kan medføre et forbedringstillæg til den omkostningsbestemte husleje, (ii) gennemgribende modernisering af lejemål i medfør af lov om midlertidig boligregulering § 5, stk. 2, hvorefter huslejen fastsættes efter det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47 samt (iii) etablering af nye lejemål eller udvidelse af boligarealet ved knopskydning i en uudnyttet tagetage eller (iv) ved udstykning af matriklen eller opdeling i ejerlejligheder. Derudover kan der bestå en mulighed i at optimere lejeniveauet for evt. erhvervslejemål (lejerreserve). Opremsningen er ikke udtømmende men dækkende for hovedparten af alle ejendomme.

For nærværende ejendom vurderes det, at der er mulighed for værdiskabende forbedringer ved at energioptimere ejendommen, opgradere til et 2-strengt varmeanlæg, installere altaner mod gården og etablere i alt 12 taglejligheder á 80m² i tagarealet. Derudover vil der løbende ved fraflytning kunne foretages gennemgribende modernisering af boliglejemålene i ejendommen, hvorefter lejen kan optimeres via fastsættelse efter det lejedes værdi.

I DCF beregningen af ejendommens værdi er der således indlagt følgende forudsætning i forhold til optimering af ejendommen:

- Energoptimering,
- Installering af 2-strengt varmesystem,
- Opsætning af altaner mod gårdsiden,
- Indretning af 12 lejligheder i tagarealet, og
- Løbende modernisering af de enkelte lejemål inden for en periode af 20 år i medfør af lov om midlertidig boligregulering § 5, stk. 2, hvorefter lejen kan fastsættes efter det lejedes værdi.

5. Vurderingsbesvarelse

I henhold til vedtægterne og i øvrigt i henhold til lovekendtgørelse nr. 1231 af den 11. oktober 2018 § 5, stk. 2, litra b anvendes ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom som grundlag for ansættelse af ejendommens værdi. Ejendommens stand, indretning, beliggenhed, driftsøkonomi og udviklingsmuligheder er taget i betragtning ved vurderingen.

Ejendommens beregnede værdi afgøres af de pengestrømmene, som driften af den eksisterende ejendom og investeringer i fremtidige forbedringer, renoveringer og udvidelser skaber. En samlet opgørelse heraf for budgetperioden fremgår af bilag 1, der også viser opgørelsen af de diskonterede værdier heraf, som tilsammen udgør den beregnede værdi.

Ejendommens handelspris vil reflektere det afkastkrav investorerne aktuelt stiller til lignende investeringer med tilsvarende risiko. Givet de opnåelige alternative økonomiske afkast i det aktuelle marked, er det vores vurdering, at en investor til en ejendom med en tilsvarende anvendelse og beliggenhed vil stille krav om en nominel forrentning af investeringen i den bestående ejendom på ca. 4,2% p.a., mens kravet til det nominelle afkast af udviklingsmulighederne, grundet den øgede risiko heri, skønnes at være ca. 5,9% p.a. Som resultat af fordelingen af værdiskabelsen mellem den andel, der stammer fra den bestående ejendom og den andel, der stammer fra yderligere optimering af ejendommen, vil købesummen samlet set forventeligt blive forrentet med 4,6% p.a., hvilket, efter fradrag for en antaget fremtidig årlig inflationstakt på 2,0%, svarer til en real-forrentning på 2,6% p.a.

Ved dette forrentningskrav udgør ejendommens beregningsmæssige værdi kr. 234.464.870. Hertil skal lægges værdien af afkastet af deposita og forudbetalt leje, som investor som udlejer vil kunne opkræve, og som er beregnet til at udgøre kr. 13.348.652 samt mer-værdien ved at renovere og sælge den for investor disponible bolig til markedspris, der er beregnet til at udgøre kr. 268.819, og den samlede beregnede værdi bliver dermed i alt kr. 248.082.341.

Ud fra disse forudsætninger om afkastkrav, information i de for ejendommen relevante dokumenter og indhentede oplysninger, besigtigelsen af ejendommen samt de aktuelle markedsforhold, vurderes ejendommens værdi pr. 31. december 2019 til:

kr. 248.000.000.

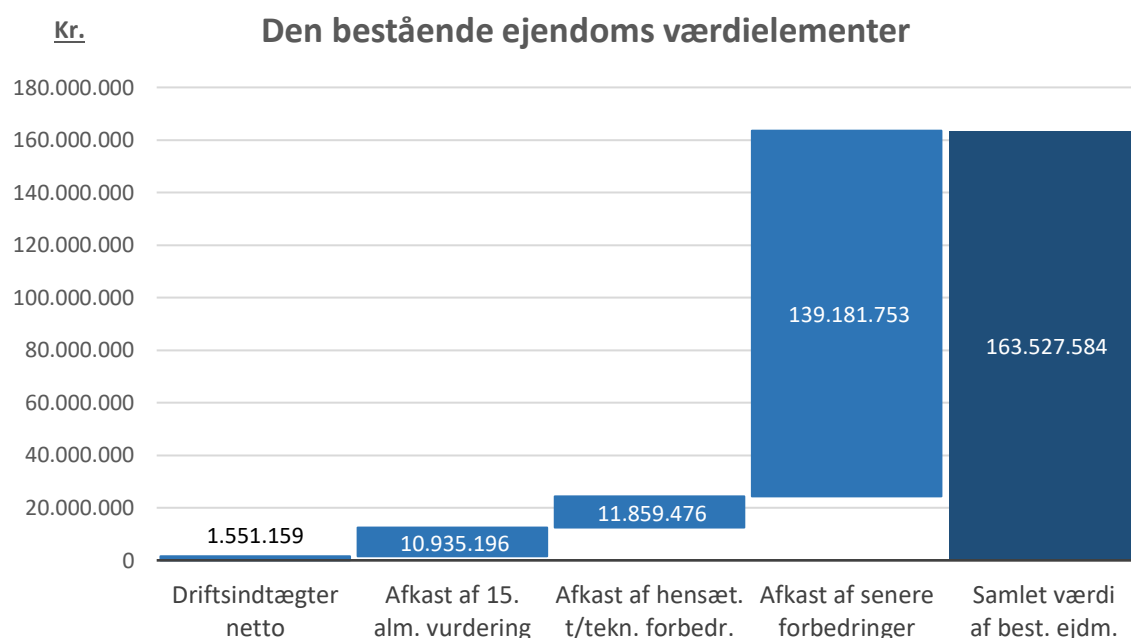
Den vurderede kontante handelspris svarer til en kvadratmeterpris på kr. 23.771.

Elementerne i og de nærmere forudsætninger for den beregnede værdi fremgår af bilag 1.

5.1. Værdielementer

Værdien af den bestående ejendom er beregnet til kr. 163.527.584. Denne beregnede nutidsværdi er fordelt på driftsindtægter netto inkl. vedligeholdelse, 7,0% afkast af den 15. offentlige ejendomsvurdering pr. 1. april 1973, afkast af hensættelser til tekniske forbedringer og afkast af udførte forbedringer på ejendommen efter den 1. april 1973. Værdien af elementerne, jf. illustrationen nedenfor, er angivet som om, at omk-boliglejemålene bestod som sådan i al fremtid.

