

# VALUARVURDERING

---

af

ejendommen beliggende

**HARALDSGADE 19-51**

**2200 KØBENHAVN N**

tilhørende

Andelsboligforeningen Haraldsted



VURDERING AF EJENDOMMEN

PR. 31. DECEMBER 2018

Efter anmodning fra

A/B Haraldsted  
Haraldsgade 19-51  
2200 København N

er undertegnede

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

ved sagsansvarlig

cand.jur., valuar Michael Transø Schultz

anmodet om at foretage valuarvurdering  
af foreningens ejendom 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 d. 11. januar 2019, herunder lejligheden Haraldsgade 43, 3. tv. med deltagelse af cand.jur. valuar Michael Transø Schultz og andelsboligforeningens bestyrelsesformand Bjørn Amdi Sloth. Valuaren har desuden besigtiget lejlighederne Haraldsgade 51, 3. tv., 47, 3. th. og 29, 3. th. indenfor de seneste 3-6 måneder.

## Resumé

Ejendommens værdi som udlejningsejendom skønnes at være kr. 244.500.000. Værdien er inkl. indretning af 12 kvistlejligheder og optimering af lejeniveauet for de eksisterende boliger via løbende gennemgribende modernisering af lejemålene.

Vurderingens nøgletal kan opsummeres som følger:

<b>Vurderingens nøgletal:</b>		
(Beløb for leje og omkostninger pr. år er anført for budgetåret 2018)		
Værdien af ejendommen:	kr.	244.500.000
Værdi pr. m <sup>2</sup> :	-	23.424
Længden af budgetperioden:	år	20
Anvendt nominelt forrentningskrav:	%	5,26
Moderniseringshorisont for alle lejemål:	år	19
Omkostning pr. m <sup>2</sup> v/modernisering:	kr.	4.319
Afsat vedligeholdelsesomk. pr. m <sup>2</sup> :	kr./år	215
OMK-leje pr. m <sup>2</sup> :	-	982
Det lejedes værdi-leje pr. moderniseret m <sup>2</sup> :	-	1.270
Markedsleje for nye boliger 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 og i henhold til andelsboligforeningens vedtægter skal værdien af foreningens ejendom ansættes til den 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 og uden tvang på et effektivt investormarked.

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 erhvervs-lejemål.

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.

Ejendommen er vurderet efter de principper, der anvendes, når en udlejningsejendom skal sælges til en investor/køber, hvilket bl.a. betyder, at ejendommen vurderes inklusive visse væsentlige forbedringer, herunder forbedringer foretaget af den enkelte andelshaver udenfor lejligheden (f.eks. en altan, udhus, pavillon m.v.). Væsentlige forbedringer foretaget af den enkelte andelshaver kan andelshaveren imidlertid forlange særskilt betaling for i forbindelse med salg af andelen til 3. mand, og andelsboligforeningen skal derfor trække værdien af disse forbedringer ud af kontantværdien, inden den anvendes i foreningens årsrapport.

### **1.3. Vurderingsprincip**

Valuarvurderingen udføres 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 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 skønnede handelsværdi, fremkommer.

DCF-modelleringen er baseret på ejendommens løbende lejeindtægter og driftsudgifter.

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. Det skal dog bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation på den omkostningsbestemte leje i ejendommen, herunder at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en ændring i ejendommens kontante handelsværdi.

Lejen for lejemål der af investor/køber fremadrettet gennemgribende forbedres efter principperne i § 58 i lov om leje er i vurderingen til enhver tid 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, varme- og vandregnskabshonorarer, vedligeholdelse og administration.

For så vidt angår vedligeholdelsesudgifter er disse, hvor det er påkrævet, medregnet, så de svarer til hensættelsestaksterne 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, afholdelse af generalforsamling, prioritetsrenter og ydelser på prioritetsgæld medtages ikke, da ingen af de nævnte udgiftsposter er relevante eller aktuelle 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 andelsboliger 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.

Afkastforventningen tager afsæt i det gældende renteniveau, og 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:

Modtagne dokumenter:

- Ejendomsskattebillet
- Driftsregnskab og –budget for 2017-2018
- Energimærke
- Forsikringspolice
- Referat fra seneste ordinære generalforsamling
- Lejeroversigt
- Oversigt over væsentlige udførte forbedringer på ejendommen(e).

