

VALUARVURDERINGSRAPPORT

ANDELSBOLIGFORENING

Andelsboligforeningen Haraldsted

EJENDOMMEN BELIGGENDE

Haraldsgade 19-51, 2200 København N

DATO FOR VURDERING AF EJENDOMMEN

Pr. 31. december 2023



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 29. januar 2024, herunder lejlighederne Haraldsted 43, 3. tv. og Haraldsgade 43 st. th. med deltagelse af ejendomsmægler & valuar, MDE / MRICS Kristian Ørtoft Geisler fra FuresøGruppen og Bjørn Amdi Sloth og Pia Bigum Jeppesen.

RESUMÉ

Ejendommens nuværende kontante handelsværdi som udlejningsejendom skønnes at være kr. 268.100.000. Den vurderede værdi er inkl. forbedringer, der kan foretages på ejendommen og optimering af lejeniveauet via løbende gennemgribende modernisering af de eksisterende lejemål ved genudlejning, i den takt det er skønnet muligt.

Vurderingens nøgletal kan opsummeres som følger:

Vurderingens nøgletal:		
<small>(Beløb for leje og omkostninger pr. år er anført for budgetåret 2023)</small>		
Værdien af ejendommen:	kr.	268.100.000
Værdi pr. m ² :	-	25.611
Længden af budgetperioden:	år	30
Anvendt nominelt forrentningskrav:	%	4,5
Moderniseringshorisont for alle lejemål:	år	30
Omkostning pr. m ² v/modernisering:	kr.	4.994
Afsat vedligeholdelsesomk. pr. m ² :	kr./år	239
Beregnet OMK-leje pr. m ² :	-	964
Det lejedes værdi-leje pr. moderniseret m²:	-	1.325
Markedsleje for nye tagboliger pr. m²:	-	1.950

1. OM VALUARVURDERINGEN

1.1. VURDERINGSFORMÅL

Formålet med valuarvurderingen er at fastsætte ejendomsværdien af andelsbolig-foreningens 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. 1281 af 28. august 2020 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 §§ 127-129 i lov om leje, er i vurderingen fastsat i henhold til lejelovens § 19, stk. 2, således at den efter vort bedste skøn er i overensstemmelse med det lejedes værdi efter § 42, stk. 2 og 4 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 leje § 19, stk. 1 forudsat, at investor, som en del af optimering af ejendommen ved genudlejning, moderniserer alle lejemål, som af et huslejenævn ville blive vurderet til at have en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, i et omfang, der vil kunne ligge til grund for at genudleje boligerne til en leje, der svarer til det lejedes værdi, jf. ovenfor og lejelovens § 19, stk. 3.

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) nu § 119-120-kontiene hos Grundejernes Investeringsfond (GI). Hensættelser til indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 112, stk. 3 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
- Tingbogsattest

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:	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. Matriklen er beliggende i et område, der er klassificeret som lettere forurenede.		
Fredning:	Nej		
Olietank:	Nej		
Arealfordeling i m ² iht. tingbog og BBR:			
Tinglyst grundareal:	6.656	heraf vej:	0
Bebygget areal:	2.079		
Boligareal:	10.468		
Erhvervsareal:	0		
Areal i alt:	10.468		
Kælderareal:	2.079		
Tagetageareal:	56	udnyttet:	Nej
Ikke-lejebærende arealer:	0		

Lejemåltyper:			
Andels(omk-leje)boligareal, m ² :	10.468	Erhvervsareal, m ² :	0
Antal andels(omk-leje)boliger:	156	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.: 01-10-2022	
Ejendomsværdi:	153.000.000
Grundværdi:	25.309.400

Forsikringsforhold:		
Selskab og police:	Alm. Brand. v/police nr.: 204 501 599	
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 tingbogen pr. 05.02.2024 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 opført i 1937 jfr. BBR-meddelelse af den 5. februar 2024.

Bygningen er i fem etager med tagetage og kælder og indeholder 156 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.

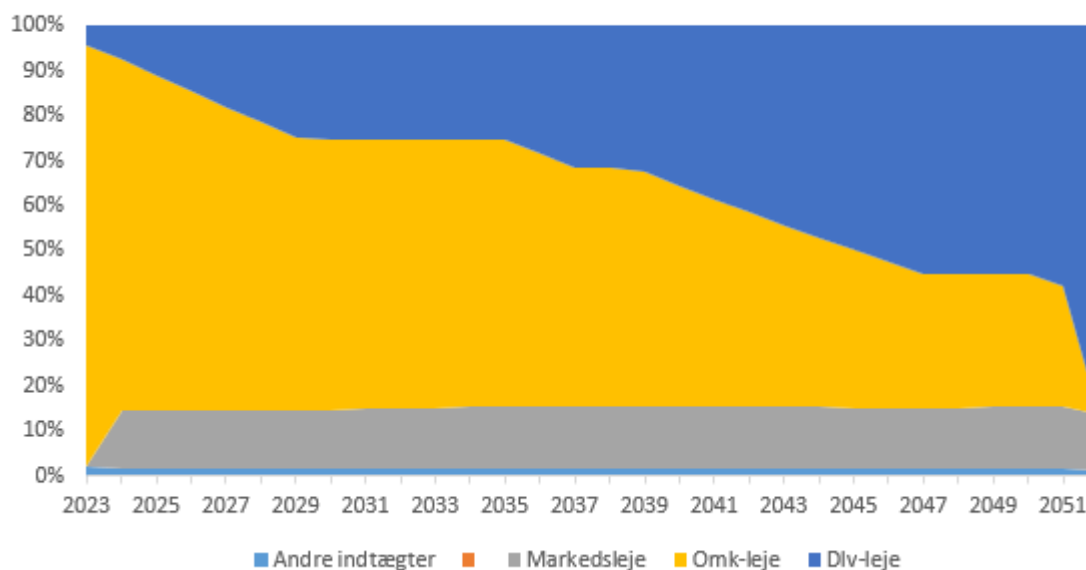
I henhold til disse rammer, er ejendommens beregnede omkostningsbestemte boligleje opgjort til kr. 964 pr. m² for det første år i budgetperioden. Heraf udgør kr. 30 afkast af den 15. alm. vurdering, og kr. 400 udgør afkastet af de historisk foretagne forbedringer siden 1. april 1973, som fremgår af bilag 5, mens den resterende omk-leje er funderet i øvrige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Den fremadrettede udvikling i omk-lejen fremgår af bilag 3.

