

# VALUARVURDERING

---

af

ejendommen beliggende

**Haraldsgade 19-51**

**2200 København N**

tilhørende

Andelsboligforeningen Haraldsted



VURDERING AF EJENDOMMEN

PR. 31. DECEMBER 2021

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

har undertegnede Furesøgruppen ApS  
cvr. nr. 39231093  
Strandvejen 102 B  
2900 Hellerup

ved sagsansvarlig Kristian Ørtoft Geisler  
Ejendomsmægler & valuar, MDE / MRICS

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 08. december 2021, 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 Kristian Ørtoft Geisler og andelsboligforeningens bestyrelsesformand Bjørn Amdi Sloth. Med udgangspunkt i den forhenværende besigtigelse er der ikke set nogle lejligheder denne gang.

## Resumé

Ejendommens nuværende kontante handelsværdi som udlejningsejendom skønnes at være kr. 260.000.000. 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:

<b>Vurderingens nøgletal:</b>		
<small>(Beløb for leje og omkostninger pr. år er anført for budgetåret 2021)</small>		
Værdien af ejendommen:	kr.	260.000.000
Værdi pr. m <sup>2</sup> :	-	24.921
Længden af budgetperioden:	år	30
Anvendt nominelt forrentningskrav:	%	4,3
Moderniseringshorisont for alle lejemål:	år	30
Omkostning pr. m <sup>2</sup> v/modernisering:	kr.	4.562
Afsat vedligeholdelsesomk. pr. m <sup>2</sup> :	kr./år	220
Beregnet OMK-leje pr. m <sup>2</sup> :	-	945
Det lejedes værdi-leje pr. moderniseret m <sup>2</sup> :	-	1.250
Markedsleje for nye tagboliger pr.m <sup>2</sup> :	-	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 nettonutidsværdi 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse 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 offentlig ejendomsværdi og forsikringsforhold vedr. ejendommen, som indgår i grundlaget for vurderingen, er som følger:

##### Foreningens navn, adresse og registreringsoplysninger:

Foreningens navn:	<b>Andelsboligforeningen Haraldsted</b>
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 forurenede.
Fredning:	Nej
Olietank:	Ja

##### Arealfordeling i m<sup>2</sup> iht. tingbog og BBR:

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

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

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

<b>Forsikringsforhold:</b>		
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 06. december 2021 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 06. december 2021 opført i 1937 i gule mursten.

Bygningen er i fem etager med tagetage og kælder og indeholder 161 boliger der størrelsesmæssigt varierer fra 61 m<sup>2</sup> – 135 m<sup>2</sup>. 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. 945 pr. m<sup>2</sup> for det første år i budgetperioden. Heraf udgør kr. 30 afkast af den 15. alm. vurdering, og kr. 406 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.

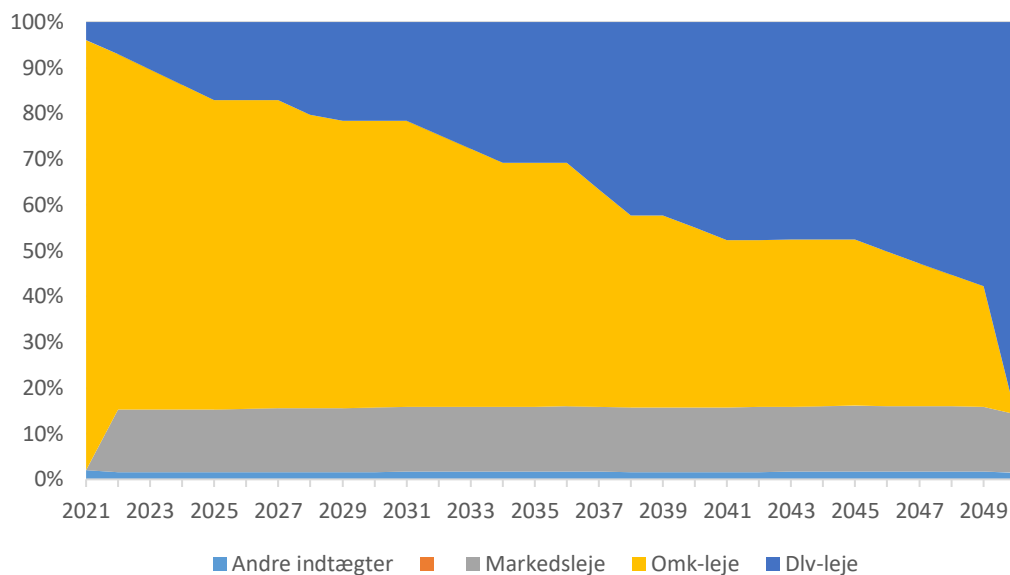
Lejeniveauet for de lejligheder, der løbende gennemgribende moderniseres, vurderes til at udgøre kr. 1.250 pr. m<sup>2</sup> pr. år. Det fastsatte lejeniveau er primært begrundet i ejendommens og lejlighedernes indretning, stand og beliggenhed, og der er herunder bl.a. sammenlignet med en række huslejenævnsafgørelser fastlagt for Københavns kommune, som ligger i intervallet mellem ca. kr. 900-1.500 pr. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> pr. år vil være markedskonformt.

For det første år af budgetperioden er ejendommens samlede lejeindtægter opgjort til kr. 10.167.811, mens de budgetterede driftsudgifter er opgjort til kr. 5.052.760, hvorefter ejendommens budgetterede nettoresultat på driften udgør kr. 5.115.051. 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 50,3% af lejeindtægterne i det første år af budgetperioden til at udgøre 61,4% i det sidste år af budgetperioden. Som resultat heraf, vil det årlige afkast i faste priser af den beregnede værdi stige fra 2,2% i det første år af budgetperioden til 3,6% 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). Oprensningen 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 80m<sup>2</sup> 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. 4,0% p.a., mens kravet til det nominelle afkast af udviklingsmulighederne, grundet den øgede risiko heri, skønnes at være ca. 5,7% 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 4,3% p.a., hvilket, efter fradrag for en antaget fremtidig årlig inflationstakt på 2,0%, svarer til en real-forrentning på 2,3% p.a.

Ved dette forrentningskrav udgør ejendommens beregningsmæssige værdi kr. 246.204.451. 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. 13.432.659 samt mer-værdien ved at renovere og sælge den for investor disponible bolig til markedspris, der er beregnet til at udgøre kr. 336.652, og den samlede beregnede værdi bliver dermed i alt kr. 259.973.762.

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 2021 til:

**kr. 260.000.000.**

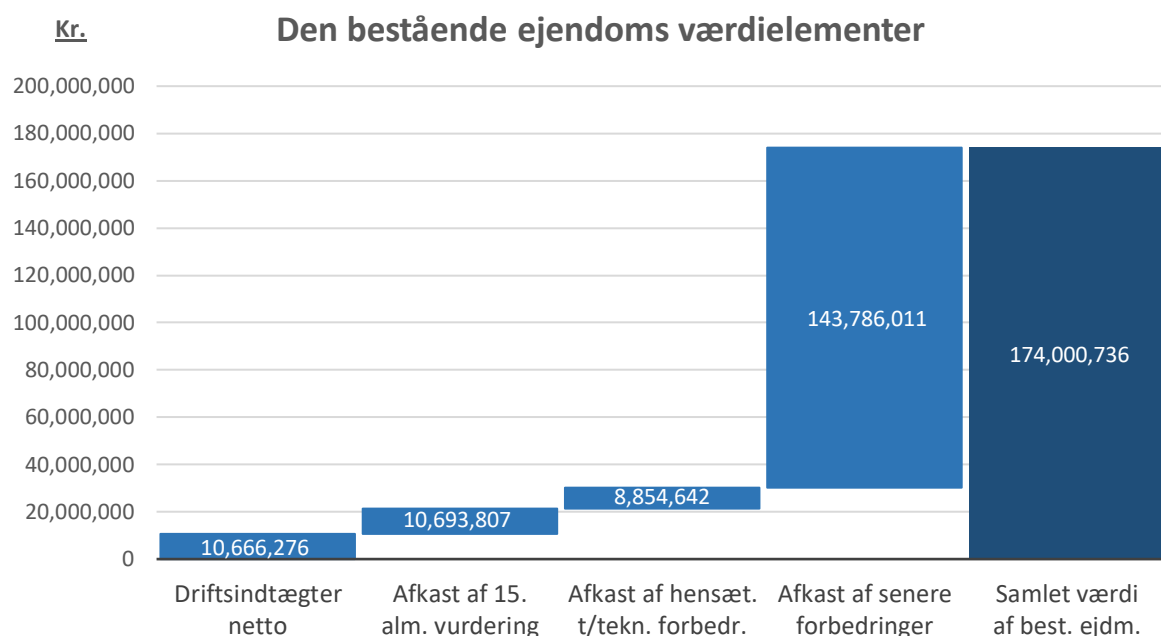
Den vurderede kontante handelspris svarer til en kvadratmeterpris på kr. 24.921.

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. 174.000.736. 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 omkøbliglejemaalene bestod som sådan i al fremtid.