Rekvirerede oplysninger:

- Tingbogsattest
- Kommunal ejendomsdatarapport
- BBR oplysning
- 15. offentlige 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>A/B 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 Matriklen er ikke kortlagt.
Jordforurening:	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:

Ejendommen grundareal:	6.656	heraf vej: 0
Bebygget areal:	2.079	
Boligareal:	10.438	
Erhvervsareal:	0	
<b>Areal i alt:</b>	<b>10.438</b>	
Kælderareal:	2.079	
Tagetageareal:	56	udnyttet: Nej

<b>Lejemåltyper:</b>			
Andels(omk-leje)boligareal, m <sup>2</sup> :	10.438	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>01-10-2016</u></b>	<b>Ejendomsskattebasis for:</b>	<b><u>2018</u></b>
Ejendomsværdi:	153.000.000	Ejendomsværdi	153.000.000
Grundværdi:	25.309.400	Grundskatteloftværdi	26.954.500

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

Ejendommen er ikke undersøgt for eventuel forurening endsige for jordbundsforholdenes bæreevne. Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede. Vi har ved vurderingen af ejendommen forudsat, at ejendommen ikke er forurenede.

### 3.2. Byrder og servitutter

Der er lyst følgende servitutter og byrder på ejendommen:

- 23.03.1936 Dokument om bebyggelse, benyttelse, transformestation/anlæg m.v.
- 08.09.1936 Dokument om vandforsyning m.v.
- 08.09.1936 Dokument om færdselsret m.v.
- 08.09.1936 Dokument om fælles brandmur/gavl m.v.
- 08.09.1936 Dokument om tørrerum i kælderen.
- 25.09.1936 Dokument om fælles spildevandsafløb, respekt. lån i off. midler.
- 10.11.1936 Dokument om transformestation/anlæg m.v.
- 02.03.1937 Dokument om vandforsyning m.v.
- 23.03.1937 Dokument om vandforsyning m.v.
- 23.05.1990 Lokalplan.
- 23.01.1995 Dokument om fjernvarme m.v.
- 26.04.2006 Transformeranlæg, El, vand, varme og gas.

De lyste servitutter 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 9. november 2018 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 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. 982 pr. m<sup>2</sup> for det første år i budgetperioden. Heraf udgør kr. 30 pr. m<sup>2</sup> afkast af den 15. alm. vurdering, og kr. 384 pr. m<sup>2</sup> afkast 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. 10.304.445, medens de budgetterede driftsudgifter er opgjort til kr. 5.408.420, hvorefter ejendommens budgetterede nettoresultat på driften udgør kr. 4.896.025. Ejendommens samlede driftsbudget og udviklingen heri i budgetperioden er vist i bilag 2.

## **4. Udviklingspotentiale**

Ejendommens udviklingspotentiale er drevet af investors ønske om at optimere ejendommen og dermed afkastet for 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 jfr. lov om midlertidig boligregulering § 29c samt lejelovens § 47 samt (iii) etablering af nye lejemål i uudnyttet tagetage eller (v) ved udstykning af matriklen eller opdeling i ejerlejligheder. I nogle tilfælde vil der tillige bestå en mulighed for optimere lejeniveauet for erhvervslejemålene (lejerreserve). Oprensningen er ikke udtømmende men dækkende for hovedparten af alle ejendomme.

For ejendommen vurderes det, at der er mulighed for at etablere i alt 12 kvistlejligheder på ejendommen som kan udlejes til markedsleje, og der vil derudover for investor være et optimeringspotentiale i en løbende gennemgribende renovering af alle lejemålene, hvorefter lejen kan reguleres efter det lejedes værdi.

I DCF beregningen er derfor indlagt følgende forudsætninger:

- Etablering af 12 kvistlejligheder
- Løbende modernisering af enkelte lejemål inden for en periode af 19 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 lovbekendtgørelse nr. 1716 af den 16. december 2010 § 5, stk. 2, litra b anvendes ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom som grundlag for ansættelse af ejendommens værdi. Ejendommens stand, indretning, beliggenhed 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 afkast i det aktuelle marked, er det vores vurdering, at investor til en ejendom med en tilsvarende anvendelse og beliggenhed vil stille krav om en forrentning af investeringen i den bestående ejendom på ca. 4,75% p.a., mens kravet til afkast af udviklingsmulighederne grundet den øgede risiko heri vil være ca. 5,80% p.a. Samlet set er det antaget, at købesummen vil blive forrentet med 5,26% p.a., hvilket efter fradrag for en antaget fremtidig årlig inflationstakt på 2,00% svarer til en real-forrentning på 3,26% p.a.