For det første år af budgetperioden er ejendommens samlede lejeindtægter opgjort til kr. 10.416.162, mens de budgetterede driftsudgifter er opgjort til kr. 5.309.252, hvorefter ejendommens budgetterede nettoresultat på driften udgør kr. 5.106.910. Ejendommens samlede driftsbudget og udviklingen heri i budgetperioden er vist i bilag 2.

For de lejemål, som investor overtager og som løbende bliver renoveret ved genudlejning, og hvor lejen kan fastsættes efter det lejedes værdi, er den initiale leje vurderet til at udgøre kr. 1.325 pr. m² pr. år. Dette er, primært begrundet i ejendommens stand og beliggenhed lidt over gennemsnittet, der er fastlagt via en række huslejenævnsafgørelser gennem de senere år i Københavns Kommune, som der er sammenlignet delvist med, og som ligger i intervallet kr. 900 – kr. 1.600. For så vidt lejeniveauet for etablering af nye boliger er det primært på baggrund af beliggenheden vurderet, at en opnåelige leje fremadrettet i gennemsnit vil kunne udgøre kr. 1.950 pr. m² pr. år.

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 49,0% af lejeindtægterne i det første år af budgetperioden til at udgøre 63,3% 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 3,9% 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 leje § 19, stk. 1, der kan medføre et forbedringstillæg til den omkostningsbestemte husleje, (ii) gennemgribende modernisering af lejemål i medfør af lov om leje § 19, stk. 2, hvorefter huslejen fastsættes efter det lejedes værdi, jf. lejelovens § 42 samt (iii) etablering af nye lejemål 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 der at være mulighed for at energioptimere.

Omkring 50% af ejendommens boliger er som en del af besigtigelsen af ejendommen og efter samråd med andelsboligforeningens bestyrelse vurderet aktuelt at kunne blive moderniseret i et omfang, der væsentligt ville kunne øge det lejedes værdi, og der er i vurderingen medtaget en gradvis gennemgribende modernisering af lejemålene ved fraflytning i en takt og et omfang, der

afspejler boligernes aktuelle stand, hvorefter boligerne forudsættes moderniseret og genudlejet til en leje fastsat efter det lejedes værdi, jf. ovenfor.

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

- Energoptimering,
- Oprettelse af nye boliger
- Opsætning af altaner m.v.
- Løbende modernisering af de enkelte lejemål inden for en periode af 26 år i medfør af lov om leje § 19, stk. 2-3, hvorefter lejen kan fastsættes efter det lejedes værdi.

5. VURDERINGSBESVARELSE

I henhold til vedtægterne og i øvrigt i henhold til lovebekendtgørelse nr. 1281 af 29. august 2020 § 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 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. 4,3% p.a., mens kravet til det nominelle afkast af udviklingsmulighederne, grundet den øgede risiko heri, skønnes at være ca. 5,3% 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 4,5% p.a., hvilket, efter fradrag for en antaget fremtidig årlig inflationstakt på 2,0%, svarer til en realforrentning på 2,5% p.a.

Ved dette forrentningskrav udgør ejendommens beregningsmæssige værdi kr. 254.467.920. 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. 13.756.627 samt mer-værdien ved at renovere og sælge den for investor disponible bolig til markedspris, der er beregnet til at udgøre kr. -148.174, og den samlede beregnede værdi bliver dermed i alt kr. 268.076.373.

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 2023 til:

kr. 268.100.000.