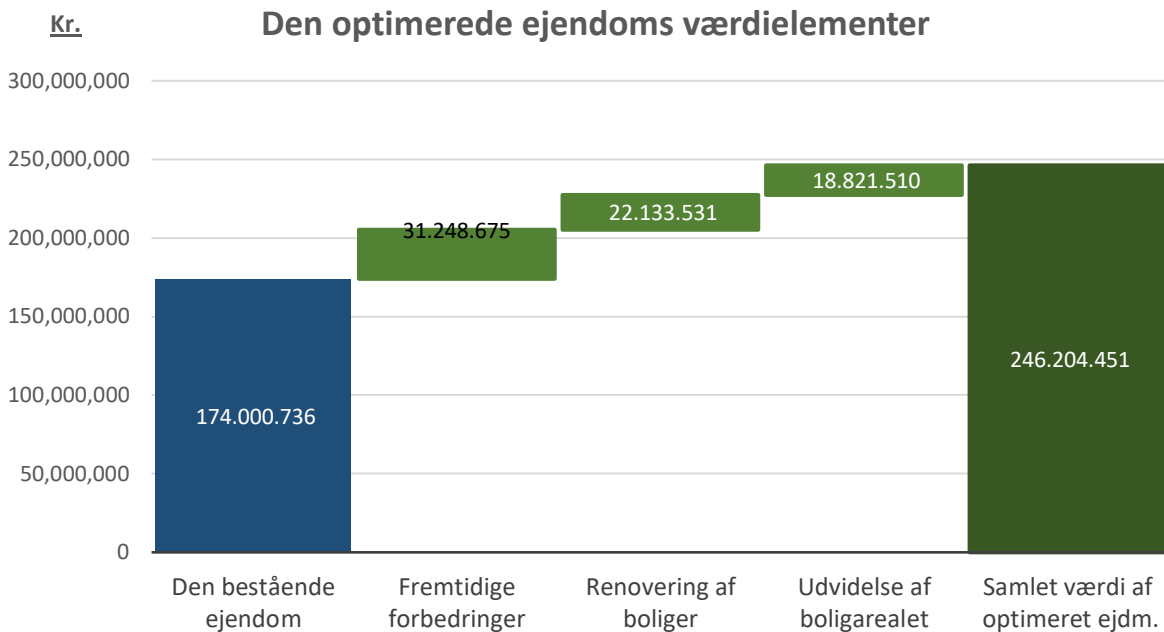
Fordelingen kan illustreres således:



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	2.822.750	3.571.467
Opsætning af 120 altaner mod baggård	20.000.000	25.304.876
For og bagdøre	1.875.000	2.372.332
Renovering ved genudlejning	71.848.533	22.133.531
12 taglejligheder	14.688.000	18.821.510
<b>I alt for optimeringstiltag</b>	<b>111.234.283</b>	<b>72.203.715</b>

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. Nettonutidsværdien af udviklingspotentialer er samlet set beregnet til kr. 72.203.715, som opnås ved en samlet investering over de næste 30 år på kr. 111.234.283.

## 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. 13.432.659.

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. 336.652. Opgørelsen af mer-værdien ved et salg fremgår af bilag 1.

Den samlede beregnede værdi udgør dermed kr. 259.973.762.

### 5.3. Værdiens følsomhed overfor afkastkrav, inflation og lejeniveauer

Af nedenstående følsomhedsanalyser fremgår betydningen af anvendelse af andre forretningskrav, 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				
		3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%
Antaget inflation *	1,50%	290.874	257.606	230.639	208.326	189.557
	1,75%	314.358	274.931	243.777	218.508	197.588
	2,00%	345.206	296.884	<b>259.974</b>	230.792	207.110
	2,25%	387.776	325.722	280.499	245.938	218.597
	2,50%	450.868	365.522	307.463	265.130	232.761

\* Antaget inflation i terminalperioden.

#### Sensitivitetsanalyse: Forrentningskrav og gennemsnitlig erhvervslejepris

Beløb i kr. 1.000

		Forudsat nominelt vægtet forrentningskrav				
		3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%
Antaget Erhvervsleje kr./kvm./år	-100	345.206	296.884	259.974	230.792	207.110
	-50	345.206	296.884	259.974	230.792	207.110
	0	345.206	296.884	<b>259.974</b>	230.792	207.110
	50	345.206	296.884	259.974	230.792	207.110
	100	345.206	296.884	259.974	230.792	207.110

#### Sensitivitetsanalyse: Forrentningskrav og dlv-baseret leje\*

Beløb i kr. 1.000

		Forudsat nominelt vægtet forrentningskrav				
		3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%
Antaget dlv	1.150	325.457	279.256	244.136	216.482	194.115

1.200	335.332	288.070	252.055	223.637	200.612
1.250	345.206	296.884	<b>259.974</b>	230.792	207.110
1.300	355.081	305.697	267.893	237.948	213.607
1.350	364.955	314.511	275.811	245.103	220.104

\* Leje fastsat efter det lejedes værdi for renoverede boliger.

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. m<sup>2</sup> ved anvendelse af dette reale afkastkrav som diskonteringsfaktor i diskonteringen af ejendommens pengestrømme til dels er sammenlignelig med m<sup>2</sup>-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. 25.937, 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 lovlige opført, indrettet og benyttet,
- c. ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige,
- d. grunden ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som mulig forurennet 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 forsikringssselskab,
- 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 konjunkturf forhold,
- 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 boliglejemål
Bilag 4	Sammenligningslejemål
Bilag 5	Forbedringshistorik
Bilag 6	Billeder
Bilag 7	Tingbogsattest

## 11. Datering og underskrift

Hellerup den 14. december 2021

---

Kristian Ørtoft Geisler  
MDE / MRICS, erhvervsmægler & valuar

**Bilag 1: Oversigt over værdivurderingen**

 Ejendommens ejer: **Andelsboligforeningen Haraldsted**

Dato: 14-12-2021

 Vurderingstidspunkt: **31. december 2021**

Kalender:	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Nuværende indtægts- og udgiftsforhold -</b>																
<b>Omkostningsbestemte indtægter -</b>																
Omkostningsbestemt boligleje (basis)	9.863.989	9.965.044	10.068.120	10.173.258	10.280.499	10.389.884	10.501.457	10.615.262	10.731.343	10.849.745	10.970.515	11.093.701	11.219.350	11.347.513	11.478.238	11.611.579
Heraf kapitalafkast	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229
Anden boliglejeindtægt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erhvervsleje	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anden indtægt	205.000	209.100	213.282	217.548	221.899	226.337	230.863	235.481	240.190	244.994	249.894	254.892	259.990	265.189	270.493	275.903
<b>Indtægter i alt</b>	<b>10.068.989</b>	<b>10.174.144</b>	<b>10.281.402</b>	<b>10.390.806</b>	<b>10.502.397</b>	<b>10.616.221</b>	<b>10.732.321</b>	<b>10.850.742</b>	<b>10.971.533</b>	<b>11.094.739</b>	<b>11.220.409</b>	<b>11.348.593</b>	<b>11.479.340</b>	<b>11.612.702</b>	<b>11.748.732</b>	<b>11.887.482</b>
<b>Udgifter -</b>																
Driftsudgifter	2.757.500	2.812.650	2.868.903	2.926.281	2.984.807	3.044.503	3.105.393	3.167.501	3.230.851	3.295.468	3.361.377	3.428.605	3.497.177	3.567.120	3.638.463	3.711.232
Vedligeholdelse	2.295.260	2.341.165	2.387.989	2.435.748	2.484.463	2.534.153	2.584.836	2.636.532	2.689.263	2.743.048	2.797.909	2.853.867	2.910.945	2.969.164	3.028.547	3.089.118
<b>Udgifter i alt</b>	<b>5.052.760</b>	<b>5.153.815</b>	<b>5.256.892</b>	<b>5.362.029</b>	<b>5.469.270</b>	<b>5.578.655</b>	<b>5.690.228</b>	<b>5.804.033</b>	<b>5.920.114</b>	<b>6.038.516</b>	<b>6.159.286</b>	<b>6.282.472</b>	<b>6.408.121</b>	<b>6.536.284</b>	<b>6.667.010</b>	<b>6.800.350</b>
<b>Nuværende nettooverskud</b>	<b>5.016.229</b>	<b>5.020.329</b>	<b>5.024.511</b>	<b>5.028.777</b>	<b>5.033.128</b>	<b>5.037.565</b>	<b>5.042.092</b>	<b>5.046.709</b>	<b>5.051.419</b>	<b>5.056.223</b>	<b>5.061.123</b>	<b>5.066.121</b>	<b>5.071.218</b>	<b>5.076.418</b>	<b>5.081.722</b>	<b>5.087.132</b>
<b>Forbedringer -</b>																
Forbedringsinvesteringer pr. år	-	24.697.750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investering i forbedringer i alt	-	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750
Forhøjelse af kapitalafkastgrundlag	-	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750
<b>Forøgelse af kapitalafkast v/forbedringer</b>	<b>-</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>
Forøgelse af andre indtægter herunder OMK-leje grundet forbedringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marginal forøgelse af omkostninger grundet forbedringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Forøgelse af nettooverskud v/forbedringer</b>	<b>-</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>
<b>Renoveringer og udvidelser initieret af investor -</b>																
<b>Gennemgribende renoveringer -</b>																
Antal renoverede boliger i alt	5	10	15	20	25	25	25	30	32	32	32	37	42	47	47	47
Renoverede bolig-m <sup>2</sup> i alt	324	648	972	1.296	1.620	1.620	1.620	1.944	2.074	2.074	2.074	2.398	2.722	3.046	3.046	3.046
Investeringer pr. år medgået til renoveringer	1.478.116	1.507.679	1.537.832	1.568.589	1.599.961	-	-	1.697.891	692.740	-	-	1.837.852	1.874.609	1.912.101	-	-
Leje pr. m <sup>2</sup> for gennemgribende renoverede boliger	1.250	1.425	1.441	1.457	1.474	1.491	1.509	1.526	1.545	1.563	1.582	1.601	1.621	1.641	1.661	1.682
Beregnet omk-leje pr. m <sup>2</sup> inkl. forbedringer	945	1.114	1.124	1.134	1.144	1.154	1.165	1.176	1.187	1.199	1.210	1.222	1.234	1.246	1.259	1.272
<b>Forøgelse af nettooverskud v/renoveringer</b>	<b>98.822</b>	<b>201.597</b>	<b>308.443</b>	<b>419.482</b>	<b>534.840</b>	<b>545.537</b>	<b>556.448</b>	<b>681.092</b>	<b>741.028</b>	<b>755.848</b>	<b>770.965</b>	<b>909.257</b>	<b>1.052.772</b>	<b>1.201.665</b>	<b>1.225.698</b>	<b>1.250.212</b>
<b>Udvidelser -</b>																
Antal nye boliger i alt	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Antal nye bolig-m <sup>2</sup> i alt	-	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960
Antal bolig-m <sup>2</sup> udvidelser i alt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringer i udvidelser pr. år	-	14.688.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringer i udvidelser i alt	-	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000
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
Øgede vedligeholdelsesomkostninger	-	45.043	45.944	46.863	47.800	48.756	49.731	50.726	51.740	52.775	53.831	54.907	56.006	57.126	58.268	59.434
Øgede administrations- og andre udgifter, netto	-	253.548	258.619	263.791	269.067	274.448	279.937	285.536	291.247	297.072	303.013	309.073	315.255	321.560	327.991	334.551
Marginal ændring i OMK-lejeindtægter, netto	-	-661.848	-642.850	-623.708	-604.418	-607.301	-610.243	-590.697	-584.581	-587.542	-590.562	-570.633	-550.522	-530.223	-533.111	-536.058
<b>Forøgelse af nettooverskud v/udvidelser</b>	<b>-</b>	<b>851.081</b>	<b>900.338</b>	<b>950.343</b>	<b>1.001.115</b>	<b>1.030.342</b>	<b>1.060.153</b>	<b>1.113.107</b>	<b>1.153.298</b>	<b>1.185.095</b>	<b>1.217.528</b>	<b>1.273.619</b>	<b>1.330.615</b>	<b>1.388.537</b>	<b>1.424.023</b>	<b>1.460.220</b>
<b>Samlet Nettoindtægtsopgørelse</b>	<b>5.115.051</b>	<b>7.727.756</b>	<b>7.888.041</b>	<b>8.053.352</b>	<b>8.223.831</b>	<b>8.268.193</b>	<b>8.313.442</b>	<b>8.495.657</b>	<b>8.600.495</b>	<b>8.651.916</b>	<b>8.704.366</b>	<b>8.903.746</b>	<b>9.109.355</b>	<b>9.321.369</b>	<b>9.386.193</b>	<b>9.452.313</b>