Ved dette forrentningskrav udgør ejendommens beregningsmæssige værdi kr. 230.203.710. 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. 12.931.420 samt merværdien ved at renovere og sælge den for investor disponible bolig til markedspris, der er beregnet til at udgøre kr. 1.410.892, og den samlede beregnede værdi bliver dermed i alt kr. 244.546.022.

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 kontante handelsværdi pr. 31. december 2018 til

**kr. 244.500.000.**

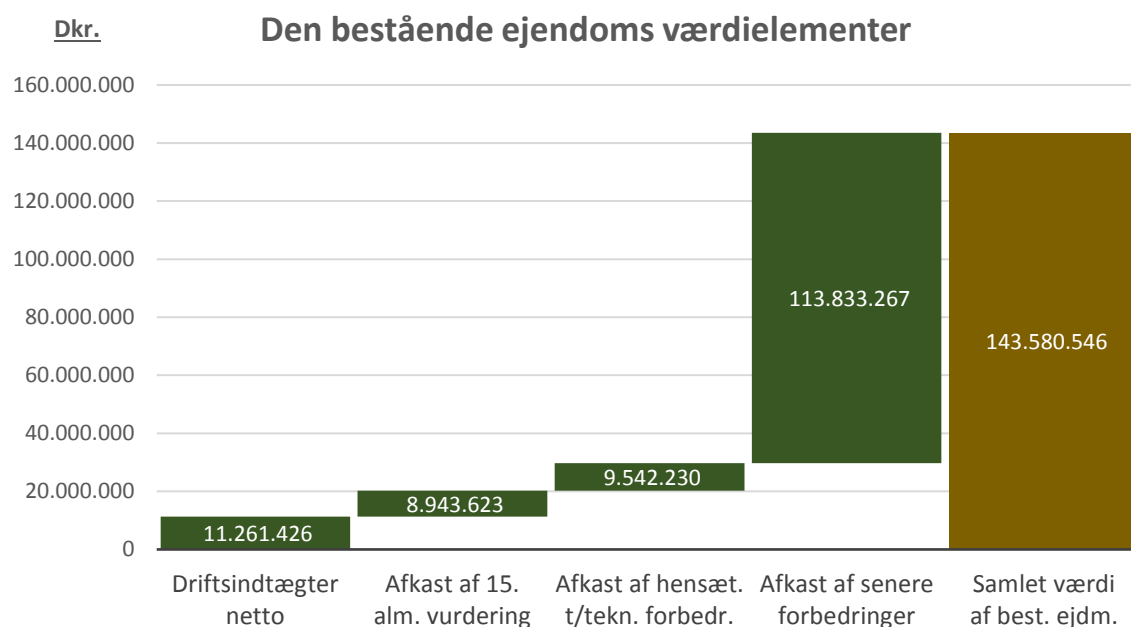
Den vurderede kontante handelspris svarer til en kvadratmeterpris på kr. 23.424.