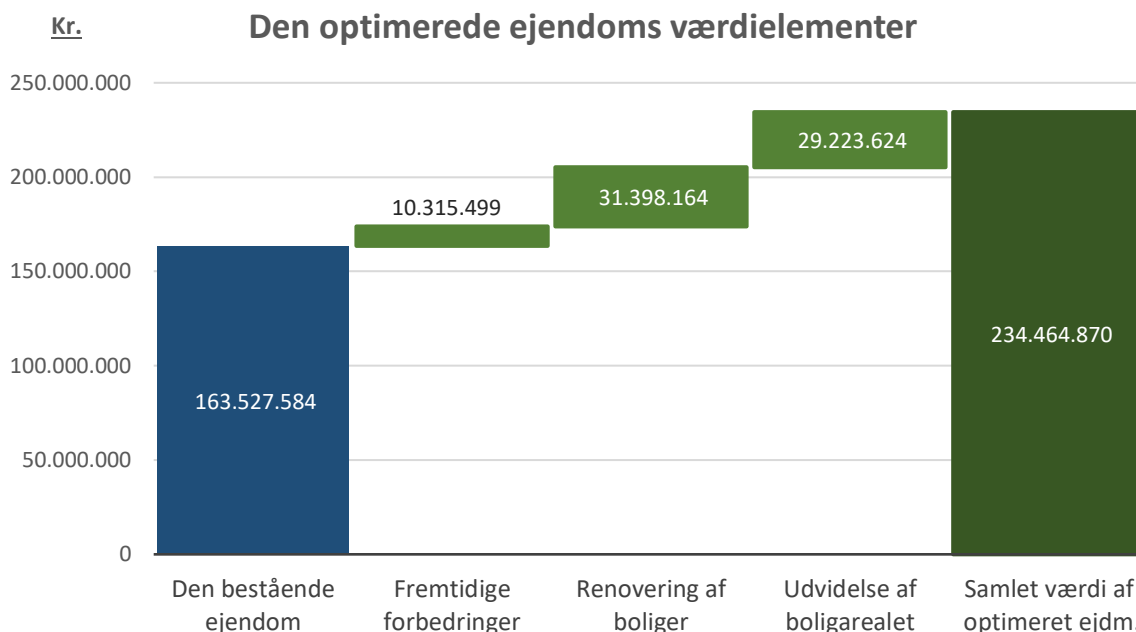
Fordelingen kan illustreres således:



I værdien af den bestående ejendom indgår opsætning af altaner i 2008, som en del af værdien af afkastet af senere forbedringer med i alt kr. 19.075.860. Den samlede investering hertil udgjorde kr. 6,0 mio.

I forhold til optimering af ejendommen, vil værdien fremkomme ved udførelse af de nævnte optimeringstiltag.

Værdien af det samlede udviklingspotentiale for ejendommen er illustreret således:



De nødvendige investeringer og nettoeffekten på den beregnede værdi af ejendommen er pr. optimeringstiltag som følger:

Investering i og beregnet værdi af optimeringer -

Beløb i kr.

Optimeringstiltag	Investering	Værdi
Opgradering af energimærke	1.849.325	2.340.304
Opgradering til 2-strengt varmeanlæg	5.000.000	3.545.975
Altaner mod gårdareal, anslået	3.500.000	4.429.219
Renovering ved genudlejning	57.284.471	31.398.164
Etablering af 12 tagboliger	5.875.200	29.223.624
I alt for optimeringstiltag	73.508.996	70.937.287

Det medregnede forbedringselement af optimeringstiltagene varierer efter typen af optimeringstiltag og er fastsat efter et skøn. Derved vil den relative mer-værdi af investering i det enkelte optimeringstiltag også variere. Værdien af udviklingspotentialer er samlet set beregnet til kr. 70.937.287, som opnås ved en samlet investering over de næste 20 år på kr. 73.508.996.

5.2. Yderligere værdielementer

Investor vil ved indgåelse af lejekontrakter modtage depositum og forudbetalt leje, som det er forudsat oppebærer et afkast til investor, svarende til det basis-afkastkrav investor har, og som er lagt til grund for investering i ejendommen. Opgørelsen af den diskonterede værdi af de fremtidige årlige afkast af depositum og forudbetalt leje fremgår af bilag 1 og udgør i alt kr. 13.348.652.

Det er i henhold til vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforenings-ejendomme i beregningen af ejendommens værdi forudsat, at ejendommen overtages med én bolig, der er disponibel for investor. Det er derfor forudsat, at investor gennemgribende renoverer den disponible bolig og på baggrund af en vurdering af, om nutidsværdien af at

leje den ud til en leje, der fastsættes efter det lejedes værdi, er større eller mindre end at sælge boligen som ejerlejlighed til markedspris, vælger enten at udleje eller at sælge den disponible bolig. Ifølge denne beregning vil en køber af ejendommen sælge den disponible renoverede bolig til markedspris og derved opnå en mer-værdi, der er beregnet til at udgøre kr. 268.819. Opgørelsen af mer-værdien ved et salg fremgår af bilag 1.

Den samlede beregnede værdi udgør dermed kr. 248.082.341.

5.3. Værdiens følsomhed overfor afkastkrav, inflation og lejeniveauer

Af nedenstående følsomhedsanalyser fremgår betydningen af anvendelse af andre forrentningskrav, inflationstakter og lejeniveauer end de forudsatte i beregningen af ejendommens værdi inkl. værdien af depositum og forudbetalt leje og disponering af én ledig bolig. Alle andre end de i de enkelte sensitivitetsanalyser viste parametre er holdt lige.

Sensitivitetsanalyse: Forrentningskrav og inflationstakt

Beløb i kr. 1.000

		Forudsat nominelt vægtet forrentningskrav				
		4,14%	4,39%	4,64%	4,89%	5,14%
Antaget inflation*	1,50%	267.335	240.856	218.851	200.262	184.349
	1,75%	288.667	257.503	232.121	211.024	193.201
	2,00%	315.598	277.957	248.082	223.748	203.521
	2,25%	350.869	303.779	267.695	239.054	215.723
	2,50%	399.381	337.568	292.458	257.863	230.401

* Antaget inflation i terminalperioden.

Sensitivitetsanalyse: Forrentningskrav og dlv-baseret leje*

Beløb i kr. 1.000

		Forudsat nominelt vægtet forrentningskrav				
		4,14%	4,39%	4,64%	4,89%	5,14%
Antaget dlv-leje* kr./kvm./år	1.150	290.719	255.192	227.143	204.400	185.570
	1.200	303.158	266.574	237.613	214.074	194.545
	1.250	315.598	277.957	248.082	223.748	203.521
	1.300	328.098	289.339	258.552	233.423	212.496
	1.350	340.637	300.746	269.022	243.097	221.471

* Leje fastsat efter det lejedes værdi for renoverede boliger.

Sensitivitetsanalyse: Forrentningskrav og leje for nye boligkvm.*

Beløb i kr. 1.000

		Forudsat nominelt vægtet forrentningskrav				
		4,14%	4,39%	4,64%	4,89%	5,14%
Antaget markedsleje* kr./kvm./år	1.750	312.611	275.175	245.478	221.300	201.210
	1.800	314.104	276.566	246.780	222.524	202.365
	1.850	315.598	277.957	248.082	223.748	203.521
	1.900	317.091	279.348	249.384	224.973	204.676
	1.950	318.584	280.739	250.687	226.197	205.831

* Leje fastsat som markedsleje for nyetablerede bolig kvm.

Som det fremgår, er den beregnede værdi særdeles følsom over for både niveauet af det forudsatte forrentningskrav, den forventede fremtidige inflation og den DLV-leje, der er forudsat for de moderniserede boliger, mens værdien i mindre grad er følsom over for den markedsleje, der er forudsat for de tolv boliger, der kan opføres i tagarealet.

Det gælder, at jo lavere afkastkravet er, jo højere pris vil en investor alt andet lige være villig til at betale for en ejendom.

I historisk perspektiv er det aktuelle renteniveau relativt lavt. Det historisk lave renteniveau genfindes aktuelt også på ejendomsmarkedet, og investeringsejendomme handles aktuelt til relativt lave afkastkrav.

6. Referencer

I forhold til en efterprøvning af den vurderede værdis niveau, er det hensigtsmæssigt at foretage en sammenligning af den vurderede værdi med aktuelle priser for handlede sammenlignelige ejendomme.