Bilag 1: Oversigt over værdivurderingen Ejendommens ejer: Andelsboligforeningen Haraldsted  
 Vurderingstidspunkt: 31. december 2021

Dato: 14-12-2021

Kalender:	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
<b>Nuværende indtægts- og udgiftsforhold -</b>															
<b>Omkostningsbestemte indtægter -</b>															
Omkostningsbestemt boligleje (basis)	11.747.586	11.886.313	12.027.814	12.172.146	12.319.364	12.469.527	12.622.693	12.778.922	12.938.276	13.100.817	13.266.609	13.435.717	13.608.206	13.784.146	13.963.604
Heraf kapitalafkast	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229	4.811.229
Anden boliglejeindtægt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erhvervsleje	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anden indtægt	281.421	287.049	292.790	298.646	304.619	310.712	316.926	323.264	329.730	336.324	343.051	349.912	356.910	364.048	371.329
<b>Indtægter i alt</b>	<b>12.029.007</b>	<b>12.173.362</b>	<b>12.320.605</b>	<b>12.470.792</b>	<b>12.623.984</b>	<b>12.780.239</b>	<b>12.939.619</b>	<b>13.102.187</b>	<b>13.268.006</b>	<b>13.437.142</b>	<b>13.609.660</b>	<b>13.785.628</b>	<b>13.965.116</b>	<b>14.148.194</b>	<b>14.334.933</b>
<b>Udgifter -</b>															
Driftsudgifter	3.785.457	3.861.166	3.938.389	4.017.157	4.097.500	4.179.450	4.263.039	4.348.300	4.435.266	4.523.971	4.614.450	4.706.739	4.800.874	4.896.892	4.994.830
Vedligeholdelse	3.150.900	3.213.918	3.278.196	3.343.760	3.410.636	3.478.848	3.548.425	3.619.394	3.691.782	3.765.617	3.840.930	3.917.748	3.996.103	4.076.025	4.157.546
<b>Udgifter i alt</b>	<b>6.936.357</b>	<b>7.075.084</b>	<b>7.216.586</b>	<b>7.360.917</b>	<b>7.508.136</b>	<b>7.658.298</b>	<b>7.811.464</b>	<b>7.967.694</b>	<b>8.127.047</b>	<b>8.289.588</b>	<b>8.455.380</b>	<b>8.624.488</b>	<b>8.796.977</b>	<b>8.972.917</b>	<b>9.152.375</b>
<b>Nuværende nettooverskud</b>	<b>5.092.650</b>	<b>5.098.278</b>	<b>5.104.019</b>	<b>5.109.875</b>	<b>5.115.848</b>	<b>5.121.941</b>	<b>5.128.155</b>	<b>5.134.493</b>	<b>5.140.959</b>	<b>5.147.553</b>	<b>5.154.280</b>	<b>5.161.141</b>	<b>5.168.139</b>	<b>5.175.277</b>	<b>5.182.558</b>
<b>Forbedringer -</b>															
Forbedringsinvesteringer pr. år	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investering i forbedringer i alt	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750
Forhøjelse af kapitalafkastgrundlag	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750	24.697.750
<b>Forøgelse af kapitalafkast v/forbedringer</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>
Forøgelse af andre indtægter herunder OMK-leje grun	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marginal forøgelse af omkostninger grundet forbedrin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Forøgelse af nettooverskud v/forbedringer</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>	<b>1.654.749</b>
<b>Renoveringer og udvidelser initieret af investor -</b>															
<b>Gennemgribende renoveringer -</b>															
Antal renoverede boliger i alt	57	67	67	72	77	77	77	77	77	82	87	92	97	161	161
Renoverede bolig-m <sup>2</sup> i alt	3.694	4.342	4.342	4.666	4.990	4.990	4.990	4.990	4.990	5.314	5.638	5.962	6.286	10.433	10.433
Investeringer pr. år medgået til renoveringer	4.058.274	4.139.439	-	2.153.336	2.196.403	-	-	-	-	2.425.007	2.473.507	2.522.977	2.573.436	33.598.785	-
Leje pr. m <sup>2</sup> for gennemgribende renoverede bolige	1.703	1.725	1.747	1.770	1.793	1.816	1.840	1.864	1.889	1.915	1.941	1.967	1.994	2.021	2.049
Beregnet omk-leje pr. m <sup>2</sup> inkl. forbedringer	1.285	1.298	1.311	1.325	1.339	1.354	1.368	1.383	1.399	1.414	1.430	1.446	1.463	1.480	1.497
<b>Forøgelse af nettooverskud v/renoveringer</b>	<b>1.546.539</b>	<b>1.854.218</b>	<b>1.891.303</b>	<b>2.073.094</b>	<b>2.261.400</b>	<b>2.306.628</b>	<b>2.352.760</b>	<b>2.399.815</b>	<b>2.447.812</b>	<b>2.658.896</b>	<b>2.877.444</b>	<b>3.103.671</b>	<b>3.337.795</b>	<b>5.650.853</b>	<b>5.763.870</b>
<b>Udvidelser -</b>															
Antal nye boliger i alt	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Antal nye bolig-m <sup>2</sup> i alt	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960
Antal bolig-m <sup>2</sup> udvidelser i alt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringer i udvidelser pr. år	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringer i udvidelser i alt	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000	14.688.000
Forøgelse af lejeindtægter	2.438.067	2.486.829	2.536.565	2.587.297	2.639.043	2.691.823	2.745.660	2.800.573	2.856.585	2.913.716	2.971.991	3.031.430	3.092.059	3.153.900	3.216.978
Øgede vedligeholdelsesomkostninger	60.622	61.835	63.071	64.333	65.619	66.932	68.270	69.636	71.029	72.449	73.898	75.376	76.884	78.421	79.990
Øgede administrations- og andre udgifter, netto	341.242	348.067	355.028	362.129	369.371	376.759	384.294	391.980	399.819	407.816	415.972	424.292	432.777	441.433	450.262
Marginal ændring i OMK-lejeindtægter, netto	-491.777	-447.019	-449.597	-428.172	-406.515	-408.960	-411.454	-413.997	-416.592	-394.284	-371.707	-348.854	-325.714	-	-
<b>Forøgelse af nettooverskud v/udvidelser</b>	<b>1.544.426</b>	<b>1.629.909</b>	<b>1.668.869</b>	<b>1.732.663</b>	<b>1.797.537</b>	<b>1.839.173</b>	<b>1.881.642</b>	<b>1.924.960</b>	<b>1.969.145</b>	<b>2.039.167</b>	<b>2.110.413</b>	<b>2.182.909</b>	<b>2.256.684</b>	<b>2.634.046</b>	<b>2.686.727</b>
<b>Samlet Nettoindtægtsopgørelse</b>	<b>9.838.364</b>	<b>10.237.155</b>	<b>10.318.940</b>	<b>10.570.381</b>	<b>10.829.534</b>	<b>10.922.491</b>	<b>11.017.306</b>	<b>11.114.018</b>	<b>11.212.664</b>	<b>11.500.366</b>	<b>11.796.886</b>	<b>12.102.469</b>	<b>12.417.367</b>	<b>15.114.926</b>	<b>15.287.905</b>