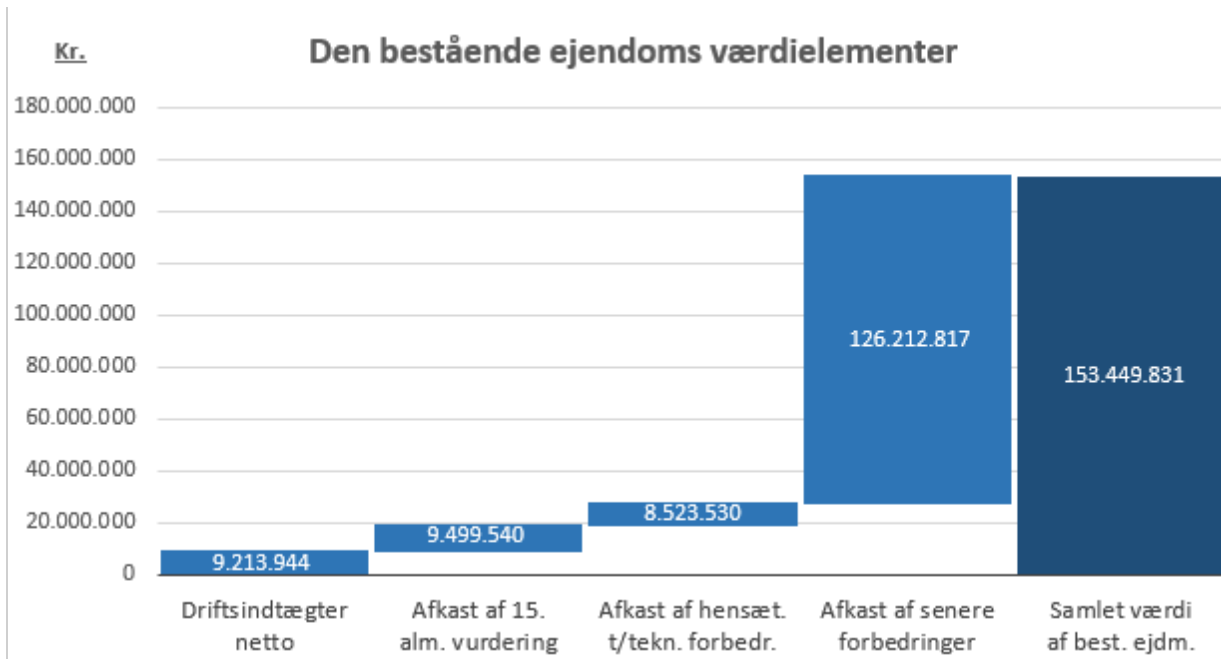
Den vurderede kontante handelspris svarer til en kvadratmeterpris på kr. 25.609.

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

5.1. VÆRDIELEMENTER

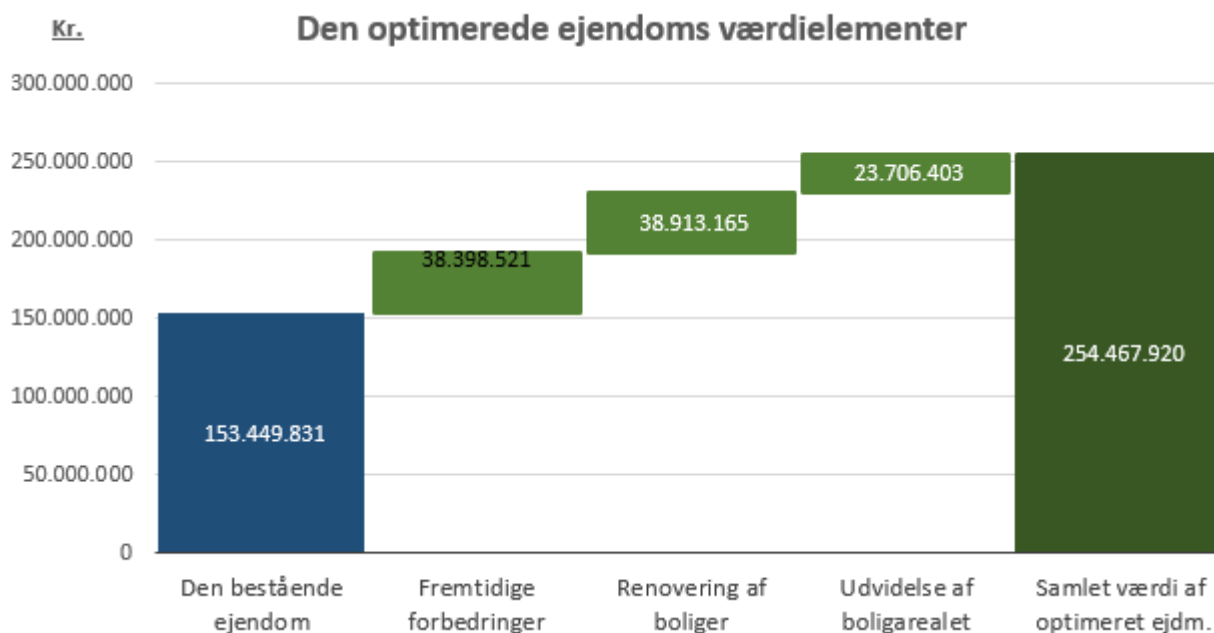
Værdien af den bestående ejendom er beregnet til kr. 153.449.831. Denne beregnede nutidsværdi er fordelt på driftsindtægter netto inkl. vedligeholdelse, 7,0% afkast af den 15. offentlige ejendomsvurdering pr. 1. april 1973, afkast af hensættelser til tekniske forbedringer og afkast af udførte forbedringer 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 forhold til optimering af ejendommen, vil værdien fremkomme som værdien af at foretage de nævnte forbedringer og ved den løbende gennemgribende modernisering af lejemålene.

Værdien af det samlede udviklingspotentiale for ejendommen er illustreret således:



De nødvendige investeringer og den resulterende effekt på den beregnede værdi pr. medindregnet optimeringstiltag er som følger:

INVESTERING I OG BEREGNET VÆRDI AF OPTIMERINGER

Beløb i kr.