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

## 5.1. Værdielementer

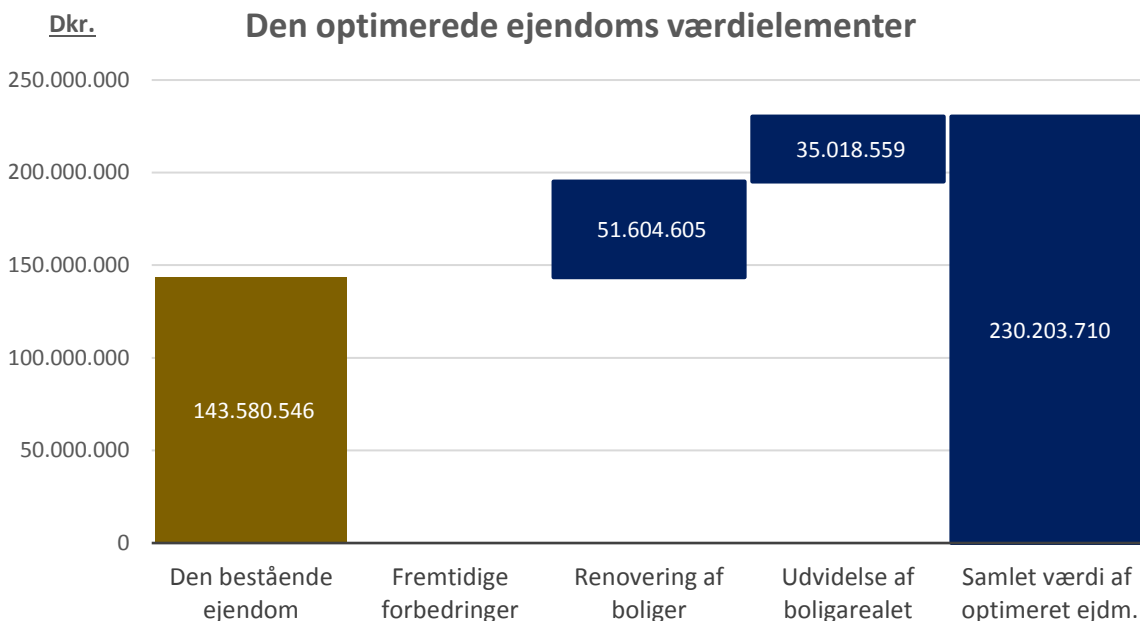
Værdien af den eksisterende ejendom er beregnet til kr. 143.580.546 fordelt på driftsindtægter netto, 7,0% afkast af den 15. offentlige ejendomsvurdering pr. 1. april 1973, afkast af hensættelser og senere udførte forbedringer.

Fordelingen illustreres således:



Hertil kommer værdien af forbedringspotentialet som beskrevet ovenfor. Den samlede omkostning til etablering af de 12 kviste er inkluderet med kr. 6,1 mio., og forøger den beregnede værdi med i alt kr. 35.018.559.

Værdien af udviklingspotentialet for investor er illustreret således:



Værdien af udviklingspotentialer er samlet set beregnet til kr. 86.623.164 svarende til summen af værdien af kvistlejlighederne og den løbende gennemgribende renovering af boligerne.

Den løbende gennemgribende renovering er indeholdt i beregningen af værdien med en samlet investering i løbet af de kommende 19 år på kr. 55,7 mio., og forøger den beregnede værdi med kr. 51.604.605.

## 5.2. 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. 12.931.420.

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 bolig. Opgørelsen af mer-værdien herved fremgår af bilag 1 og udgør kr. 1.410.892.

## 5.3. Den beregnede værdis følsomhed overfor afkastkravet

Af nedenstående følsomhedsanalyse fremgår betydningen og påvirkningen af anvendelse af andre forretningskrav og inflation i beregningen af ejendommens værdi inkl. værdien af depositum og forudbetalt leje og disponering af én ledig bolig end den forudsatte.

## Resultatet af vurderingen v/forskellige forrentningskrav og inflationstakter

Beløb i dkr. 1.000

		Forudsat nominelt forrentningskrav				
		4,76%	5,01%	5,26%	5,51%	5,76%
Antaget inflation*	1,50%	262.398	240.764	222.209	206.128	192.067
	1,75%	277.753	253.282	232.546	214.758	199.341
	2,00%	296.090	268.001	<b>244.546</b>	224.668	207.615
	2,25%	318.407	285.580	258.657	236.173	217.116
	2,50%	346.224	306.974	275.510	249.702	228.146

\* Antaget inflation i terminalperioden.

Som det fremgår, er den beregnede værdi særdeles følsom over for både niveauet af det forudsatte forrentningskrav og den forventede fremtidige inflation.

Det gælder, at jo lavere afkastkravet er jo højere pris vil investoren 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.

En retvisende efterprøvning af afkastkravet på nærværende ejendom forudsætter kendskab til en sammenlignelig ejendom handlet indenfor de seneste 6-12 måneder i samme geografiske nærområde.

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 markedsaktørerne, herunder EjendomDanmarks statistiske analyser. Rentespændet i henhold til EjendomDanmark for København N ligger i mellem 3,1% for absolut topejendomme til forrentningskrav på 4,8% som laveste forretning.