**Bilag 1: Oversigt over værdivurderingen**

 Ejendommens ejer: **Andelsboligforeningen Haraldsted**

Dato: 14-12-2021

 Vurderingstidspunkt: **31. december 2021**

DCF-opgørelse af vurderingssum inkl. forbedringer og udvidelser -

	Midt-års-opløft	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
<b>Budgetteret pengestrøm, netto</b>		<b>3.636.934</b>	<b>-33.165.673</b>	<b>6.350.209</b>	<b>6.484.763</b>	<b>6.623.871</b>	<b>8.268.193</b>	<b>8.313.442</b>	<b>6.797.766</b>	<b>7.907.755</b>	<b>8.651.916</b>	<b>8.704.366</b>	<b>7.065.894</b>	<b>7.234.747</b>	<b>7.409.268</b>	<b>9.386.193</b>	<b>9.452.313</b>	
Opløft / Antal diskonteringsperioder:	50,0%	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	
		<b>Renteforudsætninger -</b>			<b>Basis</b>	<b>Udvikling</b>	<b>Vægt.gns.</b>											
		Vægte			83,4%	16,6%	100,0%											
		Risikofri rente:			1,51%	1,51%	1,51%											
		Risikotillæg:			2,45%	4,20%	2,74%											
		Nominelt afkastkrav:			3,96%	5,71%	4,25%											
		Heraf forventet inflation:			2,00%	2,00%	2,00%											
Diskonteringsfaktor/TV-opløft bestående:	1,020	0,962	0,925	0,890	0,856	0,824	0,792	0,762	0,733	0,705	0,678	0,652	0,627	0,604	0,581	0,558	0,537	
Diskonteringsfaktor/TV-opløft udvikling:	1,029	0,946	0,895	0,847	0,801	0,758	0,717	0,678	0,641	0,607	0,574	0,543	0,514	0,486	0,460	0,435	0,411	
<b>Beregnet værdi af optimeret ejendom hhv. nutidsværdier:</b>	<b>246.204.451</b>	<b>3.520.362</b>	<b>-30.227.062</b>	<b>5.666.137</b>	<b>5.562.730</b>	<b>5.459.042</b>	<b>6.430.600</b>	<b>6.198.720</b>	<b>4.973.547</b>	<b>5.456.977</b>	<b>5.665.082</b>	<b>5.460.563</b>	<b>4.394.456</b>	<b>4.306.877</b>	<b>4.219.724</b>	<b>4.914.187</b>	<b>4.736.529</b>	
<b>Heraf -</b>	<b>Check</b>																	
Nuværende ejendom (basis):	OK!	<b>174.000.736</b>	4.825.153	4.645.149	4.471.930	4.305.239	4.144.829	3.990.461	3.841.907	3.698.947	3.561.369	3.428.969	3.301.550	3.178.925	3.060.912	2.947.336	2.838.029	2.732.830
Fremtidige forbedringer (basis):	OK!	<b>31.248.675</b>	-	-21.320.947	1.472.765	1.416.665	1.362.702	1.310.794	1.260.864	1.212.836	1.166.637	1.122.198	1.079.452	1.038.334	998.782	960.737	924.141	888.939
Fremtidige renoveringer (udvikling):	OK!	<b>22.133.531</b>	-1.304.791	-1.168.795	-1.040.738	-920.229	-806.898	390.956	377.235	-652.089	29.295	433.784	418.560	-476.907	-399.279	-326.513	532.896	514.193
Fremtidige udvidelser (udvikling):	OK!	<b>18.821.510</b>	-	-12.382.469	762.180	761.055	758.409	738.388	718.714	713.852	699.676	680.131	661.001	654.104	646.463	638.164	619.122	600.566
<b>Beregnet værdi af afkast af depositum mv.:</b>																		
Årlig lejeindtægt fra primære lejemål:		9.962.811	12.971.062	13.236.213	13.508.487	13.788.070	13.943.717	14.102.476	14.400.472	14.623.405	14.795.285	14.970.602	15.295.307	15.628.748	15.971.149	16.168.968	16.370.744	
Antal mdrs. depositum og depositum mv.:	6 mdr.	4.981.405	6.485.531	6.618.107	6.754.244	6.894.035	6.971.858	7.051.238	7.200.236	7.311.703	7.397.642	7.485.301	7.647.654	7.814.374	7.985.575	8.084.484	8.185.372	
Investors forudsatte forrentning og afkast:	3,96%	197.264	256.827	262.077	267.468	273.004	276.086	279.229	285.129	289.543	292.947	296.418	302.847	309.449	316.229	320.146	324.141	
<b>Diskonteringsfaktor hhv. nutidsværdier:</b>	<b>3,96%</b>	<b>13.432.659</b>	<b>189.750</b>	<b>237.634</b>	<b>233.255</b>	<b>228.985</b>	<b>224.821</b>	<b>218.699</b>	<b>212.763</b>	<b>208.983</b>	<b>204.135</b>	<b>198.667</b>	<b>193.364</b>	<b>190.033</b>	<b>186.779</b>	<b>183.600</b>	<b>178.794</b>	<b>174.130</b>
<b>Beregnet værdi af salg af disponibel bolig:</b>																		
Beregnet værdi / lejeindtægt af renoveret bolig:		<b>2.205.162</b>	81.031	92.332	93.376	94.440	95.526	96.633	97.762	98.914	100.089	101.288	102.510	103.757	105.029	106.327	107.650	109.000
Pengestrøm ved salg af lejlighed:																		
Provenue fra salg:		2.106.778																
Fællesudgiftsdækning fra den solgte lejlighed:		15.692	16.006	16.326	16.652	16.985	17.325	17.672	18.025	18.385	18.753	19.128	19.511	19.901	20.299	20.705	21.119	
Pengestrøm til investor ved salg af lejlighed:		<b>2.541.813</b>	14.844	14.323	13.821	13.335	12.867	12.416	11.980	11.560	11.154	10.763	10.385	10.020	9.669	9.329	9.002	8.686
<b>Diskonteringsfaktor / nettonutidsværdier:</b>	<b>5,71%</b>	<b>336.652</b>	<b>-62.612</b>	<b>-69.809</b>	<b>-67.347</b>	<b>-64.950</b>	<b>-62.619</b>	<b>-60.354</b>	<b>-58.155</b>	<b>-56.022</b>	<b>-53.955</b>	<b>-51.953</b>	<b>-50.015</b>	<b>-48.141</b>	<b>-46.330</b>	<b>-44.579</b>	<b>-42.889</b>	<b>-41.258</b>

**Ejendommens beregnede kontante handelsværdi i alt:**

Beregnet værdi af den optimerede ejendom:	<b>246.204.451</b>
Beregnet værdi af afkast af depositum mv.:	<b>13.432.659</b>
Værdi af disponibel bolig (solgt som ejerlejlighed):	<b>336.652</b>
<b>Ejendommens beregnede kontante handelsværdi:</b>	<b>259.973.762</b>
Beregnet kontant handelsværdi pr. m <sup>2</sup> :	<b>24.918</b>

**Følsomhedsanalyse af den beregnede kontante handelsværdi -**
**Den beregnede værdi ved forskellige forrentningskrav og inflationstakter**

Beløb i kr. 1.000	Antaget inflation*	Vægtet gennemsnitligt forrentningskrav				
		3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	
	1,50%	290.874	257.606	230.639	208.326	189.557
	1,75%	314.358	274.931	243.777	218.508	197.588
	2,00%	345.206	296.884	259.974	230.792	207.110
	2,25%	387.776	325.722	280.499	245.938	218.597
	2,50%	450.868	365.522	307.463	265.130	232.761

\* Antaget inflation i terminalperioden.

Bilag 1: Oversigt over værdivurderingen Ejendommens ejer: Andelsboligforeningen Haraldsted

Dato: 14-12-2021

Vurderingstidspunkt: 31. december 2021

DCF-opgørelse af vurderingssum inkl. forbedringer og

	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
<b>Budgetteret pengestrøm, netto</b>	<b>5.780.090</b>	<b>6.097.715</b>	<b>10.318.940</b>	<b>8.417.045</b>	<b>8.633.131</b>	<b>10.922.491</b>	<b>11.017.306</b>	<b>11.114.018</b>	<b>11.212.664</b>	<b>9.075.359</b>	<b>9.323.379</b>	<b>9.579.493</b>	<b>9.843.931</b>	<b>-18.483.859</b>	<b>15.287.905</b>
Opløft / Antal diskonteringsperioder:	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00	24,00	25,00	26,00	27,00	28,00	29,00	30,00	Mange
Diskonteringsfaktor/TV-opløft bestående:	0,517	0,497	0,478	0,460	0,442	0,426	0,409	0,394	0,379	0,364	0,350	0,337	0,324	0,312	51,0
Diskonteringsfaktor/TV-opløft udvikling:	0,389	0,368	0,348	0,329	0,312	0,295	0,279	0,264	0,250	0,236	0,223	0,211	0,200	0,189	27,0
<b>Beregnet værdi af optimeret ejendom hhv. nutidsv:</b>	<b>3.110.311</b>	<b>3.115.457</b>	<b>4.471.086</b>	<b>3.655.382</b>	<b>3.575.584</b>	<b>4.105.717</b>	<b>3.957.114</b>	<b>3.813.913</b>	<b>3.675.919</b>	<b>3.014.708</b>	<b>2.947.565</b>	<b>2.881.309</b>	<b>2.815.970</b>	<b>-2.654.673</b>	<b>151.858.773</b>
<b>Heraf -</b>															
Nuværende ejendom (basis):	2.631.584	2.534.140	2.440.356	2.350.092	2.263.216	2.179.599	2.099.118	2.021.655	1.947.096	1.875.330	1.806.253	1.739.763	1.675.762	1.614.156	82.470.757
Fremtidige forbedringer (basis):	855.078	822.506	791.176	761.039	732.050	704.165	677.342	651.541	626.723	602.850	579.886	557.798	536.550	516.112	26.332.252
Fremtidige renoveringer (udvikling):	-977.239	-841.083	658.500	-26.429	20.251	679.867	656.006	632.983	610.768	55.207	90.195	122.658	152.732	-5.282.840	29.366.900
Fremtidige udvidelser (udvikling):	600.888	599.893	581.054	570.680	560.067	542.087	524.647	507.734	491.333	481.321	471.231	461.090	450.925	497.899	13.688.865
<b>Beregnet værdi af afkast af depositum mv.:</b>															
Årlig lejeindtægt fra primære lejemål:	16.895.164	17.435.091	17.660.835	18.059.114	18.468.041	18.713.768	18.964.409	19.220.063	19.480.830	19.933.895	20.399.085	20.876.713	21.367.096	24.243.649	24.599.202
Antal mdrs. depositum og depositum mv.:	8.447.582	8.717.545	8.830.417	9.029.557	9.234.021	9.356.884	9.482.204	9.610.031	9.740.415	9.966.947	10.199.543	10.438.357	10.683.548	12.121.824	12.299.601
Investors forudsatte forrentning og afkast:	334.524	345.215	349.685	357.570	365.667	370.533	375.495	380.557	385.720	394.691	403.902	413.359	423.068	480.024	487.064
<b>Diskonteringsfaktor hhv. nutidsværdier:</b>	<b>172.863</b>	<b>171.592</b>	<b>167.193</b>	<b>164.451</b>	<b>161.769</b>	<b>157.677</b>	<b>153.702</b>	<b>149.841</b>	<b>146.088</b>	<b>143.792</b>	<b>141.542</b>	<b>139.339</b>	<b>137.179</b>	<b>149.718</b>	<b>7.750.719</b>
<b>Beregnet værdi af salg af disponibel bolig:</b>															
Beregnet værdi / lejeindtægt af renoveret bolig:	110.377	111.781	113.213	114.674	116.165	117.685	119.235	120.817	122.430	124.075	125.753	127.465	129.211	130.992	132.809
Pengestrøm ved salg af lejlighed:															
Provenue fra salg:															
Fællesudgiftsdækning fra den solgte lejlighed:	21.541	21.972	22.412	22.860	23.317	23.784	24.259	24.744	25.239	25.744	26.259	26.784	27.320	27.866	28.424
Pengestrøm til investor ved salg af lejlighed:	8.381	8.087	7.803	7.529	7.265	7.010	6.764	6.527	6.298	6.077	5.863	5.658	5.459	5.267	28.424
<b>Diskonteringsfaktor / nettonutidsværdier:</b>	<b>-39.683</b>	<b>-38.165</b>	<b>-36.701</b>	<b>-35.290</b>	<b>-33.930</b>	<b>-32.621</b>	<b>-31.360</b>	<b>-30.145</b>	<b>-28.977</b>	<b>-27.852</b>	<b>-26.770</b>	<b>-25.729</b>	<b>-24.728</b>	<b>-23.765</b>	<b>-531.843</b>



**Bilag 2: Ejendommens samlede driftsbudget**

Dato: 14-12-2021

 Ejendommens ejer: **Andelsboligforeningen Haraldsted**  
 Vurderingstidspunkt: **31. december 2021**

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.