Der er imidlertid dels meget få handler med lignende ejendomme i nærområdet inden for de seneste 12 måneder, og dels er det vanskeligt at få kendskab til de handlede priser, da mange af handlerne foregår uden annoncering og foregår mellem familiemedlemmer eller indgår som en del af en arv, og således ikke er offentligt kendte eller tilgængelige.

Fastsættelsen af afkastkravet er derfor foretaget i henhold til markedsstatistik fra markedsaktørerne, og herunder er EjendomDanmarks statistiske analyser medtaget i vurderingen, og der er hér skelet til, at realrentespændet i henhold til EjendomDanmark for København aktuelt ligger i mellem 2,5% og 5,3%.

Realafkastkravet på denne type ejendom skønnes pga. af beliggenheden, størrelsen, ejendommens arkitektur og indretning samt dens generelle stand, kvalitet og udviklingspotentiale at ligge på ca. 2,6%, svarende til det vægtede reale forrentningskrav, der er anvendt ved vurderingen, jf. ovenfor.

Afkastkravet understøttes delvis af, at den beregnede værdi pr. m² ved anvendelse af dette reale afkastkrav som diskonteringsfaktor i diskonteringen af ejendommens pengestrømme til dels er sammenlignelig med m²-priser på lignende handlede ejendommen i København. En liste over de handlede ejendomme, der er medtaget i sammenligningsgrundlaget er vist i bilag 4.

For de handlede ejendomme, der er medtaget som referenceejendomme i vurderingen af den vurderede værdis niveau, ligger kvadratmeterprisen gennemsnitligt på kr. 23.187, hvilket støtter op om den vurderede kontante handelspris.

7. Vurderingens forudsætninger

Ved nærværende vurdering er forudsat, at

- a. de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund,
- b. ejendommen i sin helhed er lovlig opført, indrettet og benyttet,
- c. ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige,
- d. grunden ikke er forurenet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som mulig forurenet kemikaliedepot eller kortlagt jf. jordforureningslovens regler herom,
- e. ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og/eller mangler,
- f. der for ejendommen kan tegnes sædvanlig bygningskaskoforsikring, herunder dækning imod svamp- og insektangreb samt rørskade uden forbehold og til normal præmie i et anerkendt forsikringsselskab,
- g. der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand,
- h. der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige og/eller andre,
- i. der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- j. der ikke foreligger indsigelser fra lejerne vedrørende lejen, varmeregnskabet eller lejevilkår,
- k. der ikke verserer lejesager,
- l. der ikke er mulighed for udførelse af forbedringstillæg i medfør af lov om midlertidig boligregulering § 5, stk. 1 ud over det i bilagene anførte,
- m. der ikke foreligger aftale med lejerne, skriftlige eller mundtlige, som er vurderingsmanden ubekendt,
- n. der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/ forudbetalt leje,
- o. ejendommen er vurderet ud fra, at denne er overdraget på de for ejendomsaktieselskaber og andelsboligforeninger sædvanlige vilkår,
- p. en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- og eller forbedringsarbejder, udover allerede skønnede,
- q. indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer m.v. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- r. besvarelsen er sket ud fra de netop nu gældende konjunkturførhold,
- s. der ikke påhviler ejendommen nogen momsreguleringsforpligtelse,
- t. der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen,
- u. de skønnede forbedringsforhøjelser og/eller udgifter til modernisering af boligerne, anført i DCF budgettet kan lægges til grund,
- v. de skønnede potentielle udviklingsmuligheder kan lægges til grund,
- w. indtægts- og udgiftsposter i DCF budgettet, der ikke har kunnet valideres og derfor er foretaget efter bedste skøn, er rimelige, og som sådan også vil være gældende for en investors skøn,

- x. ejendommen i enhver henseende skal være gældfri, således at eventuelle lån og gæld til vand, vej og kloak, fællesudgifter m.v. i forbindelse med salg af ejendommen indfries af sælger, og
- y. at ejendommen forudsættes solgt på kontantbasis.

8. Standardbetingelser for vurdering

Det erklæres, at hverken valuaren eller Furesøgruppens ansatte har anden interesse i nærværende sag end denne vurdering, hverken økonomisk eller på anden måde. Valuarvurderingen er udtryk for Furesøgruppens kvalificerede beregning og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for, at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab m.v., som skyldes, at myndigheder eller andre ikke lægger indholdet af nærværende vurderingsrapport til grund.

Medmindre andet er anført i nærværende vurderingsrapport, er vurderingsmanden uafhængig af opdragsgiveren, forretningsmæssigt og privat.

Denne vurderingsrapport må, ud over kopiering og omdeling til andelshaverne i ejendommen, ikke uden FURESØGRUPPENs skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, ligesom den ikke må benyttes til andre formål end angivet, hverken helt eller delvist af hverken rekvirenten eller andelshaverne i ejendommen.

9. Ansvar

Vurderingsmanden står udelukkende til ansvar overfor opdragsgiver for, at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes.

Såfremt medvirkende medarbejdere eller virksomheden ifalder ansvar efter dansk rets almindelig regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed begrænset til den dækning, som følger af virksomhedens ansvarsforsikring tegnet gennem HDI Gjerling policenummer 156-08298092-30010_1.

10. Bilag

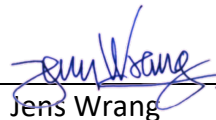
Bilag 1	Anslået DCF budget, vurderingssum og følsomhedsanalyse
Bilag 2	Oversigt over investors samlede driftsbudget
Bilag 3	Det omkostningsbaserede boliglejemålsbudget
Bilag 4	Sammenligningslejemål
Bilag 5	Forbedringshistorik
Bilag 6	Billeder
Bilag 7	Tingbogsattest

11. Datering og underskrift

Hillerød den 6. februar 2020



Michael Transø Schultz
Cand.jur., HD (f), ejendomsformidler, valuar



Jens Wrang
Civiløkonom, cand.merc. (f)

Bilag 1: Oversigt over værddivurdering af boligejendom inkl. optimeringer

Dato: 06-02-2020

Andelsboligforening: Andelsboligforeningen Haraldsted
Vurderingstidspunkt: 31. december 2019