Optimeringstiltag	Investering	Værdi
Opgradering af energimærke	2.822.750	2.865.720
Opsætning af 121 altaner + 4 franske mod baggård	20.000.000	20.304.458
Klimaskærm + døre m.v. kr 24 mio. - 50 % tilskud	15.000.000	15.228.343
Renovering ved genudlejning	78.820.816	38.913.165
Etablering af taglejligheder	17.136.000	23.706.403
I alt for optimeringstiltag	133.779.566	101.018.089

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 udviklingspotentialet er samlet set beregnet til kr. 101.018.089, som opnås ved en samlet investering over de næste 30 år på kr. 133.779.566.

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. 13.756.627.

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. -148.174. Opgørelsen af mer-værdien ved et salg fremgår af bilag 1.

Den samlede beregnede værdi udgør dermed kr. 268.076.373.

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				
		4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%
Antaget inflation*	1,50%	301.156	267.609	239.854	216.532	196.681
	1,75%	322.754	284.087	252.678	226.676	204.815
	2,00%	349.875	304.268	268.076	238.662	214.298
	2,25%	385.053	329.612	286.937	253.055	225.502
	2,50%	432.730	362.487	310.624	270.685	238.957

* Antaget inflation i terminalperioden.

SENSITIVITETSANALYSE: FORRENTNINGSKRAV OG DLV-BASERET LEJE*

Beløb i kr. 1.000

		Forudsat nominelt vægtet forrentningskrav				
		4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%
Antaget dlv-leje* kr./kvm./år	1.225	325.326	282.605	248.809	221.408	198.754
	1.275	337.600	293.437	258.443	230.035	206.526
	1.325	349.875	304.268	268.076	238.662	214.298
	1.375	362.150	315.100	277.710	247.289	222.070
	1.425	374.425	325.931	287.344	255.916	229.842

* 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				
		4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%
Antaget markedsleje * kr./kvm./år	1.850	346.295	300.988	265.050	235.853	211.677
	1.900	348.085	302.628	266.563	237.258	212.988
	1.950	349.875	304.268	268.076	238.662	214.298
	2.000	351.666	305.908	269.590	240.067	215.609
	2.050	353.456	307.548	271.103	241.472	216.919

* 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 det forudsatte lejeniveau for de renoverede boliger, mens den beregnede værdi kun i mindre grad er følsom i forhold til lejen, der er forudsat opnåelig for de forudsatte nyetablerede boliger i tagarealet.

I henhold til DE' s vejledning for udfærdigelse af valuarvurderinger indgår inflationstaksten i beregningsgrundlaget med 2%. Der henvises til redegørelse fra DE' s vejledning afsnit 5.1 punkt 7, bilag 1 og underpunkterne 7.4 & 7.5. Derudover følgende inflationsoversigt fra ECB på dette link: [Euro area Historical Inflation Rates - 1996 to 2022 | Inflation Rate and Consumer Price Index \(rateinflation.com\)](https://rateinflation.com/)

FuresøGruppen ApS forholder sig ikke til den aktuelle inflationstakst og fraskriver sig ethvert ansvar som følge af afvigelser i inflationsniveauet.

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 fastsat i henhold til markedsstatistik fra markedsaktører, og herunder er EjendomDanmarks statistiske analyser medtaget i vurderingen. Realrentespændet i henhold til EjendomDanmark for København har i de senere år ligget 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. 2,50%, svarende til det vægtede reale forrentningskrav, der er anvendt ved vurderingen, jf. ovenfor.

Afkastkravet understøttes også til dels af, at den beregnede værdi pr. m² ved anvendelse af dette reale afkastkrav som diskonteringsfaktor i diskonteringen af ejendommens penge-strømme er delvis sammenlignelig med m²-priser på lignende handlede ejendommen, idet det bemærkes, at grundlaget for investorernes fastsættelse af priserne for historisk handlede ejendomme kan have været anderledes, end de der aktuelt er gjort gældende for vurderingen af nærværende ejendoms handelspris. 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. 27.432, 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 forurenede i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som mulig forurenede 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 leje § 19, 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 konjunkturforhold,
- 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 sælges på kontantbasis.
- z. at den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. april 1973 er anslået i mangel af vurderingen.

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 FuresøGruppen ApS's 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 almindelige 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 6. februar 2024



Kristian Ørtoft Geisler
ejendomsmægler & valuar, MDE / MRICS



Michael Mikkelsen
ejendomsmægler & valuar, MDE / MRICS

Bilag 1: Oversigt over værdiurderingen

 Ejendommens ejer: **Andelsboligforeningen Haraldsted**
 Vurderingstidspunkt: **31. december 2023**

 Dato: 06-02-2024 Ejendommens ejer: **Andelsboligforeningen Haraldsted**
 Vurderingstidspunkt: **31. december 2023**