Afkastkravet på denne type ejendom skønnes pga. af beliggenheden, størrelsen, ejendommens generelle stand, kvalitet og optimeringsmuligheder at ligge på 3,3%.

Afkastkravet understøttes af, at den beregnede værdi pr. m<sup>2</sup> ved anvendelse af dette reale afkastkrav som diskonteringsfaktor i diskonteringen af ejendommens pengestrømme er sammenlignelig med m<sup>2</sup>-priser på lignende handlede ejendommen. 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 værdi niveau, ligger kvadratmeterprisen gennemsnitligt på kr. kr. 23.187, hvilket støtter op om den vurderede kontante handelspris.

## 7. Vurderingens forudsætninger

Ved nærværende vurdering er forudsat, at

- a. de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund,
- b. ejendommen i sin helhed er lovlig opført, indrettet og benyttet,
- c. ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige,
- d. grunden ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som mulig forurennet kemikaliedepot eller kortlagt jfr. 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 forsikringselskab,
- 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. enkelte af lejemålene er renoverede efter lov om midlertidig boligregulering § 5, stk. 2,
- m. der ikke er mulighed for udførelse af forbedringstillæg i medfør af lov om midlertidig boligregulering § 5, stk. 1 ud over det i bilagene anførte,
- n. der ikke foreligger aftale med lejerne, skriftlige eller mundtlige, som er vurderingsmanden ubekendt,
- o. der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/ forudbetalt leje,
- p. ejendommen er vurderet ud fra, at denne er overdraget på de for ejendomsaktieselskaber og andelsboligforeninger sædvanlige vilkår,
- q. en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- og eller forbedringsarbejder, udover allerede skønnede,
- r. 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,
- s. besvarelsen er sket ud fra de netop nu gældende konjunkturforskel, forhold,
- t. der ikke påhviler ejendommen nogen momsreguleringsforpligtelse,
- u. der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen,
- v. de skønnede forbedringsforhøjelser og/eller udgifter til modernisering af boligerne, anført i DCF budgettet kan lægges til grund,
- w. de skønnede potentielle udviklingsmuligheder kan lægges til grund,
- x. udgiftsposter i DCF der ikke har kunne valideres og derfor er skønnet,

- y. 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 enten indfries af sælger eller overtages af køber – alt afhængig af salgsvilkårene i øvrigt, og
- z. at ejendommen forudsættes solgt på kontantbasis.

## **8. Standardbetingelser for vurdering**

Det erklæres, at valuaren eller Furesøgruppens ansatte ikke 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.

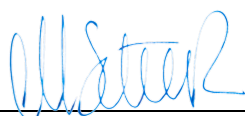
Såfremt medvirkende medarbejdere eller virksomheden ifalder ansvar efter dansk rets almindelig regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed begrænset til den dækning, som følger af virksomhedens ansvarsforsikring tegnet gennem HDI Gjerling policenummer 156-08298092-30010\_1.

## **10. Bilag**

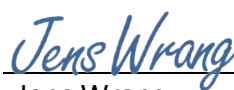
- Bilag 1 Anslået DCF budget, vurderingssum og følsomhedsanalyse
- Bilag 2 Oversigt over investors samlede driftsbudget
- Bilag 3 Det omkostningsbaserede boliglejemål
- Bilag 4 Sammenligningslejemål
- Bilag 5 Forbedringshistorik
- Bilag 6 Billeder
- Bilag 7 Tingbogsattest

## 11. Datering og underskrift

Hillerød den 31. januar 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Michael Schultz", written over a horizontal line.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jens Wrang", written over a horizontal line.

Jens Wrang  
Cand.merc. (f)