Kalender:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nuværende indtægts- og udgiftsforhold -																					
Omkostningsbestemte indtægter -																					
Omkostningsbestemt boligleje (basis)	9.734.632	9.842.839	9.953.210	10.065.789	10.180.619	10.297.746	10.417.215	10.539.074	10.663.370	10.790.152	10.919.469	11.051.373	11.185.915	11.323.147	11.463.125	11.605.902	11.751.534	11.900.079	12.051.595	12.206.142	12.363.779
Heraf kapitalafkast	4.574.671	4.579.679	4.584.787	4.589.997	4.595.311	4.600.732	4.606.261	4.611.901	4.617.653	4.623.521	4.629.505	4.635.610	4.641.837	4.648.188	4.654.666	4.661.274	4.668.013	4.674.888	4.681.900	4.689.053	4.696.348
Anden boliglejeindtægt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erhvervsleje	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anden indtægt	32.750	33.405	34.073	34.755	35.450	36.159	36.882	37.619	38.372	39.139	39.922	40.721	41.535	42.366	43.213	44.077	44.959	45.858	46.775	47.711	48.665
Indtægter i alt	9.767.382	9.876.244	9.987.283	10.100.543	10.216.069	10.333.904	10.454.097	10.576.693	10.701.742	10.829.291	10.959.391	11.092.093	11.227.450	11.365.513	11.506.338	11.649.979	11.796.493	11.945.937	12.098.370	12.253.852	12.412.444
Udgifter -																					
Driftsudgifter	2.896.000	2.953.920	3.012.998	3.073.258	3.134.724	3.197.418	3.261.366	3.326.594	3.393.126	3.460.988	3.530.208	3.600.812	3.672.828	3.746.285	3.821.210	3.897.635	3.975.587	4.055.099	4.136.201	4.218.925	4.303.304
Vedligeholdelse	2.263.961	2.309.240	2.355.425	2.402.534	2.450.584	2.499.596	2.549.588	2.600.580	2.652.591	2.705.643	2.759.756	2.814.951	2.871.250	2.928.675	2.987.248	3.046.993	3.107.933	3.170.092	3.233.494	3.298.164	3.364.127
Udgifter i alt	5.159.961	5.263.160	5.368.423	5.475.792	5.585.308	5.697.014	5.810.954	5.927.173	6.045.717	6.166.631	6.289.964	6.415.763	6.544.078	6.674.960	6.808.459	6.944.628	7.083.521	7.225.191	7.369.695	7.517.089	7.667.431
Nuværende nettooverskud	4.607.421	4.613.084	4.618.860	4.624.751	4.630.761	4.636.891	4.643.143	4.649.520	4.656.025	4.662.660	4.669.427	4.676.330	4.683.371	4.690.553	4.697.879	4.705.351	4.712.972	4.720.746	4.728.675	4.736.763	4.745.013
Forbedringer -																					
Forbedringsinvesteringer pr. år	-	10.349.325	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investering i forbedringer i alt	-	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325	10.349.325
Forhøjelse af kapitalafkastgrundlag	-	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325	9.099.325
Forøgelse af kapitalafkast v/forbedringer	-	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555
Forøgelse af andre indtægter grundet forbedringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marginal forøgelse af omkostninger grundet forbedringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Forøgelse af nettooverskud v/forbedringer	-	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555	600.555
Renoveringer og udvidelser initieret af investor -																					
Gennemgribende renoveringer -																					
Antal renoverede boliger i alt	8	16	24	32	40	48	56	64	72	80	88	96	104	112	120	128	136	144	152	161	161
Renoverede bolig-m ² i alt	518	1.037	1.555	2.074	2.592	3.110	3.629	4.147	4.666	5.184	5.703	6.221	6.739	7.258	7.776	8.295	8.813	9.331	9.850	10.433	10.433
Investeringer pr. år medgået til renoveringer	2.340.102	2.386.905	2.434.643	2.483.335	2.533.002	2.583.662	2.635.335	2.688.042	2.741.803	2.796.639	2.852.572	2.909.623	2.967.816	3.027.172	3.087.715	3.149.470	3.212.459	3.276.708	3.342.243	3.835.223	-
Leje pr. m ² for gennemgribende renoverede boliger	1.250	1.324	1.341	1.359	1.377	1.395	1.413	1.432	1.451	1.471	1.491	1.511	1.532	1.553	1.575	1.597	1.619	1.642	1.665	1.689	1.723
Beregnet omk-leje pr. m ² inkl. forbedringer	933	1.001	1.012	1.022	1.033	1.045	1.056	1.068	1.080	1.092	1.104	1.117	1.130	1.143	1.156	1.170	1.184	1.198	1.213	1.228	1.243
Forøgelse af nettooverskud v/renoveringer	164.336	335.245	512.925	697.579	889.413	1.088.641	1.295.483	1.510.163	1.732.912	1.963.967	2.203.571	2.451.973	2.709.430	2.976.205	3.252.567	3.538.793	3.835.167	4.141.980	4.459.532	4.818.055	5.012.913
Udvidelser -																					
Antal nye boliger i alt	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Antal nye bolig-m ² i alt	-	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960
Antal bolig-m ² udvidelser i alt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringer i udvidelser pr. år	-	5.875.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringer i udvidelser i alt	-	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200	5.875.200
Forøgelse af lejeindtægter	-	1.811.520	1.847.750	1.884.705	1.922.400	1.960.848	2.000.064	2.040.066	2.080.867	2.122.484	2.164.934	2.208.233	2.252.397	2.297.445	2.343.394	2.390.262	2.438.067	2.486.829	2.536.565	2.587.297	2.639.043
Øgede vedligeholdelsesomkostninger	-	44.064	44.945	45.844	46.761	47.696	48.650	49.623	50.616	51.628	52.661	53.714	54.788	55.884	57.001	58.142	59.304	60.490	61.700	62.934	64.193
Øgede administrations- og andre udgifter, netto	-	266.881	272.219	277.663	283.216	288.881	294.658	300.552	306.563	312.694	318.948	325.327	331.833	338.470	345.239	352.144	359.187	366.371	373.698	381.172	388.796
Marginal ændring i OMK-lejeindtægter, netto	-	-536.086	-509.576	-482.766	-455.646	-428.206	-400.436	-372.325	-343.862	-315.036	-285.837	-256.252	-226.269	-195.876	-165.061	-133.810	-102.110	-69.947	-37.307	-	-
Forøgelse af nettooverskud v/udvidelser	-	964.489	1.021.010	1.078.432	1.136.776	1.196.064	1.256.320	1.317.566	1.379.827	1.443.126	1.507.489	1.572.940	1.639.507	1.707.215	1.776.093	1.846.167	1.917.466	1.990.021	2.063.860	2.143.190	2.186.054
Samlet Nettoindtægtsopgørelse	4.771.757	6.513.374	6.753.351	7.001.317	7.257.505	7.522.151	7.795.501	8.077.805	8.369.319	8.670.308	8.981.042	9.301.799	9.632.864	9.974.529	10.327.094	10.690.866	11.066.161	11.453.302	11.852.622	12.298.564	12.544.535