Dato: 06-02-2024

Kalender:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Nuværende indtægs- og udgiftsforhold -																															
Omkostningsbestemte indtægter -																															
Omkostningsbestemt boligleje (basis)	10.092.042	10.198.227	10.306.536	10.417.011	10.529.695	10.644.633	10.761.870	10.881.452	11.003.425	11.127.838	11.254.738	11.384.177	11.516.205	11.650.874	11.788.235	11.928.344	12.071.255	12.217.024	12.365.709	12.517.368	12.672.059	12.829.844	12.990.786	13.154.945	13.322.389	13.493.181	13.667.388	13.845.080	14.026.326	14.211.197	14.399.765
Heraf kapitalafkast	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790	4.782.790
Anden boliglejeindtægt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erhvervsleje	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anden indtægt	203.000	207.060	211.201	215.425	219.734	224.128	228.611	233.183	237.847	242.604	247.456	252.405	257.453	262.602	267.854	273.211	278.675	284.249	289.934	295.733	301.647	307.680	313.834	320.111	326.513	333.043	339.704	346.498	353.428	360.496	367.706
Indtægter i alt	10.295.042	10.405.287	10.517.737	10.632.436	10.749.429	10.868.762	10.990.481	11.114.635	11.241.272	11.370.441	11.502.194	11.636.582	11.773.658	11.913.476	12.056.089	12.201.555	12.349.931	12.501.273	12.655.643	12.813.100	12.973.706	13.137.525	13.304.619	13.475.056	13.648.901	13.826.224	14.007.092	14.191.578	14.379.754	14.571.693	14.767.471
Udgifter -																															
Driftsudgifter	2.807.400	2.863.548	2.920.819	2.979.235	3.038.820	3.099.596	3.161.588	3.224.820	3.289.317	3.355.103	3.422.205	3.490.649	3.560.462	3.631.671	3.704.305	3.778.391	3.853.959	3.931.038	4.009.659	4.089.852	4.171.649	4.255.082	4.340.183	4.426.987	4.515.527	4.605.837	4.697.954	4.791.913	4.887.751	4.985.506	5.085.217
Vedligeholdelse	2.501.852	2.551.889	2.602.927	2.654.985	2.708.085	2.762.247	2.817.492	2.873.842	2.931.318	2.989.945	3.049.744	3.110.739	3.172.953	3.236.412	3.301.141	3.367.163	3.434.507	3.503.197	3.573.261	3.644.726	3.717.620	3.791.973	3.867.812	3.945.169	4.024.072	4.104.553	4.186.644	4.270.377	4.355.785	4.442.901	4.531.759
Udgifter i alt	5.309.252	5.415.437	5.523.746	5.634.221	5.746.905	5.861.843	5.979.080	6.098.662	6.220.635	6.345.048	6.471.949	6.601.388	6.733.415	6.868.084	7.005.445	7.145.554	7.288.465	7.434.235	7.582.919	7.734.578	7.889.269	8.047.055	8.207.996	8.372.156	8.539.599	8.710.391	8.884.598	9.062.290	9.243.536	9.428.407	9.616.975
Nuværende nettooverskud	4.985.790	4.989.850	4.993.991	4.998.215	5.002.524	5.006.918	5.011.401	5.015.973	5.020.637	5.025.394	5.030.246	5.035.195	5.040.243	5.045.392	5.050.644	5.056.001	5.061.465	5.067.039	5.072.724	5.078.523	5.084.437	5.090.470	5.096.624	5.102.900	5.109.303	5.115.833	5.122.494	5.129.288	5.136.218	5.143.286	5.150.496
Forbedringer -																															
Forbedringsinvesteringer pr. år	-	37.822.750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investering i forbedringer i alt	-	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750
Forhøjelse af kapitalafkastgrundlag	-	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750	37.822.750
Forhøjelse af kapitalafkast v/forbedringer	-	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124
Forhøjelse af andre indtægter herunder OMK-leje grundet forbedringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marginal forhøjelse af omkostninger grundet forbedringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Forhøjelse af nettooverskud v/forbedringer	-	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124	2.534.124
Renoveringer og udvidelser initieret af investor -																															
Gennemgribende renoveringer -																															
Antal renoverede boliger i alt	5	10	15	20	25	30	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Renoverede bolig-m ² i alt	336	671	1.007	1.342	1.678	2.013	2.349	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416
Investeringer pr. år medgået til renoveringer	1.675.551	1.709.062	1.743.243	1.778.108	1.813.670	1.849.944	1.886.943	1.849.944	1.886.943	1.849.944	1.886.943	1.849.944	1.886.943	1.849.944	1.886.943	1.849.944	1.886.943	1.849.944	1.886.943	1.849.944	1.886.943	1.849.944	1.886.943	1.849.944	1.886.943	1.849.944	1.886.943	1.849.944	1.886.943	1.849.944	
Leje pr. m ² for gennemgribende renoverede boliger	1.325	1.585	1.602	1.620	1.639	1.658	1.677	1.696	1.716	1.737	1.757	1.778	1.800	1.822	1.845	1.867	1.891	1.915	1.939	1.964	1.989	2.015	2.041	2.068	2.095	2.123	2.152	2.181	2.211	2.241	
Beregnet om-leje pr. m ² inkl. forbedringer	964	1.216	1.227	1.237	1.248	1.259	1.270	1.282	1.293	1.305	1.317	1.330	1.342	1.355	1.368	1.382	1.395	1.409	1.423	1.438	1.453	1.468	1.483	1.499	1.515	1.531	1.548	1.565	1.582	1.600	
Forhøjelse af nettooverskud v/renoveringer	121.120	247.085	378.040	514.135	655.522	802.358	954.807	1.001.728	1.021.763	1.042.198	1.063.042	1.084.303	1.105.989	1.128.791	1.147.302	1.169.708	1.192.957	1.217.813	1.243.279	1.269.357	1.296.047	1.323.350	1.351.267	1.379.798	1.408.944	1.438.705	1.469.082	1.499.075	1.529.685	1.560.912	
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	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	960	960	960	960	960	960	960	960	960	
Antal bolig-m ² udvidelser i alt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investeringer i udvidelser pr. år	-	17.136.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investeringer i udvidelser i alt	-	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	17.136.000	
Forhøjelse af lejeindtægter	-	1.909.440	1.947.6																												