**Bilag 1: Oversigt over værdivurdering af boligejendom inkl. optimeringer**

Dato: 14-02-2019

**Andelsboligforening: A/B Haraldsted**  
**Værdiansættelsestidspunkt: 31. december 2018**

Kalender:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>Nuværende indtægts- og udgiftsforhold -</b>																					
<b>Omkostningsbestemte indtægter -</b>																					
Omkostningsbestemt boligeje	10.254.773	10.366.138	10.486.976	10.610.229	10.735.948	10.864.182	10.994.980	11.128.394	11.264.476	11.403.280	11.544.860	11.689.272	11.836.572	11.986.818	12.140.068	12.296.384	12.455.826	12.618.457	12.784.341	12.953.542	13.126.127
Heraf kapitalafkast	4.574.791	4.579.801	4.584.912	4.590.124	4.595.441	4.600.864	4.606.396	4.612.038	4.617.794	4.623.664	4.629.652	4.635.759	4.641.989	4.648.343	4.654.824	4.661.435	4.668.178	4.675.056	4.682.072	4.689.228	4.696.527
Anden boligejeindtægt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erhvervsleje	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anden indtægt	31.000	31.620	32.252	32.897	33.555	34.227	34.911	35.609	36.321	37.048	37.789	38.545	39.315	40.102	40.904	41.722	42.556	43.407	44.276	45.161	46.064
<b>Indtægter i alt</b>	<b>10.285.773</b>	<b>10.397.758</b>	<b>10.519.228</b>	<b>10.643.127</b>	<b>10.769.504</b>	<b>10.898.408</b>	<b>11.029.891</b>	<b>11.164.003</b>	<b>11.300.798</b>	<b>11.440.328</b>	<b>11.582.649</b>	<b>11.727.816</b>	<b>11.875.887</b>	<b>12.026.919</b>	<b>12.180.972</b>	<b>12.338.106</b>	<b>12.498.383</b>	<b>12.661.865</b>	<b>12.828.616</b>	<b>12.998.703</b>	<b>13.172.192</b>
<b>Udgifter -</b>																					
Driftsudgifter	3.164.250	3.227.535	3.292.086	3.357.927	3.425.086	3.493.588	3.563.459	3.634.729	3.707.423	3.781.572	3.857.203	3.934.347	4.013.034	4.093.295	4.175.161	4.258.664	4.343.837	4.430.714	4.519.328	4.609.715	4.701.909
Vedligeholdelse	2.244.170	2.289.053	2.334.834	2.381.531	2.429.162	2.477.745	2.527.300	2.577.846	2.629.403	2.681.991	2.735.631	2.790.343	2.846.150	2.903.073	2.961.135	3.020.357	3.080.764	3.142.380	3.205.227	3.269.332	3.334.719
<b>Udgifter i alt</b>	<b>5.408.420</b>	<b>5.516.588</b>	<b>5.626.920</b>	<b>5.739.459</b>	<b>5.854.248</b>	<b>5.971.333</b>	<b>6.090.759</b>	<b>6.212.575</b>	<b>6.336.826</b>	<b>6.463.563</b>	<b>6.592.834</b>	<b>6.724.690</b>	<b>6.859.184</b>	<b>6.996.368</b>	<b>7.136.295</b>	<b>7.279.021</b>	<b>7.424.602</b>	<b>7.573.094</b>	<b>7.724.556</b>	<b>7.879.047</b>	<b>8.036.628</b>
<b>Nuværende nettooverskud</b>	<b>4.877.353</b>	<b>4.881.170</b>	<b>4.892.308</b>	<b>4.903.668</b>	<b>4.915.256</b>	<b>4.927.076</b>	<b>4.939.132</b>	<b>4.951.429</b>	<b>4.963.972</b>	<b>4.976.765</b>	<b>4.989.815</b>	<b>5.003.126</b>	<b>5.016.703</b>	<b>5.030.551</b>	<b>5.044.677</b>	<b>5.059.085</b>	<b>5.073.781</b>	<b>5.088.771</b>	<b>5.104.061</b>	<b>5.119.656</b>	<b>5.135.564</b>
<b>Forbedringer -</b>																					
Forbedringsinvesteringer pr. år	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investering i forbedringer i alt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Forhøjelse af kapitalafkastgrundlag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Forøgelse af kapitalafkast v/forbedringer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Forøgelse af andre indtægter grundet forbedringer</b>																					