Kalender:	Budget																	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
Antal m <sup>2</sup> 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	
Antal boliger i ejendommen	161	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	
Heraf antal OMK-lejebaserede boliger (ultimo)	156	151	146	141	136	136	136	131	129	129	129	124	119	114	114	114	104	
Andel OMK-bolig-m <sup>2</sup> inkl. evt. udvidelser (ultimo)	96,9%	85,9%	83,0%	80,2%	77,4%	77,4%	77,4%	74,5%	73,4%	73,4%	73,4%	70,5%	67,7%	64,8%	64,8%	64,8%	59,2%	
Antal bolig-m <sup>2</sup>	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	
Antal gennemgribende renoverede boliger	5	10	15	20	25	25	25	30	32	32	32	37	42	47	47	47	57	
Antal erhvervslejemaal i ejendommen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Antal erhvervslejemåls-m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Antal renoverede bolig-m <sup>2</sup>	324	648	972	1.296	1.620	1.620	1.620	1.944	2.074	2.074	2.074	2.398	2.722	3.046	3.046	3.046	3.694	
Andel renoverede OMK-bolig-m <sup>2</sup>	3,1%	6,2%	9,3%	12,4%	15,5%	15,5%	15,5%	18,6%	19,9%	19,9%	19,9%	23,0%	26,1%	29,2%	29,2%	29,2%	35,4%	
Boligandel (baseret på m <sup>2</sup> )	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%	
<b>Budgetterede driftsindtægter -</b>																		
<b>Lejebærende omkostninger (baseret på ultimo m<sup>2</sup>) -</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	
Skatter og afgifter	833.776	753.830	743.446	732.345	720.503	734.913	749.611	736.493	739.754	754.549	769.640	754.605	738.661	721.777	736.213	750.937	698.767	
Forsikringer	303.280	274.200	270.422	266.385	262.077	267.319	272.665	267.893	269.080	274.461	279.950	274.482	268.682	262.541	267.792	273.147	254.171	
Omkostninger til drift af ejendommen	1.248.969	1.327.711	1.309.422	1.289.871	1.269.013	1.294.394	1.320.281	1.297.177	1.302.920	1.328.978	1.355.558	1.329.077	1.300.995	1.271.258	1.296.683	1.322.617	1.230.730	
Administration	285.839	277.693	273.868	269.778	265.416	270.724	276.139	271.306	272.508	277.958	283.517	277.978	272.105	265.885	271.203	276.627	257.409	
Vedligeholdelse*	2.223.979	2.049.418	2.021.188	1.991.008	1.958.813	1.997.989	2.037.949	2.002.285	2.011.150	2.051.373	2.092.401	2.051.526	2.008.179	1.962.278	2.001.523	2.041.554	1.899.720	
Kapitalafkast	4.661.812	5.553.368	5.369.481	5.185.595	5.001.708	5.001.708	5.001.708	4.817.822	4.744.268	4.744.268	4.744.268	4.560.381	4.376.495	4.192.609	4.192.609	4.192.609	3.824.836	
<b>Omkostningsbaserede lejeindtægter i alt</b>	<b>9.557.654</b>	<b>10.236.219</b>	<b>9.987.827</b>	<b>9.734.982</b>	<b>9.477.531</b>	<b>9.567.048</b>	<b>9.658.354</b>	<b>9.392.977</b>	<b>9.339.679</b>	<b>9.431.587</b>	<b>9.525.333</b>	<b>9.248.049</b>	<b>8.965.117</b>	<b>8.676.348</b>	<b>8.766.023</b>	<b>8.857.491</b>	<b>8.165.632</b>	
Andre lejeindtægter	405.157	2.734.843	3.248.386	3.773.505	4.310.539	4.376.669	4.444.122	5.007.495	5.283.727	5.363.698	5.445.269	6.047.258	6.663.631	7.294.801	7.402.946	7.513.253	8.729.532	
Andre indtægter	205.000	209.100	213.282	217.548	221.899	226.337	230.863	235.481	240.190	244.994	249.894	254.892	259.990	265.189	270.493	275.903	281.421	
<b>Budgetterede indtægter i alt</b>	<b>10.167.811</b>	<b>13.180.162</b>	<b>13.449.495</b>	<b>13.726.035</b>	<b>14.009.969</b>	<b>14.170.053</b>	<b>14.333.339</b>	<b>14.635.952</b>	<b>14.863.596</b>	<b>15.040.279</b>	<b>15.220.496</b>	<b>15.550.199</b>	<b>15.888.737</b>	<b>16.236.339</b>	<b>16.439.462</b>	<b>16.646.647</b>	<b>17.176.585</b>	
<b>Budgetterede driftsudgifter -</b>																		
Ejendomsskatter	860.500	877.710	895.264	913.169	931.433	950.062	969.063	988.444	1.008.213	1.028.377	1.048.945	1.069.924	1.091.322	1.113.149	1.135.411	1.158.120	1.181.282	
Forsikringer	313.000	319.260	325.645	332.158	338.801	345.577	352.489	359.539	366.729	374.064	381.545	389.176	396.960	404.899	412.997	421.257	429.682	
Vandforbrug	140.000	142.800	145.656	148.569	151.541	154.571	157.663	160.816	164.032	167.313	170.659	174.072	177.554	181.105	184.727	188.422	192.190	
Kommunalt renhold af fortov	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926	18.285	18.651	19.024	19.404	19.792	20.188	20.592	
Renovation	317.000	323.340	329.807	336.403	343.131	349.994	356.993	364.133	371.416	378.844	386.421	394.150	402.033	410.073	418.275	426.640	435.173	
EL forbrug	100.000	102.000	104.040	106.121	108.243	110.408	112.616	114.869	117.166	119.509	121.899	124.337	126.824	129.361	131.948	134.587	137.279	
Andre omkostninger	717.000	962.460	981.710	1.001.344	1.021.371	1.041.798	1.062.634	1.083.887	1.105.565	1.127.676	1.150.229	1.173.234	1.196.699	1.220.633	1.245.045	1.269.946	1.295.345	
Administration	295.000	323.327	329.794	336.390	343.118	349.980	356.979	364.119	371.401	378.829	386.406	394.134	402.017	410.057	418.258	426.624	435.156	
Al vedligeholdelse*	2.295.260	2.386.208	2.433.933	2.482.611	2.532.263	2.582.909	2.634.567	2.687.258	2.741.003	2.795.823	2.851.740	2.908.775	2.966.950	3.026.289	3.086.815	3.148.551	3.211.522	
Ekstraordinær omkostninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Budgetterede omkostninger i alt</b>	<b>5.052.760</b>	<b>5.452.406</b>	<b>5.561.454</b>	<b>5.672.683</b>	<b>5.786.137</b>	<b>5.901.860</b>	<b>6.019.897</b>	<b>6.140.295</b>	<b>6.263.101</b>	<b>6.388.363</b>	<b>6.516.130</b>	<b>6.646.453</b>	<b>6.779.382</b>	<b>6.914.969</b>	<b>7.053.269</b>	<b>7.194.334</b>	<b>7.338.221</b>	
<b>Budgetteret nettoresultat</b>	<b>5.115.051</b>	<b>7.727.756</b>	<b>7.888.041</b>	<b>8.053.352</b>	<b>8.223.831</b>	<b>8.268.193</b>	<b>8.313.442</b>	<b>8.495.657</b>	<b>8.600.495</b>	<b>8.651.916</b>	<b>8.704.366</b>	<b>8.903.746</b>	<b>9.109.355</b>	<b>9.321.369</b>	<b>9.386.193</b>	<b>9.452.313</b>	<b>9.838.364</b>	
- nettoresultat i pct. af indtægter i alt	50,3%	58,6%	58,6%	58,7%	58,7%	58,3%	58,0%	58,0%	57,9%	57,5%	57,2%	57,3%	57,3%	57,4%	57,1%	56,8%	57,3%	
- ændring i nettoresultat fra år til år	n.m.	51,1%	2,1%	2,1%	2,1%	0,5%	0,5%	2,2%	1,2%	0,6%	0,6%	2,3%	2,3%	2,3%	0,7%	0,7%	4,1%	
Check	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	
<b>*Anvendte vedligeholdelsessatser -</b>																		
Udvendig vedligeholdelse iht. BRL § 18	kr. pr. m <sup>2</sup>	94,00	95,88	97,80	99,75	101,75	103,78	105,86	107,98	110,14	112,34	114,59	116,88	119,21	121,60	124,03	126,51	129,04
Udvendig vedligeholdelse iht. BRL § 18b	-	80,00	81,60	83,23	84,90	86,59	88,33	90,09	91,89	93,73	95,61	97,52	99,47	101,46	103,49	105,56	107,67	109,82
Indvendig vedligeholdelse iht. LL § 22	-	46,00	46,92	47,86	48,82	49,79	50,79	51,80	52,84	53,90	54,97	56,07	57,20	58,34	59,51	60,70	61,91	63,15
<b>Årlig forrentning af den beregnede værdi -</b>																		
Inflationskorrektion (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
Budgetteret nettoresultat* i 2021-priser	Kr.	5.312.314	7.828.022	7.833.639	7.840.894	7.849.762	7.738.817	7.630.046	7.644.203	7.587.562	7.484.661	7.383.777	7.404.523	7.426.663	7.450.177	7.356.191	7.264.049	7.410.398
Nettoresultat i pct. af den beregnede værdi	Pct.	2,16%	3,18%	3,18%	3,18%	3,19%	3,14%	3,10%	3,10%	3,08%	3,04%	3,00%	3,01%	3,02%	3,03%	2,99%	2,95%	3,01%



**Bilag 2: Ejendommens samlede driftsbudget**

Dato: 14-12-2021

 Ejendommens ejer: **Andelsboligforeningen Haraldsted**  
 Vurderingstidspunkt: **31. december 2021**

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.