Bilag 1: Oversigt over værdivurdering af boligejendom inkl. optimeringer

Dato: 06-02-2020

DCF-opgørelse af vurderingssum inkl. forbedringer og udvidelser -

	2019 opløft	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Budgetteret pengestrøm, netto		2.431.654	-12.098.056	4.318.708	4.517.982	4.724.502	4.938.489	5.160.166	5.389.762	5.627.516	5.873.669	6.128.471	6.392.176	6.665.049	6.947.357	7.239.378	7.541.396	7.853.702	8.176.594	8.510.380	8.463.341	12.544.535	
Opløft / Antal diskonteringsperioder:		100,0%	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00	13,00	14,00	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	Mange
Renteforudsætninger -	Basis	Udvikling	Vægt.gns.																				
Vægte	74,1%	25,9%	100,0%																				
Risikofri rente:	2,23%	2,23%																					
Risikotillæg:	1,97%	3,67%	2,41%																				
Nominelt afkastkrav:	4,20%	5,90%	4,64%																				
Heraf forventet inflation:	2,00%	2,00%	2,00%																				
Diskonteringsfaktor/TV-opløft bestående:		1,042	0,960	0,921	0,884	0,848	0,814	0,781	0,750	0,720	0,691	0,663	0,636	0,610	0,586	0,562	0,539	0,518	0,497	0,477	0,458	0,439	45,5
Diskonteringsfaktor/TV-opløft udvikling:		1,059	0,944	0,892	0,842	0,795	0,751	0,709	0,669	0,632	0,597	0,564	0,532	0,503	0,475	0,448	0,423	0,400	0,377	0,356	0,336	0,318	25,6
Beregnet værdi af optimeret ejendom hhv. nutidsværdier:		234.464.870	2.367.161	-10.938.213	3.854.979	3.870.033	3.878.142	3.879.839	3.875.626	3.865.974	3.851.322	3.832.086	3.808.654	3.781.388	3.750.630	3.716.699	3.679.893	3.640.492	3.598.757	3.554.932	3.509.246	3.337.343	165.365.356
Heraf -	Check																						
Nuværende ejendom (basis):	OK!	163.527.584	4.421.709	4.248.698	4.082.551	3.922.993	3.769.761	3.622.601	3.481.272	3.345.541	3.215.184	3.089.986	2.969.742	2.854.254	2.743.331	2.636.793	2.534.463	2.436.175	2.341.767	2.251.084	2.163.978	2.080.306	94.724.070
Fremtidige forbedringer (basis):	OK!	10.315.499	-	-8.978.719	530.823	509.427	488.894	469.188	450.276	432.127	414.709	397.993	381.951	366.556	351.781	337.602	323.994	310.935	298.402	286.374	274.831	263.754	11.988.809
Fremtidige renoveringer (udvikling):	OK!	31.398.164	-2.054.548	-1.829.419	-1.618.086	-1.419.837	-1.233.996	-1.059.916	-896.985	-744.617	-602.255	-469.369	-345.454	-230.029	-122.637	-22.843	69.768	155.588	234.992	308.337	375.961	312.291	40.841.936
Fremtidige udvidelser (udvikling):	OK!	29.223.624	-	-4.378.773	859.691	857.450	853.483	847.967	841.063	832.923	823.685	813.476	802.414	790.607	778.154	765.147	751.668	737.795	723.596	709.137	694.475	680.991	17.810.541
Beregnet værdi af afkast af depositum mv.:																							
Årlig lejeindtægt fra primære lejemål:		9.898.968	12.054.074	12.404.865	12.765.862	13.137.340	13.519.583	13.912.882	14.317.533	14.733.842	15.162.122	15.602.692	16.055.882	16.522.029	17.001.477	17.494.581	18.001.702	18.523.214	19.059.497	19.610.941	20.212.048	20.616.289	
Antal mdrs. depositum og depositum mv.:	6 mdr.	4.949.484	6.027.037	6.202.433	6.382.931	6.568.670	6.759.792	6.956.441	7.158.767	7.366.921	7.581.061	7.801.346	8.027.941	8.261.014	8.500.738	8.747.290	9.000.851	9.261.607	9.529.748	9.805.470	10.106.024	10.308.145	
Investors forudsatte forrentning og afkast:	4,20%	207.878	253.136	260.502	268.083	275.884	283.911	292.171	300.668	309.411	318.405	327.657	337.174	346.963	357.031	367.386	378.036	388.987	400.249	411.830	424.453	432.942	
Diskonteringsfaktor hhv. nutidsværdier:	4,20%	13.348.652	199.499	233.140	230.255	227.404	224.589	221.808	219.060	216.344	213.661	211.010	208.389	205.798	203.237	200.705	198.202	195.726	193.279	190.859	188.465	186.413	8.642.766
Beregnet værdi af salg af disponibel bolig:																							
Beregnet værdi / lejeindtægt af renoveret bolig:		2.110.351	81.006	85.819	86.923	88.050	89.199	90.371	91.567	92.787	94.030	95.299	96.594	97.914	99.260	100.634	102.034	103.463	104.921	106.407	107.924	109.471	111.660
Pengestrøm ved salg af lejlighed:																							
Provenue fra salg:	1.944.037																						
Fællesudgiftsdækning fra den solgte lejlighed:		16.025	16.345	16.672	17.006	17.346	17.693	18.046	18.407	18.776	19.151	19.534	19.925	20.323	20.730	21.144	21.567	21.999	22.438	22.887	23.345	23.812	
Pengestrøm til investor ved salg af lejlighed:		2.379.170	15.132	14.575	14.038	13.521	13.023	12.543	12.081	11.637	11.208	10.795	10.398	10.015	9.646	9.291	8.949	8.619	8.302	7.996	7.701	7.418	23.812
Diskonteringsfaktor / nettonutidsværdier:	5,90%	268.819	-62.204	-63.527	-61.369	-59.257	-57.192	-55.177	-53.213	-51.300	-49.441	-47.634	-45.881	-44.181	-42.533	-40.938	-39.395	-37.903	-36.461	-35.069	-33.724	-32.427	-715.728

Ejendommens beregnede kontante handelsværdi i alt*:

Beregnet værdi af den optimerede ejendom:	234.464.870
Beregnet værdi af afkast af depositum mv.:	13.348.652
Værdi af disponibel bolig (solgt som ejerlejlighed):	268.819
Ejendommens beregnede kontante handelsværdi:	248.082.341
Beregnet kontant handelsværdi pr. m ² :	23.779

Følsomhedsanalyse af den beregnede kontante handelsværdi* -

Den beregnede værdi ved forskellige forrentningskrav og inflationstakter

Beløb i kr. 1.000		Vægtet gennemsnitligt forrentningskrav				
		4,14%	4,39%	4,64%	4,89%	5,14%
Antaget inflation*	1,50%	267.335	240.856	218.851	200.262	184.349
	1,75%	288.667	257.503	232.121	211.024	193.201
	2,00%	315.598	277.957	248.082	223.748	203.521
	2,25%	350.869	303.779	267.695	239.054	215.723
	2,50%	399.381	337.568	292.458	257.863	230.401

* Antaget inflation i terminalperioden.

Bilag 2: Ejendommens samlede driftsbudget

Dato: 06-02-2020

Budgettet indeholder såvel indtægts- og omkostningselementer baseret på ejendommens aktuelle stand og drift som de indtægter og udgifter, som det er vurderet, at forbedringer og udvidelser foretaget som et led i optimering af ejendommen vil forårsage.

Andelsboligforening: Andelsboligforeningen Haraldsted
Vurderingstidspunkt: 31. december 2019