Ejendommens beregnede kontante handelsværdi i alt:

Beregnede værdi af den optimerede ejendom:	254.467.920
Beregnede værdi af afkast af depositum mv.:	13.756.627
Værdi af disponibel bolig (udlejet til DLV-leje):	-148.174
Ejendommens beregnede kontante handelsværdi:	268.076.373
Beregnede kontant handelsværdi pr. m ² :	25.609

Følsomhedsanalyse af den beregnede kontante handelsværdi -

Den beregnede værdi ved forskellige forrentningskrav og inflationstakter

Beløb i kr. 1.000		Vægtet gennemsnitligt forrentningskrav				
		4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%
Antaget inflation*	1,50%	301.156	267.609	239.854	216.532	196.681
	1,75%	322.754	284.067	252.678	226.676	204.815
	2,00%	349.875	304.268	268.076	238.662	214.298
	2,25%	385.053	329.612	286.937	253.055	225.502
	2,50%	432.730	362.487	310.624	270.685	238.957

* Antaget inflation i terminalperioden.

Bilag 2: Ejendommens samlede driftsbudget

Dato: 06-02-2024

Dato: 06-02-2024

Ejendommens ejer: **Andelsboligforeningen Haraldsted**
 Vurderingstidspunkt: **31. december 2023**

Ejendommens ejer: **Andelsboligforeningen Haraldsted**
 Vurderingstidspunkt: **31. december 2023**

Budgetet 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.