Kalender:	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	
Antal m <sup>2</sup> i alt	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	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	
Heraf antal OMK-lejebaserede boliger (ultimo)	94	94	89	84	84	84	84	84	79	74	69	64	-	-	
Andel OMK-bolig-m <sup>2</sup> inkl. evt. udvidelser (ultimo)	53,5%	53,5%	50,6%	47,8%	47,8%	47,8%	47,8%	47,8%	44,9%	42,1%	39,2%	36,4%	0,0%	0,0%	
Antal bolig-m <sup>2</sup>	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	67	67	72	77	77	77	77	77	82	87	92	97	161	161	
Antal erhvervslejemål i ejendommen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Antal erhvervslejemåls-m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Antal renoverede bolig-m <sup>2</sup>	4.342	4.342	4.666	4.990	4.990	4.990	4.990	4.990	5.314	5.638	5.962	6.286	10.433	10.433	
Andel renoverede OMK-bolig-m <sup>2</sup>	41,6%	41,6%	44,7%	47,8%	47,8%	47,8%	47,8%	47,8%	50,9%	54,0%	57,1%	60,2%	100,0%	100,0%	
Boligandel (baseret på m <sup>2</sup> )	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%	
<b>Budgetterede driftsindtægter -</b>															
<b>Lejebærende omkostninger (baseret på ultimo m<sup>2</sup>) -</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>	<b>2046</b>	<b>2047</b>	<b>2048</b>	<b>2049</b>	<b>2050</b>	<b>2051</b>	
Skatter og afgifter	644.209	657.093	634.584	610.912	623.130	635.593	648.305	661.271	634.348	606.083	576.434	545.357	-	-	
Forsikringer	234.326	239.012	230.825	222.214	226.659	231.192	235.816	240.532	230.739	220.458	209.673	198.369	-	-	
Omkostninger til drift af ejendommen	1.134.638	1.157.331	1.117.686	1.075.993	1.097.513	1.119.463	1.141.852	1.164.689	1.117.270	1.067.487	1.015.267	960.531	-	-	
Administration	237.311	242.057	233.766	225.045	229.546	234.137	238.820	243.596	233.679	223.267	212.345	200.896	-	-	
Vedligeholdelse*	1.751.395	1.786.423	1.725.229	1.660.872	1.694.089	1.727.971	1.762.531	1.797.781	1.724.586	1.647.744	1.567.138	1.482.649	-	-	
Kapitalafkast	3.457.063	3.457.063	3.273.177	3.089.291	3.089.291	3.089.291	3.089.291	3.089.291	2.905.404	2.721.518	2.537.632	2.353.745	-	-	
<b>Omkostningsbaserede lejeindtægter i alt</b>	<b>7.458.943</b>	<b>7.538.981</b>	<b>7.215.267</b>	<b>6.884.327</b>	<b>6.960.228</b>	<b>7.037.647</b>	<b>7.116.614</b>	<b>7.197.160</b>	<b>6.846.025</b>	<b>6.486.557</b>	<b>6.118.489</b>	<b>5.741.547</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Andre lejeindtægter	9.976.148	10.121.854	10.843.847	11.583.714	11.753.540	11.926.762	12.103.449	12.283.669	13.087.870	13.912.529	14.758.224	15.625.548	24.243.649	24.599.202	
Andre indtægter	287.049	292.790	298.646	304.619	310.712	316.926	323.264	329.730	336.324	343.051	349.912	356.910	364.048	371.329	
<b>Budgetterede indtægter i alt</b>	<b>17.722.140</b>	<b>17.953.625</b>	<b>18.357.760</b>	<b>18.772.661</b>	<b>19.024.480</b>	<b>19.281.335</b>	<b>19.543.327</b>	<b>19.810.559</b>	<b>20.270.219</b>	<b>20.742.136</b>	<b>21.226.625</b>	<b>21.724.006</b>	<b>24.607.697</b>	<b>24.970.531</b>	
<b>Budgetterede driftsudgifter -</b>															
Ejendomsskatter	1.204.908	1.229.006	1.253.586	1.278.658	1.304.231	1.330.316	1.356.922	1.384.060	1.411.741	1.439.976	1.468.776	1.498.151	1.528.114	1.558.677	
Forsikringer	438.276	447.041	455.982	465.102	474.404	483.892	493.569	503.441	513.510	523.780	534.255	544.941	555.839	566.956	
Vandforbrug	196.034	199.954	203.954	208.033	212.193	216.437	220.766	225.181	229.685	234.279	238.964	243.743	248.618	253.591	
Kommunalt renhold af fortov	21.004	21.424	21.852	22.289	22.735	23.190	23.653	24.127	24.609	25.101	25.603	26.115	26.638	27.170	
Renovation	443.877	452.754	461.809	471.045	480.466	490.076	499.877	509.875	520.072	530.474	541.083	551.905	562.943	574.202	
EL forbrug	140.024	142.825	145.681	148.595	151.567	154.598	157.690	160.844	164.061	167.342	170.689	174.102	177.584	181.136	
Andre omkostninger	1.321.252	1.347.677	1.374.631	1.402.123	1.430.166	1.458.769	1.487.944	1.517.703	1.548.057	1.579.018	1.610.599	1.642.811	1.675.667	1.709.180	
Administration	443.859	452.736	461.791	471.027	480.447	490.056	499.857	509.855	520.052	530.453	541.062	551.883	562.921	574.179	
Al vedligeholdelse*	3.275.753	3.341.268	3.408.093	3.476.255	3.545.780	3.616.696	3.689.030	3.762.810	3.838.066	3.914.828	3.993.124	4.072.987	4.154.447	4.237.536	
Ekstraordinær omkostninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Budgetterede omkostninger i alt</b>	<b>7.484.985</b>	<b>7.634.685</b>	<b>7.787.379</b>	<b>7.943.126</b>	<b>8.101.989</b>	<b>8.264.029</b>	<b>8.429.309</b>	<b>8.597.895</b>	<b>8.769.853</b>	<b>8.945.250</b>	<b>9.124.155</b>	<b>9.306.638</b>	<b>9.492.771</b>	<b>9.682.627</b>	
<b>Budgetteret nettoresultat</b>	<b>10.237.155</b>	<b>10.318.940</b>	<b>10.570.381</b>	<b>10.829.534</b>	<b>10.922.491</b>	<b>11.017.306</b>	<b>11.114.018</b>	<b>11.212.664</b>	<b>11.500.366</b>	<b>11.796.886</b>	<b>12.102.469</b>	<b>12.417.367</b>	<b>15.114.926</b>	<b>15.287.905</b>	
- nettoresultat i pct. af indtægter i alt	57,8%	57,5%	57,6%	57,7%	57,4%	57,1%	56,9%	56,6%	56,7%	56,9%	57,0%	57,2%	61,4%	61,2%	
- ændring i nettoresultat fra år til år	4,1%	0,8%	2,4%	2,5%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	21,7%	1,1%	
Check	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	
<b>*Anvendte vedligeholdelsessatser -</b>															
Udvendig vedligeholdelse iht. BRL § 18	kr. pr. n	131,62	134,26	136,94	139,68	142,47	145,32	148,23	151,19	154,22	157,30	160,45	163,66	166,93	170,27
Udvendig vedligeholdelse iht. BRL § 18b	-	112,02	114,26	116,54	118,88	121,25	123,68	126,15	128,67	131,25	133,87	136,55	139,28	142,07	144,91
Indvendig vedligeholdelse iht. LL § 22	-	64,41	65,70	67,01	68,35	69,72	71,12	72,54	73,99	75,47	76,98	78,52	80,09	81,69	83,32
<b>Årlig forrentning af den beregnede værdi -</b>															
Inflationskorrektur (2,0%)	Faktor	0,71	0,70	0,69	0,67	0,66	0,65	0,63	0,62	0,61	0,60	0,59	0,57	0,55	
Budgetteret nettoresultat* i 2021-priser	Kr.	7.557.532	7.469.738	7.501.282	7.534.050	7.450.864	7.369.309	7.289.353	7.210.965	7.250.404	7.290.938	7.332.549	7.375.219	8.781.708	8.708.901
Nettoresultat i pct. af den beregnede værdi	Pct.	3,07%	3,03%	3,05%	3,06%	3,03%	2,99%	2,96%	2,93%	2,94%	2,96%	2,98%	3,00%	3,54%	

**Bilag 3: Det omkostningsbaserede boliglejembudget**

Dato: 14-12-2021

**Ejendommens ejer: Andelsboligforeningen Haraldsted**  
**Vurderingstidspunkt: 31. december 2021**

 Det omkostningsbaserede lejembudget 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 omk-boliger vil falde i takt med boligernes renovering og genudleje til en leje fastsat efter det lejedes værdi.