Kalender:	Budget																				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Antal m ² i alt	10.433	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393
Antal boliger i ejendommen	161	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173
Heraf antal OMK-lejebaserede boliger (ultimo)	153	145	137	129	121	113	105	97	89	81	73	65	57	49	41	33	25	17	9	-	-
Andel OMK-bolig-m ² inkl. evt. udvidelser (ultimo)	95,0%	82,5%	77,9%	73,4%	68,8%	64,3%	59,7%	55,2%	50,6%	46,1%	41,5%	37,0%	32,4%	27,9%	23,3%	18,8%	14,2%	9,7%	5,1%	0,0%	0,0%
Antal bolig-m ²	10.433	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393
Antal gennemgribende renoverede boliger	8	16	24	32	40	48	56	64	72	80	88	96	104	112	120	128	136	144	152	161	161
Antal erhvervslejemål i ejendommen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Antal erhvervslejemåls-m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Antal renoverede bolig-m ²	518	1.037	1.555	2.074	2.592	3.110	3.629	4.147	4.666	5.184	5.703	6.221	6.739	7.258	7.776	8.295	8.813	9.331	9.850	10.433	10.433
Andel renoverede OMK-bolig-m ²	5,0%	9,9%	14,9%	19,9%	24,8%	29,8%	34,8%	39,8%	44,7%	49,7%	54,7%	59,6%	64,6%	69,6%	74,5%	79,5%	84,5%	89,4%	94,4%	100,0%	100,0%
Boligandel (baseret på m ²)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Budgetterede driftsindtægter -																					
Lejebærende omkostninger (baseret på ultimo m ²) -																					
Skatter og afgifter	817.980	724.086	697.820	670.212	641.222	610.804	578.912	545.501	510.521	473.924	435.659	395.674	353.915	310.328	264.855	217.440	168.022	116.540	62.931	-	-
Forsikringer	171.056	151.421	145.928	140.155	134.092	127.731	121.062	114.075	106.760	99.107	91.105	82.743	74.011	64.896	55.387	45.471	35.137	24.371	13.160	-	-
Omkostninger til drift af ejendommen	1.500.540	1.531.083	1.475.541	1.417.166	1.355.865	1.291.546	1.224.111	1.153.462	1.079.498	1.002.114	921.202	836.654	748.355	656.189	560.037	459.777	355.282	246.424	133.069	-	-
Administration	262.523	249.710	240.652	231.131	221.133	210.643	199.645	188.122	176.059	163.438	150.242	136.453	122.052	107.020	91.339	74.987	57.944	40.190	21.703	-	-
Vedligeholdelse*	2.151.466	1.940.847	1.870.441	1.796.443	1.718.736	1.637.203	1.551.720	1.462.164	1.368.405	1.270.310	1.167.744	1.060.568	948.637	831.805	709.920	582.827	450.366	312.374	168.682	-	-
Kapitalafkast	4.347.358	4.272.309	4.040.575	3.808.452	3.575.927	3.342.986	3.109.616	2.875.805	2.641.537	2.406.799	2.171.575	1.935.851	1.699.611	1.462.839	1.225.519	987.634	749.166	510.097	270.411	-	-
Omkostningsbaserede lejeindtægter i alt	9.250.924	8.869.456	8.470.957	8.063.559	7.646.975	7.220.912	6.785.067	6.339.129	5.882.780	5.415.692	4.937.528	4.447.943	3.946.581	3.433.077	2.907.056	2.368.135	1.815.917	1.249.996	669.956	-	-
Andre lejeindtægter	648.044	3.184.618	3.933.908	4.702.303	5.490.365	6.298.671	7.127.815	7.978.404	8.851.062	9.746.430	10.665.164	11.607.940	12.575.448	13.568.400	14.587.524	15.633.568	16.707.297	17.809.501	18.940.985	20.212.048	20.616.289
Andre indtægter	32.750	33.405	34.073	34.755	35.450	36.159	36.882	37.619	38.372	39.139	39.922	40.721	41.535	42.366	43.213	44.077	44.959	45.858	46.775	47.711	48.665
Budgetterede indtægter i alt	9.931.718	12.087.479	12.438.938	12.800.616	13.172.790	13.555.742	13.949.764	14.355.153	14.772.214	15.201.261	15.642.614	16.096.603	16.563.564	17.043.843	17.537.794	18.045.780	18.568.173	19.105.355	19.657.716	20.259.759	20.664.954
Budgetterede driftsudgifter -																					
Ejendomsskatter	860.750	877.965	895.524	913.435	931.703	950.338	969.344	988.731	1.008.506	1.028.676	1.049.249	1.070.234	1.091.639	1.113.472	1.135.741	1.158.456	1.181.625	1.205.258	1.229.363	1.253.950	1.279.029
Forsikringer	180.000	183.600	187.272	191.017	194.838	198.735	202.709	206.763	210.899	215.117	219.419	223.807	228.284	232.849	237.506	242.256	247.101	252.043	257.084	262.226	267.471
Vandforbrug	425.000	433.500	442.170	451.013	460.034	469.234	478.619	488.191	497.955	507.914	518.073	528.434	539.003	549.783	560.778	571.994	583.434	595.103	607.005	619.145	631.528
Kommunalt renhold af fortove	30.500	31.110	31.732	32.367	33.014	33.674	34.348	35.035	35.736	36.450	37.179	37.923	38.681	39.455	40.244	41.049	41.870	42.707	43.562	44.433	45.321
Renovation	278.500	284.070	289.751	295.546	301.457	307.487	313.636	319.909	326.307	332.833	339.490	346.280	353.205	360.269	367.475	374.824	382.321	389.967	397.767	405.722	413.836
El forbrug	110.000	112.200	114.444	116.733	119.068	121.449	123.878	126.355	128.883	131.460	134.089	136.771	139.507	142.297	145.143	148.046	151.006	154.027	157.107	160.249	163.454
Andre omkostninger	735.000	995.579	1.015.491	1.035.801	1.056.517	1.077.647	1.099.200	1.121.184	1.143.608	1.166.480	1.189.809	1.213.606	1.237.878	1.262.635	1.287.888	1.313.646	1.339.919	1.366.717	1.394.051	1.421.932	1.450.371
Administration	276.250	302.777	308.832	315.009	321.309	327.735	334.290	340.976	347.795	354.751	361.846	369.083	376.465	383.994	391.674	399.508	407.498	415.648	423.961	432.440	441.089
Al vedligeholdelse*	2.263.961	2.353.304	2.400.370	2.448.378	2.497.345	2.547.292	2.598.238	2.650.203	2.703.207	2.757.271	2.812.416	2.868.665	2.926.038	2.984.559	3.044.250	3.105.135	3.167.238	3.230.582	3.295.194	3.361.098	3.428.320
Ekstraordinær omkostninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budgetterede omkostninger i alt	5.159.961	5.574.105	5.685.588	5.799.299	5.915.285	6.033.591	6.154.263	6.277.348	6.402.895	6.530.953	6.661.572	6.794.803	6.930.699	7.069.313	7.210.700	7.354.914	7.502.012	7.652.052	7.805.093	7.961.195	8.120.419
Budgetteret nettoresultat	4.771.757	6.513.374	6.753.351	7.001.317	7.257.505	7.522.151	7.795.501	8.077.805	8.369.319	8.670.308	8.981.042	9.301.799	9.632.864	9.974.529	10.327.094	10.690.866	11.066.161	11.453.302	11.852.622	12.298.564	12.544.535
- nettoresultat i pct. af indtægter i alt	48,0%	53,9%	54,3%	54,7%	55,1%	55,5%	55,9%	56,3%	56,7%	57,0%	57,4%	57,8%	58,2%	58,5%	58,9%	59,2%	59,6%	59,9%	60,3%	60,7%	60,7%
- ændring i nettoresultat fra år til år	n.m.	36,5%	3,7%	3,7%	3,7%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,8%	2,0%
Check	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!
*Anvendte vedligeholdelsessatser -																					
Udvendig vedligeholdelse iht. BRL § 18	kr. pr. m ²	93,00	94,86	96,76	98,69	100,67	102,68	104,73	106,83	108,96	111,14	113,37	115,63	117,95	120,31	122,71	125,17	127,67	130,22	132,83	135,48
Udvendig vedligeholdelse iht. BRL § 18b	-	79,00	80,58	82,19	83,84	85,51	87,22	88,97	90,75	92,56	94,41	96,30	98,23	100,19	102,19	104,24	106,32	108,45	110,62	112,83	115,09
Indvendig vedligeholdelse iht. LL § 22	-	45,00	45,90	46,82	47,75	48,71	49,68	50,68	51,69	52,72	53,78	54,85	55,95	57,07	58,21	59,38	60,56	61,78	63,01	64,27	65,56
Årlig forrentning af den beregnede værdi -																					
Inflationskorrektur (2,0%)	Faktor	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,74	0,73	0,71	0,70	0,69
Budgetteret nettoresultat* i 2019-priser	Kr.	4.979.635	6.633.833	6.741.496	6.850.118	6.959.687	7.070.191	7.181.621	7.293.965	7.407.212	7.521.353	7.636.375	7.752.270	7.869.025	7.986.632	8.105.079	8.224.357	8.344.455	8.465.363	8.587.071	8.733.470
Nettoresultat i pct. af den beregnede værdi	Pct.	2,12%	2,83%	2,88%	2,92%	2,97%	3,02%	3,06%	3,11%	3,16%	3,21%	3,26%	3,31%	3,36%	3,41%	3,46%	3,51%	3,56%	3,61%	3,66%	3,72%

Bilag 3: Det omkostningsbaserede boliglejemålsbudget

Dato: 06-02-2020

Det omkostningsbaserede lejemålsbudget indeholder de omkostningselementer, som en udlejer vil kunne lægge til grund for en omkostningsbestemt husleje for de eksisterende lejemål til dækning af driftsomkostninger, vedligeholdelse af ejendommen og et afkast af den investerede kapital. Antallet af omkostningsboliger vil falde i takt med boligernes renovering og genudleje til en leje fastsat efter det lejedes værdi.