<b>Marginal forøgelse af omkostninger grundet forbedringer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Forøgelse af nettooverskud v/forbedringer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Renoveringer og udvidelser initieret af investor -</b>																					
<b>Gennemgribende renoveringer -</b>																					
Antal renoverede boliger i alt	1	9	17	25	33	41	49	57	65	73	81	89	97	105	113	121	129	137	145	161	161
Renoverede bolig-m <sup>2</sup> i alt	65	583	1.102	1.621	2.139	2.658	3.177	3.695	4.214	4.733	5.251	5.770	6.289	6.807	7.326	7.845	8.363	8.882	9.401	10.438	10.438
Investeringer pr. år medgået til renoveringer	280.000	2.284.800	2.330.496	2.377.106	2.424.648	2.473.141	2.522.604	2.573.056	2.624.517	2.677.007	2.730.548	2.785.158	2.840.862	2.897.679	2.955.632	3.014.745	3.075.040	3.136.541	3.199.272	6.526.514	-
Leje pr. m <sup>2</sup> for gennemgribende renoverede boliger	1.270	1.296	1.322	1.348	1.375	1.403	1.431	1.459	1.489	1.518	1.549	1.580	1.611	1.643	1.676	1.710	1.744	1.779	1.815	1.851	1.888
Beregnet omk-leje pr. m <sup>2</sup> inkl. forbedringer	982	993	1.005	1.017	1.029	1.041	1.053	1.066	1.079	1.092	1.106	1.120	1.134	1.148	1.163	1.178	1.193	1.209	1.225	1.241	1.258
<b>Forøgelse af nettooverskud v/renoveringer</b>	<b>18.672</b>	<b>176.646</b>	<b>349.470</b>	<b>537.634</b>	<b>741.597</b>	<b>961.830</b>	<b>1.198.816</b>	<b>1.453.051</b>	<b>1.725.044</b>	<b>2.015.319</b>	<b>2.324.410</b>	<b>2.652.870</b>	<b>3.001.263</b>	<b>3.370.169</b>	<b>3.760.184</b>	<b>4.171.918</b>	<b>4.605.998</b>	<b>5.063.068</b>	<b>5.543.787</b>	<b>6.365.111</b>	<b>6.578.899</b>
<b>Udvidelser -</b>																					
Antal nye boliger i alt	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Antal nye bolig-m <sup>2</sup> i alt	-	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020
Investeringer i udvidelser pr. år	-	6.120.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringer i udvidelser i alt	-	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000	6.120.000
Forøgelse af lejeindtægter	-	1.924.740	1.963.235	2.002.499	2.042.549	2.083.400	2.125.068	2.167.570	2.210.921	2.255.140	2.300.242	2.346.247	2.393.172	2.441.036	2.489.856	2.539.654	2.590.447	2.642.256	2.695.101	2.749.003	2.803.983
Øgede vedligeholdelsesomkostninger	-	46.818	47.754	48.709	49.684	50.677	51.691	52.725	53.779	54.855	55.952	57.071	58.212	59.377	60.564	61.775	63.011	64.271	65.557	66.868	68.205
Øgede administrations- og andre udgifter, netto	-	327.406	333.954	340.633	347.446	354.395	361.482	368.712	376.086	383.608	391.280	399.106	407.088	415.230	423.534	432.005	440.645	449.458	458.447	467.616	476.968
<b>Forøgelse af nettooverskud v/udvidelser</b>	<b>-</b>	<b>1.550.516</b>	<b>1.581.527</b>	<b>1.613.157</b>	<b>1.645.420</b>	<b>1.678.329</b>	<b>1.711.895</b>	<b>1.746.133</b>	<b>1.781.056</b>	<b>1.816.677</b>	<b>1.853.010</b>	<b>1.890.071</b>	<b>1.927.872</b>	<b>1.966.429</b>	<b>2.005.758</b>	<b>2.045.873</b>	<b>2.086.791</b>	<b>2.128.526</b>	<b>2.171.097</b>	<b>2.214.519</b>	<b>2.258.809</b>
<b>Samlet Nettoindtægtsopgørelse</b>	<b>4.896.025</b>	<b>6.608.332</b>	<b>6.823.304</b>	<b>7.054.459</b>	<b>7.302.273</b>	<b>7.567.234</b>	<b>7.849.843</b>	<b>8.150.613</b>	<b>8.470.072</b>	<b>8.808.761</b>	<b>9.167.236</b>	<b>9.546.067</b>	<b>9.945.838</b>	<b>10.367.150</b>	<b>10.810.619</b>	<b>11.276.876</b>	<b>11.766.570</b>	<b>12.280.365</b>	<b>12.818.944</b>	<b>13.699.286</b>	<b>13.973.272</b>