Kalender:	Budget																	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Antal m <sup>2</sup> 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
Antal OMK-boliger i ejendommen (ultimo)	156	151	146	141	136	136	136	131	129	129	129	124	119	114	114	114	104	94
Antal OMK-bolig-m <sup>2</sup> (ultimo)	10.109	9.785	9.461	9.137	8.813	8.813	8.813	8.489	8.359	8.359	8.359	8.035	7.711	7.387	7.387	7.387	6.739	6.091
OMK-lejeandel (ultimo, baseret på m <sup>2</sup> )	96,9%	85,9%	83,0%	80,2%	77,4%	77,4%	77,4%	74,5%	73,4%	73,4%	73,4%	70,5%	67,7%	64,8%	64,8%	64,8%	59,2%	53,5%
<b>Omkostningsbaserede lejeindtægter -</b>																		
Ejendomsskatter	833.776	753.830	743.446	732.345	720.503	734.913	749.611	736.493	739.754	754.549	769.640	754.605	738.661	721.777	736.213	750.937	698.767	644.209
Forsikringer	303.280	274.200	270.422	266.385	262.077	267.319	272.665	267.893	269.080	274.461	279.950	274.482	268.682	262.541	267.792	273.147	254.171	234.326
Andre omkostninger til drift af ejendommen	1.248.969	1.327.711	1.309.422	1.289.871	1.269.013	1.294.394	1.320.281	1.297.177	1.302.920	1.328.978	1.355.558	1.329.077	1.300.995	1.271.258	1.296.683	1.322.617	1.230.730	1.134.638
Administration	285.839	277.693	273.868	269.778	265.416	270.724	276.139	271.306	272.508	277.958	283.517	277.978	272.105	265.885	271.203	276.627	257.409	237.311
Vedligeholdelse	2.223.979	2.049.418	2.021.188	1.991.008	1.958.813	1.997.989	2.037.949	2.002.285	2.011.150	2.051.373	2.092.401	2.051.526	2.008.179	1.962.278	2.001.523	2.041.554	1.899.720	1.751.395
Kapitalafkast	4.661.812	5.553.368	5.369.481	5.185.595	5.001.708	5.001.708	5.001.708	4.817.822	4.744.268	4.744.268	4.744.268	4.560.381	4.376.495	4.192.609	4.192.609	4.192.609	3.824.836	3.457.063
- heraf af 15. alm. vurdering:	305.217	270.541	261.582	252.624	243.666	243.666	243.666	234.708	231.124	231.124	231.124	222.166	213.208	204.249	204.249	204.249	186.333	168.416
- heraf af hensæt. til tekniske fornyelser:	252.725	224.012	216.594	209.177	201.759	201.759	201.759	194.342	191.375	191.375	191.375	183.957	176.539	169.122	169.122	169.122	154.286	139.451
- heraf af tidl. forbedringer på ejendommen:	4.103.870	3.637.617	3.517.166	3.396.716	3.276.265	3.276.265	3.276.265	3.155.814	3.107.633	3.107.633	3.107.633	2.987.182	2.866.732	2.746.281	2.746.281	2.746.281	2.505.379	2.264.477
- heraf af tidl. individuelle forbedringer:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- heraf af tidl. andre forbedringer:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- heraf kapitalafkast af fremtidige forbedringer:	-	1.421.197	1.374.138	1.327.078	1.280.019	1.280.019	1.280.019	1.232.959	1.214.135	1.214.135	1.214.135	1.167.076	1.120.016	1.072.957	1.072.957	1.072.957	978.838	884.719
<b>Omkostningsbaserede lejeindtægter i alt</b>	<b>9.557.654</b>	<b>10.236.219</b>	<b>9.987.827</b>	<b>9.734.982</b>	<b>9.477.531</b>	<b>9.567.048</b>	<b>9.658.354</b>	<b>9.392.977</b>	<b>9.339.679</b>	<b>9.431.587</b>	<b>9.525.333</b>	<b>9.248.049</b>	<b>8.965.117</b>	<b>8.676.348</b>	<b>8.766.023</b>	<b>8.857.491</b>	<b>8.165.632</b>	<b>7.458.943</b>
Årlig OMK-leje pr. OMK-bolig-m <sup>2</sup>	945	1.046	1.056	1.065	1.075	1.086	1.096	1.106	1.117	1.128	1.139	1.151	1.163	1.174	1.187	1.199	1.212	1.225
År til år ændring	n.m.	10,6%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%
Gennemsnitlig årlig OMK-leje pr. bolig	61.267	67.790	68.410	69.042	69.688	70.346	71.017	71.702	72.401	73.113	73.840	74.581	75.337	76.108	76.895	77.697	78.516	79.350
År til år ændring		10,6%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%
Årlig OMK-leje pr. bolig-m <sup>2</sup> ekskl. forbedringer	945	901	910	920	930	940	951	961	972	983	994	1.006	1.017	1.029	1.041	1.054	1.066	1.079
År til år ændring		-4,7%	1,1%	1,1%	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%
Check	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!
<b>Omk-leje elementer; kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år -</b>																		
Nettodriftsomkostninger:	264	269	275	280	286	291	297	303	309	315	322	328	335	341	348	355	362	369
Vedligeholdelse	220	209	214	218	222	227	231	236	241	245	250	255	260	266	271	276	282	288
15. alm. vurdering:	30	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
Hensæt. til tekniske fornyelser:	25	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Grundet tidl. forbedringer på ejendommen:	406	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372
Grundet tidl. individuelle forbedringer:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grundet tidl. andre forbedringer:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grundet kapitalafkast af fremtidige forbedringer:	-	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
<b>Omk-leje pr. m<sup>2</sup> pr. år (baseret på ultimo omk-m<sup>2</sup>)</b>	<b>945</b>	<b>1.046</b>	<b>1.056</b>	<b>1.065</b>	<b>1.075</b>	<b>1.086</b>	<b>1.096</b>	<b>1.106</b>	<b>1.117</b>	<b>1.128</b>	<b>1.139</b>	<b>1.151</b>	<b>1.163</b>	<b>1.174</b>	<b>1.187</b>	<b>1.199</b>	<b>1.212</b>	<b>1.225</b>
Check	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!

**Bilag 3: Det omkostningsbaserede boliglejemålsbudget**

Dato: 14-12-2021

**Ejendommei Andelsboligforeningen Haraldsted  
Vurderingsti 31. december 2021**

Det omkostningsbaserede lejemålsbudget indeholder de omkostningslementer, 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 omk-boliger vil falde i takt med boligernes renovering og genudleje til en leje fastsat efter det lejedes værdi.

Kalender:	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Antal m <sup>2</sup> i alt	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)	94	89	84	84	84	84	84	79	74	69	64	-	-
Antal OMK-bolig-m <sup>2</sup> (ultimo)	6.091	5.767	5.443	5.443	5.443	5.443	5.443	5.119	4.795	4.471	4.147	-	-
OMK-lejeandel (ultimo, baseret på m <sup>2</sup> )	53,5%	50,6%	47,8%	47,8%	47,8%	47,8%	47,8%	44,9%	42,1%	39,2%	36,4%	0,0%	0,0%
<b>Omkostningsbaserede lejeindtægter -</b>													
Ejendomsskatter	657.093	634.584	610.912	623.130	635.593	648.305	661.271	634.348	606.083	576.434	545.357	-	-
Forsikringer	239.012	230.825	222.214	226.659	231.192	235.816	240.532	230.739	220.458	209.673	198.369	-	-
Andre omkostninger til drift af ejendommen	1.157.331	1.117.686	1.075.993	1.097.513	1.119.463	1.141.852	1.164.689	1.117.270	1.067.487	1.015.267	960.531	-	-
Administration	242.057	233.766	225.045	229.546	234.137	238.820	243.596	233.679	223.267	212.345	200.896	-	-
Vedligeholdelse	1.786.423	1.725.229	1.660.872	1.694.089	1.727.971	1.762.531	1.797.781	1.724.586	1.647.744	1.567.138	1.482.649	-	-
Kapitalafkast	3.457.063	3.273.177	3.089.291	3.089.291	3.089.291	3.089.291	3.089.291	2.905.404	2.721.518	2.537.632	2.353.745	-	-
- heraf af 15. alm. vurdering:	168.416	159.458	150.500	150.500	150.500	150.500	150.500	141.541	132.583	123.625	114.666	-	-
- heraf af hensæt. til tekniske fornyelser:	139.451	132.034	124.616	124.616	124.616	124.616	124.616	117.198	109.781	102.363	94.946	-	-
- heraf af tidl. forbedringer på ejendommen:	2.264.477	2.144.026	2.023.575	2.023.575	2.023.575	2.023.575	2.023.575	1.903.124	1.782.673	1.662.223	1.541.772	-	-
- heraf af tidl. individuelle forbedringer:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- heraf af tidl. andre forbedringer:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- heraf kapitalafkast af fremtidige forbedringer:	884.719	837.659	790.600	790.600	790.600	790.600	790.600	743.540	696.481	649.421	602.362	-	-
<b>Omkostningsbaserede lejeindtægter i alt</b>	<b>7.538.981</b>	<b>7.215.267</b>	<b>6.884.327</b>	<b>6.960.228</b>	<b>7.037.647</b>	<b>7.116.614</b>	<b>7.197.160</b>	<b>6.846.025</b>	<b>6.486.557</b>	<b>6.118.489</b>	<b>5.741.547</b>	-	-
Årlig OMK-leje pr. OMK-bolig-m <sup>2</sup>	1.238	1.251	1.265	1.279	1.293	1.307	1.322	1.337	1.353	1.368	1.384	n.m.	n.m.
År til år ændring	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	n.m.	n.m.
Gennemsnitlig årlig OMK-leje pr. bolig	80.202	81.070	81.956	82.860	83.782	84.722	85.680	86.659	87.656	88.674	89.712	n.m.	n.m.
År til år ændring	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	n.m.	n.m.
Årlig OMK-leje pr. bolig-m <sup>2</sup> ekskl. forbedringer	1.092	1.106	1.119	1.133	1.148	1.162	1.177	1.192	1.207	1.223	1.239	n.m.	n.m.
År til år ændring	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	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!
<b>Omk-leje elementer; kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år -</b>													
Nettodriftsomkostninger:	377	384	392	400	408	416	424	433	442	450	459	n.m.	n.m.
Vedligeholdelse	293	299	305	311	317	324	330	337	344	350	357	n.m.	n.m.
15. alm. vurdering:	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	n.m.	n.m.
Hensæt. til tekniske fornyelser:	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	n.m.	n.m.
Grundet tidl. forbedringer på ejendommen:	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	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:	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	n.m.	n.m.
<b>Omk-leje pr. m<sup>2</sup> pr. år (baseret på ultimo omk-m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.238</b>	<b>1.251</b>	<b>1.265</b>	<b>1.279</b>	<b>1.293</b>	<b>1.307</b>	<b>1.322</b>	<b>1.337</b>	<b>1.353</b>	<b>1.368</b>	<b>1.384</b>	<b>n.m.</b>	<b>n.m.</b>
Check	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!