Andelsboligforening: Andelsboligforeningen Haraldsted
Vurderingstidspunkt: 31. december 2019

Kalender:	Budget 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Antal m ² i alt	10.433	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393	11.393
Antal OMK-boliger i ejendommen (ultimo)	153	145	137	129	121	113	105	97	89	81	73	65	57	49	41	33	25	17	9	-	-
Antal OMK-bolig-m ² (ultimo)	9.915	9.396	8.878	8.359	7.841	7.323	6.804	6.286	5.767	5.249	4.730	4.212	3.694	3.175	2.657	2.138	1.620	1.102	583	-	-
OMK-lejeandel (ultimo, baseret på m ²)	95,0%	82,5%	77,9%	73,4%	68,8%	64,3%	59,7%	55,2%	50,6%	46,1%	41,5%	37,0%	32,4%	27,9%	23,3%	18,8%	14,2%	9,7%	5,1%	0,0%	0,0%
Omkostningsbaserede lejeindtægter -																					
Ejendomsskatter	817.980	724.086	697.820	670.212	641.222	610.804	578.912	545.501	510.521	473.924	435.659	395.674	353.915	310.328	264.855	217.440	168.022	116.540	62.931	-	-
Forsikringer	171.056	151.421	145.928	140.155	134.092	127.731	121.062	114.075	106.760	99.107	91.105	82.743	74.011	64.896	55.387	45.471	35.137	24.371	13.160	-	-
Andre omkostninger til drift af ejendommen	1.500.540	1.531.083	1.475.541	1.417.166	1.355.865	1.291.546	1.224.111	1.153.462	1.079.498	1.002.114	921.202	836.654	748.355	656.189	560.037	459.777	355.282	246.424	133.069	-	-
Administration	262.523	249.710	240.652	231.131	221.133	210.643	199.645	188.122	176.059	163.438	150.242	136.453	122.052	107.020	91.339	74.987	57.944	40.190	21.703	-	-
Vedligeholdelse	2.151.466	1.940.847	1.870.441	1.796.443	1.718.736	1.637.203	1.551.720	1.462.164	1.368.405	1.270.310	1.167.744	1.060.568	948.637	831.805	709.920	582.827	450.366	312.374	168.682	-	-
Kapitalafkast	4.347.358	4.272.309	4.040.575	3.808.452	3.575.927	3.342.986	3.109.616	2.875.805	2.641.537	2.406.799	2.171.575	1.935.851	1.699.611	1.462.839	1.225.519	987.634	749.166	510.097	270.411	-	-
- heraf af 15. alm. vurdering:	299.348	259.791	245.458	231.124	216.791	202.458	188.124	173.791	159.458	145.125	130.791	116.458	102.125	87.791	73.458	59.125	44.792	30.458	16.125	-	-
- heraf af henset. til tekniske fornyelser:	237.950	210.637	202.996	194.965	186.531	177.683	168.405	158.686	148.510	137.864	126.733	115.101	102.954	90.274	77.046	63.253	48.877	33.901	18.307	-	-
- heraf af tidl. forbedringer på ejendommen:	3.810.060	3.306.584	3.124.151	2.941.719	2.759.287	2.576.855	2.394.423	2.211.990	2.029.558	1.847.126	1.664.694	1.482.262	1.299.829	1.117.397	934.965	752.533	570.101	387.668	205.236	-	-
- heraf af tidl. individuelle forbedringer:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- heraf af tidl. andre forbedringer:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- heraf kapitalafkast af fremtidige forbedringer:	-	495.298	467.971	440.644	413.317	385.991	358.664	331.337	304.010	276.684	249.357	222.030	194.703	167.376	140.050	112.723	85.396	58.069	30.743	-	-
Omkostningsbaserede lejeindtægter i alt	9.250.924	8.869.456	8.470.957	8.063.559	7.646.975	7.220.912	6.785.067	6.339.129	5.882.780	5.415.692	4.937.528	4.447.943	3.946.581	3.433.077	2.907.056	2.368.135	1.815.917	1.249.996	669.956	-	-
Årlig OMK-leje pr. OMK-bolig-m ²	933	944	954	965	975	986	997	1.008	1.020	1.032	1.044	1.056	1.068	1.081	1.094	1.107	1.121	1.135	1.149	n.m.	n.m.
År til år ændring	n.m.	1,2%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	n.m.	n.m.
Gennemsnitlig årlig OMK-leje pr. bolig	60.464	61.169	61.832	62.508	63.198	63.902	64.620	65.352	66.099	66.860	67.637	68.430	69.238	70.063	70.904	71.762	72.637	73.529	74.440	n.m.	n.m.
År til år ændring		1,2%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	n.m.	n.m.
Årlig OMK-leje pr. bolig-m ² ekskl. forbedringer	933	891	901	912	923	933	944	956	967	979	991	1.003	1.016	1.028	1.041	1.055	1.068	1.082	1.096	n.m.	n.m.
År til år ændring		-4,5%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	n.m.	n.m.
Check	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!
Omk-leje elementer; kr. pr. m² pr. år -																					
Nettodriftsomkostninger:	278	283	288	294	300	306	312	318	325	331	338	345	352	359	366	373	380	388	396	n.m.	n.m.
Vedligeholdelse	217	207	211	215	219	224	228	233	237	242	247	252	257	262	267	273	278	284	289	n.m.	n.m.
15. alm. vurdering:	30	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	n.m.	n.m.
Hensat. til tekniske fornyelser:	24	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	30	30	31	31	n.m.	n.m.
Grundet tidl. forbedringer på ejendommen:	384	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	n.m.	n.m.
Grundet tidl. individuelle forbedringer:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	n.m.	n.m.
Grundet tidl. andre forbedringer:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	n.m.	n.m.
Grundet kapitalafkast af fremtidige forbedringer:	-	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	n.m.	n.m.
Omk-leje pr. m ² pr. år (baseret på ultimo omk-m ²)	933	944	954	965	975	986	997	1.008	1.020	1.032	1.044	1.056	1.068	1.081	1.094	1.107	1.121	1.135	1.149	n.m.	n.m.
Check	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!

Bilag 4: Sammenligningslejemål

Dato: 6. februar 2020

Andelsboligforening:
Vurderingstidspunkt:

Andelsboligforeningen Haraldsted
31. december 2019

Liste over handlede ejendomme der delvis kan sammenlignes med					
#	<u>Ejendommens adresse</u>	<u>Postnummer</u>	<u>Handelspris</u>	<u>Handels- pris pr. m²</u>	<u>Tidspunkt for handlen</u>
1.	Langlandsvej 17	2000	18.625.000	23.340	2015
2.	Østerbrogade 21-23	2100	75.000.000	22.513	2014
3.	Vævergade 3	2200	17.000.000	20.000	2015
4.	Kapelvej 5	2200	16.000.000	17.976	2015
5.	Baldersgade 65	2200	11.600.000	17.185	2015
6.	Mariendalsvej 14	2000	56.700.000	24.262	2016
7.	Jernbane Alle 31	2720	45.000.000	21.133	2013
8.	Øster Farimagsgade 25	2100	4.275.000	25.661	2015
9.	Søtorvet 1-3, Vendersgade 28	1371	90.000.000	20.056	2014
10.	Vesterbrogade 96	1620	58.700.000	39.747	2016
Gennemsnit af handlede ejendomme			kr. 39.290.000	kr. 23.187	
Denne vurdering pr. m²		2200	kr. 248.000.000	kr. 23.771	2019