Budgetet 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																														
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Antal m ² i alt	10.468	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	
Antal boliger i ejendommen	156	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	
Heraf antal OMK-lejebaserede boliger (ultimo)	151	146	141	136	131	126	121	120	120	120	120	120	115	110	110	109	104	99	94	89	84	79	74	69	69	69	69	64	-	-	
Andel OMK-bolig m ² inkl. evt. udvidelser (ultimo)	96,8%	85,7%	82,8%	79,9%	76,9%	74,0%	71,0%	70,5%	70,5%	70,5%	70,5%	70,5%	67,5%	64,6%	64,6%	64,0%	61,1%	58,1%	55,2%	52,3%	49,3%	46,4%	43,5%	40,5%	40,5%	40,5%	37,6%	0,0%	0,0%		
Antal bolig m ²	10.468	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	11.428	
Antal gennemgribende renoverede boliger	5	10	15	20	25	30	35	36	36	36	36	36	36	41	46	46	47	52	57	62	67	72	77	82	87	87	87	92	156	156	
Antal erhvervslejemål i ejendommen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Antal erhvervslejemål m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Antal renoverede bolig m ²	336	671	1.007	1.342	1.678	2.013	2.349	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.416	2.751	3.087	3.087	3.154	3.489	3.825	4.160	4.496	4.831	5.167	5.502	5.838	5.838	5.838	6.173	10.468	10.468	
Andel renoverede OMK-bolig m ²	3,2%	6,4%	9,6%	12,8%	16,0%	19,2%	22,4%	23,1%	23,1%	23,1%	23,1%	23,1%	23,1%	26,3%	29,5%	29,5%	30,1%	33,3%	36,5%	39,7%	42,9%	46,2%	49,4%	52,6%	55,8%	55,8%	59,0%	100,0%	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%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
Budgeterede driftsindtægter -																															
Lejebærende omkostninger (baseret på ultimo m²) -																															
Skatter og afgifter	836.308	755.502	744.221	732.187	719.374	705.755	691.304	699.302	713.289	727.554	742.105	756.948	772.086	754.715	736.339	751.066	759.123	738.786	717.333	694.726	670.928	645.900	619.603	591.995	563.036	574.296	585.782	597.498	565.285	-	-
Forsikringer	211.013	190.624	187.770	184.742	181.509	178.072	174.426	176.444	179.973	183.573	187.244	190.989	194.809	190.426	185.789	189.505	191.538	186.407	180.994	175.290	169.285	163.970	156.335	149.369	142.062	144.903	147.802	150.758	142.630	-	-
Omkostninger til drift af ejendommen	1.371.971	1.439.839	1.418.340	1.395.405	1.370.986	1.345.031	1.317.490	1.332.734	1.359.389	1.386.576	1.414.308	1.442.594	1.471.446	1.438.338	1.403.318	1.431.384	1.446.739	1.407.982	1.367.097	1.324.013	1.278.658	1.230.960	1.180.842	1.128.227	1.073.036	1.094.496	1.116.386	1.138.714	1.077.323	-	-
Administration	298.128	290.040	285.709	281.089	276.170	270.942	265.394	268.464	273.834	279.310	284.897	290.595	296.406	289.737	282.683	288.336	291.430	283.622	275.386	266.708	257.571	247.963	237.868	227.269	216.151	220.474	224.884	229.381	217.015	-	-
Vedligeholdelse*	2.421.664	2.229.651	2.196.359	2.160.843	2.123.029	2.082.837	2.040.188	2.063.794	2.105.070	2.147.171	2.190.115	2.233.917	2.278.595	2.227.327	2.173.096	2.216.558	2.240.336	2.180.319	2.117.006	2.050.288	1.980.055	1.906.192	1.828.583	1.747.107	1.661.641	1.694.873	1.728.771	1.763.346	1.668.279	-	-
Kapitalafkast	4.629.495	6.272.630	6.057.814	5.842.998	5.628.182	5.413.366	5.198.550	5.155.587	5.155.587	5.155.587	5.155.587	5.155.587	5.155.587	4.940.771	4.725.954	4.725.954	4.682.991	4.468.175	4.253.359	4.038.543	3.823.727	3.608.911	3.394.095	3.179.278	2.964.462	2.964.462	2.964.462	2.964.462	2.749.646	-	-
Omkostningsbaserede lejeindtægter i alt	9.768.579	11.178.287	10.890.222	10.597.265	10.299.249	9.996.003	9.687.352	9.696.326	9.787.140	9.879.771	9.974.255	10.070.629	10.168.929	9.841.313	9.507.179	9.602.804	9.612.156	9.365.293	8.911.175	8.549.568	8.180.225	7.802.897	7.417.329	7.023.246	6.620.388	6.693.506	6.768.087	6.844.159	6.420.177	-	-
Andre lejeindtægter	444.583	2.972.701	3.560.348	4.161.118	4.775.395	5.403.574	6.046.058	6.247.970	6.339.159	6.432.172	6.527.045	6.623.816	6.722.522	7.434.531	8.163.626	8.283.748	8.533.150	9.302.115	10.089.926	10.897.123	11.724.261	12.571.909	13.440.649	14.331.080	15.243.816	15.467.080	15.694.810	15.927.094	16.905.681	26.780.527	27.169.799
Andre indtægter	203.000	207.060	211.201	215.425	219.734	224.128	228.611	233.183	237.847	242.604	247.456	252.405	257.453	262.602	267.854	273.211	278.675	284.249	289.934	295.733	301.647	307.680	313.834	320.111	326.513	333.043	339.704	346.498	353.428	360.496	367.706
Budgeterede indtægter i alt	10.416.162	14.358.048	14.661.771	14.973.808	15.294.378	15.623.706	15.962.021	16.177.479	16.364.146	16.554.547	16.748.756	16.946.849	17.148.904	17.538.446	17.938.660	18.159.763	18.423.982	18.851.656	19.291.035	19.742.423	20.206.134	20.682.486	21.171.808	21.674.437	22.190.716	22.493.629	22.802.601	23.117.752	23.679.286	27.141.024	27.537.506
Budgeterede driftsudgifter -																															
Ejendomsskatter	864.000	881.280	898.906	916.884	935.221	953.926	973.004	992.464	1.012.314	1.032.560	1.053.211	1.074.275	1.095.761	1.117.676	1.140.030	1.162.830	1.186.087	1.209.809	1.234.005	1.258.685	1.283.859	1.309.536	1.335.726	1.362.441	1.389.690	1.417.484	1.445.833	1.474.750	1.504.245	1.534.330	1.565.016
Forsikringer	218.000	222.360	226.807	231.343	235.970	240.690	245.503	250.413	255.422	260.530	265.741	271.056	276.477	282.006	287.646	293.399	299.267	305.253	311.358	317.585	323.937	330.415	337.024	343.764	350.639	357.652	364.805	372.101	379.543	387.134	394.877
Vand- og varmeforbrug	145.000	147.900	150.858	153.875	156.953	160.092	163.294	166.559	169.891	173.288	176.754	180.289	183.895	187.573	191.324	195.151	199.054	203.035	207.096	211.238	215.462	219.772	224.167	228.650	233.223	237.888	242.646	247.499	252.449	257.497	262.647
Kommunalt rehold af fortov	2.700	2.754	2.809	2.865	2.923	2.981	3.041	3.101	3.163	3.227	3.291	3.357	3.424	3.493	3.563	3.634	3.707	3.781	3.856	3.933	4.012	4.092	4.174	4.258	4.343	4.430	4.518	4.609	4.701	4.795	4.891
Renovation	377.700	385.254	392.959	400.818	408.835	417.011	425.352	433.859	442.536	451.386	460.414	469.622	479.015	488.595	498.367	508.334	518.501	528.871	539.449	550.238	561.242	572.467	583.917	595.595	607.507	619.657	632.050	644.691	657.585	670.737	684.151
EL forbrug	110.000	112.200	114.444	116.733	119.068	121.449	123.877	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	166.723	170.058	173.459	176.928	180.467	184.076	187.758	191.513	195.343	199.250
Andre omkostninger	782.000	1.031.439	1.052.068	1.073.110	1.094.572	1.116.463	1.138.792	1.161.568	1.184.800	1.208.496	1.232.666	1.257.319	1.282.465	1.308.115	1.334.277	1.360.962	1.388.182	1.415.945	1.444.264	1.473.150	1.502.612	1.532.665	1.563.318	1.594.084	1.624.966	1.655.966	1.692.186	1.726.029	1.760.550	1.795.761	1.831.676
Administration	308.000	338.326	345.093	351.995	359.034	366.215	373.539	381.010	388.630	396.403	404.331	412.418	420.666	429.079	437.661	446.414	455.342	464.449	473.738	483.213	492.877	502.735	512.790	523.045	533.506	544.176	555.060	566.161	577.484	589.034	600.815
Al vedligeholdelse*	2.501.852	2.600.849	2.652.866	2.705.923	2.760.042	2.815.243	2.871.547	2.928.978	2.987.558	3.047.309	3.108.255	3.170.420	3.233.829	3.298.505	3.364.476	3.431.765	3.500.400	3.570.408	3.641.817	3.714.653	3.788.946	3.864.725	3.942.019	4.020.860	4.101.277	4.183.302	4				