## Bilag 4: Sammenligningslejemål

Dato: 14. december 2021

Ejendommens ejer:  
Vurderingstidspunkt:

Andelsboligforeningen Haraldsted  
31. december 2021

### Liste over handlede ejendomme der delvis kan sammenlignes med

#	<u>Ejendommens adresse</u>	<u>Postnummer</u>	<u>Handelspris</u>	<u>Handelspris pr. m<sup>2</sup></u>	<u>Tidspunkt for handlen</u>
1.	Langelandsvej 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.	Tagensvej 30	2200	117.000.000	22.780	2020
5.	Tagensvej 89	2200	43.500.000	28.807	2019
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.	Nørrebrogade 247	2200	50.800.000	25.349	2021
10.	Nørrebrogade 8	2200	132.100.000	42.847	2021
11.	Godthåbsvej 7	2000	20.461.998	28.618	2019
<b>Gennemsnit af handlede ejendomme</b>			<b>kr. 52.769.273</b>	<b>kr. 25.937</b>	

<b>Denne vurdering pr. m<sup>2</sup></b>	<b>2200</b>	<b>kr. 260.000.000</b>	<b>kr. 24.921</b>	<b>2021</b>
--	-------------	------------------------	-------------------	-------------

**Bilag 5: Værdiforøgende forbedringer foretaget siden 1973**

Dato: 14. december 2021

 Ejendommens ejer: **Andelsboligforeningen Haraldsted**  
 Vurderingstidspunkt: **31. december 2021**
**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).

#	<u>Forbedring</u>	<u>Årstal for udførelse af forbedringen</u>	<u>Omkostning i alt i kr.</u>
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 Udskiftning og udvidelse af kloak samt etabl. af rottespærre	2008	6.888.244
5.	Etablering af nye badeværelser i samtlige lejligheder	2008	21.838.468
6.	Mekanisk udsugningsanlæg (anslået)	2008	850.000
7.	Etablering af rottesikring	2015	100.000
8.	Postkasseanlæg	2015	170.000
9.	Udskiftning af lyskilder til LED	2018	10.000
10.	Elektrisk port til baggård	2015	100.000
11.	Tekniskrådgivning ifm. projekterne 2006-2008	2008	5.653.956
12.	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
13.	Legeplads	2014	140.000
14.	Affaldsøer	2014	50.000
15.	4 havepejse	2009	50.000
16.	Legeplads, affaldsøer	2014	190.000
17.	Ingen forbedringer	2019	-
18.	VVS projekt	2020	10.500.000
19.	Udskiftning af for- og bagdøre	2020	1.500.000

**Værdi af tidligere forbedringer, LL § 58**
**kr. 72.802.472**
**Note:**

Vægtet gennemsnitlig skønnet forbedringsandel af omkostningerne/investeringerne:	63,7%
--	-------

Vægtet gennemsnitlig forrentningsprocent* af det samlede forbedringsafkastgrundlag:	9,1%
---	------

\* Baseret på ydelsessatser for de enkelte år opgivet af ejendomsforeningen Danmark i samarbejde med Nykredit.



























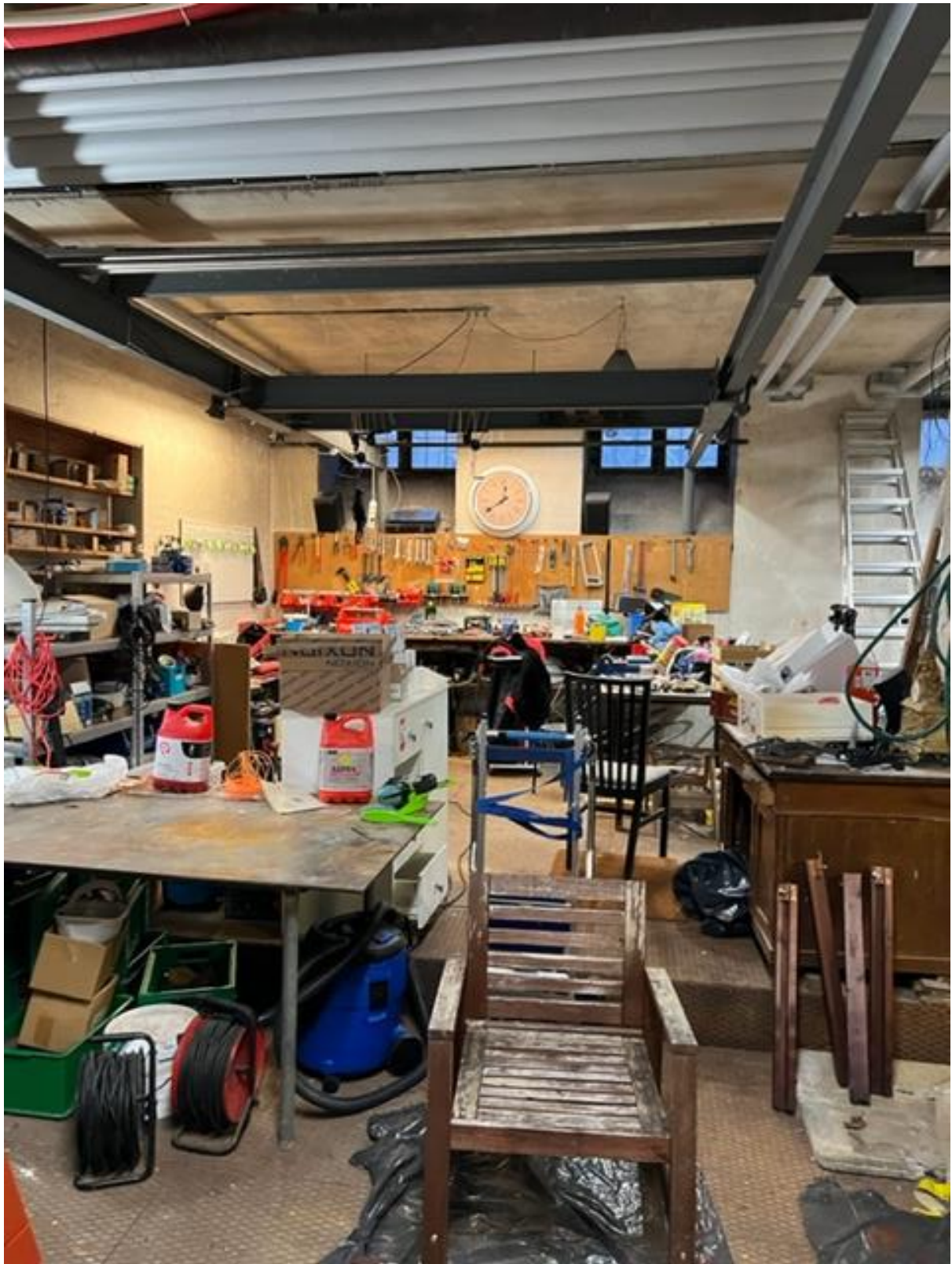
































# Tingbogsattest



Udskrevet: 06.12.2021 22:43:55

---

**Ejendom:**

Adresse: Haraldsgade 47  
2200 København N

BFE-nummer: 6022033

Dato: 17.09.2020

Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København

Matrikelnummer: 5691

Areal: 6656 m<sup>2</sup>

Heraf vej: 0 m<sup>2</sup>

Matr.nr. notering: c0d5350a-8114-48db-b744-abf78d059809

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

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

---

**Adkomsthavere:**

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

---

**Købesum:**

Kontant købesum: 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: 11.12.2019-1011440477  
Prioritet: 14  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 41.937.000 DKK  
Rentesats: 0,7996 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Kontantlån

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 11.12.2019-1011440486  
Prioritet: 15  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 29.220.000 DKK  
Rentesats: 0,5 %  
Låntype: Obligationslån  
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

**Afgiftspantebrev:**

Dato/løbenummer: 14.03.1960-9830-01  
Prioritet: 16  
Hovedstol: 500.000 DKK

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 10.12.2019 13:09:34

---

**Afgiftspantebrev:**

Dato/løbenummer: 09.12.2017-1009403079  
Prioritet: 17  
Hovedstol: 243.000 DKK

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 06.01.2020 12:10:43

---

## Servitutter

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 03.01.2019-1010386893  
Prioritet: 1  
Dokumenttype: Servitut  
Servitut om Metro

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 333

---

**Arealanvendelse:**

Anvendelsesforhold

---

**Påtaleberettiget:**

Navn: METROSELSKABET I/S  
Cvr-nr.: 30823699

---

**Tillægstekst:**

Servitut med lovbestemt prioritet

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 23.03.1936-7338-01  
Prioritet: 2  
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv,

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 08.09.1936-3010-01

Prioritet: 3

Dokumenttype: Servitut

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: 4

Dokumenttype: Servitut

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: 5  
Dokumenttype: Servitut

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: 6  
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om tørrerum i kælderen

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 25.09.1936-3369-01  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Servitut

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: 8  
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: 9  
Dokumenttype: Servitut

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: 10  
Dokumenttype: Servitut

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: 11  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 164  
Akt nr: 1\_I-II\_86

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Lokalplan

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 23.01.1995-987431-01  
Prioritet: 12  
Dokumenttype: Servitut

---

**Tillægstekst:**

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

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 26.04.2006-63647-01-S0001  
Prioritet: 13  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 9460  
Akt nr: 1\_P-I\_625

---

**Tillægstekst:****Tillægstekst**

Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg  
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:	01.10.2020
Kommunekode:	0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	208508

---

**Indskannet akt:**

Akt nr:	1_K-II_60
---------	-----------