Bilag 5: Værdiforøgende forbedringer foretaget siden 1973

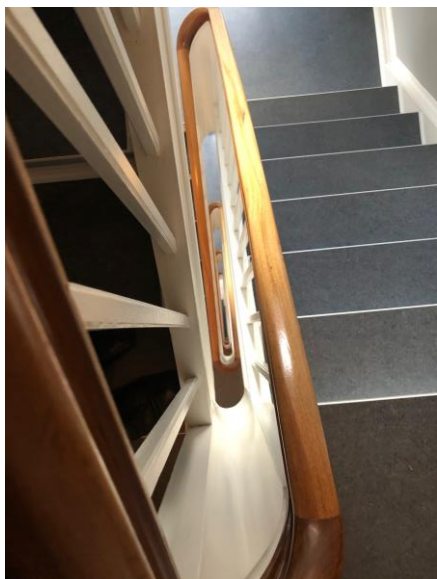
Dato:

6. februar 2020

Andelsboligforening: **Andelsboligforeningen Haraldsted**
Vurderingstidspunkt: **31. december 2019**

Liste over de forbedringer der er foretaget på ejendommen siden 15. alm. vurdering pr. 1. april 1973.		
(Baseret på information fra andelsboligforeningen og/eller administrator. Listen er ikke nødvendigvis udtømmende og årstal og omkostning kan være skønnede).		
#	Forbedring	Årstal for udførelse af forbedringen
		Omkostning i alt i kr.
1.	Etablering af PDS bredbånd og tilhørende elektriske instal. Tagudskiftning ved samtidige etablering af nyt undertag	2008 3.040.847
2.	efterisolering og isætning af nye velux vinduer	2008 12.120.487
3.	Altaner	2008 6.005.470
4.	Renovering af kælder, forstærkning af etageadskillelse, delvis efterisolering af kælderloft, udskiftning af faldstammer	2008 6.888.244
5.	Udskiftning og udvidelse af kloak samt etabl. af rottespærre	
6.	Etablering af nye badeværelser i samtlige lejligheder	2008 21.838.468
7.	Mekanisk udsugningsanlæg (anslået)	2008 850.000
8.	Etablering af rottesikring	2015 100.000
9.	Postkasseanlæg	2015 170.000
10.	Udskiftning af lyskilder til LED	2018 10.000
11.	Elektrisk port til baggård	2015 100.000
12.	Tekniskrådgivning ifm. projekterne 2006-2008	2008 5.653.956
13.	Enkeltlags vinduer udskiftet med termo, 545 anslået af kr. 5.000/stk samt 145 døre á kr. 6.000 inkl. montering/stillads	1990 3.595.000
14.	Legeplads	2014 140.000
15.	Affaldsøer	2014 50.000
16.	4 havepejse	2009 50.000
17.	Legeplads, affaldsøer	2014 190.000
18.	Ingen forbedringer	2019 -
Værdi af tidligere forbedringer, LL § 58		kr. 60.802.472
Note:		
Vægtet gennemsnitlig skønnet forbedringsandel af omkostningerne/investeringerne:		70,7%
Vægtet gennemsnitlig forrentningsprocent* af det samlede forbedringsafkastgrundlag:		9,3%
* Baseret på ydelsessatser for de enkelte år opgivet af ejendomsforeningen Danmark i samarbejde med Nykredit.		







Tingbogsattest



Udskrevet: 03.02.2020 10:40:01

Ejendom:

Adresse: Haraldsgade 47
2200 København N

BFE-nummer: 6022033

Dato: 21.11.1936
Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer: 5691
Areal: 1011 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 14.03.1960-9829-01

Også tinglyst på:

Antal: 5

Adkomsthavere:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED
Cvr-nr.: 10508215
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købssum: 2.350.000 DKK
Købesum i alt: 2.350.000 DKK

Dato for overtagelse:

14.03.1960

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	13.05.2019-1010727894
Prioritet:	13
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	27.199.000 DKK
Rentesats:	1,6336 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån

Også tinglyst på:

Antal:	5
--------	---

Kreditorer:

Navn:	REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.:	13399174

Debitorer:

Navn:	ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED
Cvr-nr.:	10508215

Dokument:

Dato/løbenummer:	13.05.2019-1010727892
Prioritet:	14
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	14.527.000 DKK
Rentesats:	1,6336 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån

Også tinglyst på:

Antal:	5
--------	---

Kreditorer:

Navn:	REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.:	13399174

Debitorer:

Navn:	ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED
Cvr-nr.:	10508215

Dokument:

Dato/løbenummer: 13.05.2019-1010727887
Prioritet: 15
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 27.697.000 DKK
Rentesats: 1,5 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed

Også tinglyst på:

Antal: 5

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED
Cvr-nr.: 10508215

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.12.2019-1011440477
Prioritet: 16
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 41.937.000 DKK
Rentesats: 0,7996 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Også tinglyst på:

Antal: 5

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED
Cvr-nr.: 10508215

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 13.05.2019-1010727894
Prioritet: 13
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 27.199.000 DKK
Rentesats: 1,6336 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 13.05.2019-1010727892
Prioritet: 14
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 14.527.000 DKK
Rentesats: 1,6336 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 13.05.2019-1010727887
Prioritet: 15
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 27.697.000 DKK
Rentesats: 1,5 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.12.2019-1011440486
Prioritet: 17
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 29.220.000 DKK
Rentesats: 0,5 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed

Også tinglyst på:

Antal: 5

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED
Cvr-nr.: 10508215

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 13.05.2019-1010727894
Prioritet: 13
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 27.199.000 DKK
Rentesats: 1,6336 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 13.05.2019-1010727892
Prioritet: 14
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 14.527.000 DKK
Rentesats: 1,6336 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Dato/løbenummer: 13.05.2019-1010727887
Prioritet: 15
Dokumenttype: SDRO-Pantebrev
Hovedstol: 27.697.000 DKK
Rentesats: 1,5 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed
Kreditor: REALKREDIT DANMARK A/S

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 09.12.2017-1009403079
Prioritet: 18
Hovedstol: 243.000 DKK

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 14.03.1960-9830-01
Prioritet: 19
Hovedstol: 500.000 DKK

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.03.1936-7338-01
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 5
Akt nr: 1_K-II_60

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
transformerstation/anlæg mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.09.1936-3010-01
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 5
Akt nr: 1_K-II_60

Forsyningspligt:

Vand

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vandforsyning mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.09.1936-3011-01
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 5
Akt nr: 1_K-II_60

Færdsel:

Vejret

Andet:

Andet

Tillægstekst:Tillægstekst
Dok om færdselsret mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.09.1936-3012-01

Prioritet: 4

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 5

Akt nr: 1_K-II_60

Bebyggelse:

Brandmur

Andet:

Andet

Tillægstekst:Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.09.1936-3013-01

Prioritet: 5

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 5

Akt nr: 1_K-II_60

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om tørrerum i kælderen

Dokument:

Dato/løbenummer: 25.09.1936-3369-01
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 5

Akt nr: 1_K-II_60

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles spildevandsafløb, Resp lån i
off midler

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.11.1936-4219-01
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Tekniske anlæg:

Transformeranlæg

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til
hinder for prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer: 02.03.1937-6432-01
Prioritet: 8
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 5

Akt nr: 1_K-II_60

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vandforsyning mv,

varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.03.1937-6877-01
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 5

Akt nr: 1_K-II_60

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vandforsyning mv,

varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.05.1990-6716-01
Prioritet: 10
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 170
Akt nr: 1_I-II_86

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.01.1995-987431-01
Prioritet: 11
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme mv, (F-13 I)

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.04.2006-63647-01-S0001
Prioritet: 12
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 8359
Akt nr: 1_P-I_625

Tillægstekst:

Tillægstekst
Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformer anlæg
nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd.
Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og
DONG Energy, cvr.nr. 20214414.

OBS - Lyst under dato/løbenummer 26.04.2006-63647-01,
26.04.2006-63647-01-S0001 og 26.04.2006-63647-01-S0002

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	153.000.000 DKK
Grundværdi:	25.309.400 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2018
Kommunekode:	0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	208508

Indskannet akt:

Akt nr: 1_K-II_60