Bilag 4: Sammenligningslejemål

Dato: 6. februar 2024

Ejendommens ejer: **Andelsboligforeningen Haraldsted**
 Vurderingstidspunkt: **31. december 2023**

Liste over handlede ejendomme der delvis kan sammenlignes med					
#	<u>Ejendommens adresse</u>	<u>Postnummer</u>	<u>Handelspris</u>	<u>Handelspris pr. m²</u>	<u>Tidspunkt for handlen</u>
1.	Tagensvej 30	2200	117.000.000	22.780	2020
2.	Tagensvej 89	2200	43.500.000	28.807	2019
3.	Mariendalsvej 14	2000	56.700.000	24.262	2016
4.	Jernbane Alle 31	2720	45.000.000	21.133	2013
5.	Øster Farimagsgade 25	2100	4.275.000	25.661	2015
6.	Nørrebrogade 247	2200	50.800.000	25.349	2021
7.	Nørrebrogade 8	2200	132.100.000	42.847	2021
8.	Godthåbsvej 7	2000	20.461.998	28.618	2019
9.	Brohusgade 14A	2200	33.300.000	19.856	2023
Gennemsnit af handlede ejendomme			kr. 55.904.111	kr. 26.590	
Denne vurdering pr. m²		2200	kr. 268.100.000	kr. 25.611	2023

Bilag 5: Værdiforøgende forbedringer foretaget siden 1973

Dato:

6. februar 2024

Ejendommens ejer: Andelsboligforeningen Haraldsted
Vurderingstidspunkt: 31. december 2023

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 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

Værdi af tidligere forbedringer, LL § 58
kr. 71.302.472
Note:

Vægtet gennemsnitlig skønnet forbedringsandel af omkostningerne/investeringerne: 64,0%

Vægtet gennemsnitlig forrentningsprocent* af det samlede forbedringsafkastgrundlag: 9,2%

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



Figur 1 - Facade



Figur 2 - facade



Figur 3 - Facade/gavl



Figur 4 - Indkørsel til baggård



Figur 5 - gårdareal



Figur 6 - gårdareal m. skur/garager



Figur 7 - stue



Figur 8 - Stue



Figur 9 - Soveværelse



Figur 10 - køkken



Figur 11 - Toilet/badeværelse



Figur 12 - altaner mod baggård



Figur 13 - altaner mod baggård



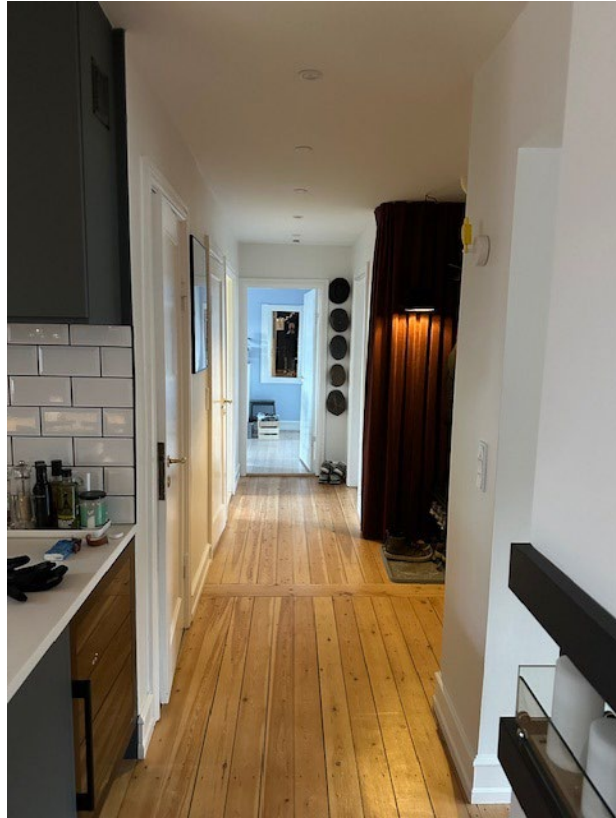
Figur 14 - Bagtrappe



Figur 15 - Bagtrappe



Figur 16 - stue



Figur 17 - fordelingsgang



Figur 18 - Køkken/allrum



Figur 19 - Stue allrum



Figur 20 - Badeværelse



Figur 21 - Kammer



Figur 22 - Værelse



Figur 23 - soveværelse

Tingbogsattest



Udskrevet: 05.02.2024 12:20:19

Ejendom:

Adresse: Haraldsgade 19
2200 København N

BFE-nummer: 6022033

Dato: 17.09.2020
Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer: 5691
Areal: 6656 m2
Heraf vej: 0 m2
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: 13
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 37.856.955 DKK
Rentesats: 0,7996 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Senest påtegnet:

Dato: 29.08.2023 15:00:06

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED
Cvr-nr.: 10508215

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.12.2019-1011440486
Prioritet: 14
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

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.04.2023-1014761103
Prioritet: 15
Dokumenttype: Realkreditpantebrev

Hovedstol: 13.412.000 DKK
Rentesats: 4,4948 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED
Cvr-nr.: 10508215

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,
transformerstation/anlæg 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)

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