Bilag 1: Oversigt over værdivurdering af boligejendom inkl. optimeringer

Dato: 14-02-2019

DCF-opgørelse af vurderingssum inkl. forbedringer og udvidelser -

	2018 opløft	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
<b>Budgetteret pengestrøm, netto</b>		<b>4.616.025</b>	<b>-1.796.468</b>	<b>4.492.808</b>	<b>4.677.353</b>	<b>4.877.625</b>	<b>5.094.093</b>	<b>5.327.239</b>	<b>5.577.557</b>	<b>5.845.555</b>	<b>6.131.754</b>	<b>6.436.688</b>	<b>6.760.908</b>	<b>7.104.976</b>	<b>7.469.471</b>	<b>7.854.987</b>	<b>8.262.131</b>	<b>8.691.530</b>	<b>9.143.825</b>	<b>9.619.673</b>	<b>7.172.772</b>	<b>13.973.272</b>	
Opløft / Antal diskonteringsperioder:	100,0%	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00	13,00	14,00	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	Mange	
<b>Renteforudsætninger -</b>																							
	Bestående	Udvikling	Vægt.gns.																				
Risikofri rente:	2,00%	2,00%	2,00%																				
Risikotillæg:	2,75%	3,80%	3,26%																				
Nominelt afkastkrav:	4,75%	5,80%	5,26%																				
Heraf forventet inflation:	2,00%	2,00%	2,00%																				
Diskonteringsfaktor/TV-opløft bestående:	1,048	0,955	0,911	0,870	0,831	0,793	0,757	0,723	0,690	0,659	0,629	0,600	0,573	0,547	0,522	0,499	0,476	0,454	0,434	0,414	0,395	36,4	
Diskonteringsfaktor/TV-opløft udvikling:	1,058	0,945	0,893	0,844	0,798	0,754	0,713	0,674	0,637	0,602	0,569	0,538	0,508	0,480	0,454	0,429	0,406	0,383	0,362	0,343	0,324	26,3	
<b>Beregnet værdi af optimeret ejendom:</b>	<b>230.203.710</b>	<b>4.409.182</b>	<b>-1.517.041</b>	<b>3.919.157</b>	<b>3.892.289</b>	<b>3.869.022</b>	<b>3.848.707</b>	<b>3.830.761</b>	<b>3.814.667</b>	<b>3.799.964</b>	<b>3.786.245</b>	<b>3.773.148</b>	<b>3.760.359</b>	<b>3.747.600</b>	<b>3.734.633</b>	<b>3.721.251</b>	<b>3.707.277</b>	<b>3.692.562</b>	<b>3.676.981</b>	<b>3.660.432</b>	<b>2.688.579</b>	<b>149.128.405</b>	
<b>Heraf -</b>	Check																						
Nuværende ejendom:	OK!	143.580.546	4.656.185	4.448.523	4.256.491	4.072.911	3.897.409	3.729.624	3.569.212	3.415.846	3.269.211	3.129.009	2.994.954	2.866.771	2.744.201	2.626.994	2.514.912	2.407.728	2.305.224	2.207.193	2.113.437	2.023.765	73.820.131
Fremtidige forbedringer:	OK!	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fremtidige renoveringer:	OK!	51.604.605	-247.002	-1.883.350	-1.672.759	-1.468.083	-1.269.606	-1.077.556	-892.111	-713.402	-541.523	-376.528	-218.439	-67.250	77.072	214.582	345.358	469.491	587.093	698.286	803.203	-52.264	56.060.406
Fremtidige udvidelser:	OK!	35.018.559	-	-4.082.214	1.335.425	1.287.461	1.241.219	1.196.639	1.153.659	1.112.223	1.072.276	1.033.763	996.634	960.838	926.327	893.057	860.981	830.057	800.244	771.502	743.792	717.077	19.247.868

**Beregnet værdi af afkast af depositum mv.:**

Årlig lejeindtægt:		10.304.445	12.499.144	12.831.932	13.183.260	13.553.650	13.943.639	14.353.775	14.784.624	15.236.763	15.710.786	16.207.302	16.726.934	17.270.323	17.838.125	18.431.013	19.049.678	19.694.828	20.367.188	21.067.504	22.112.816	22.555.073	
Antal mdrs. depositum og depositum mv.: 6 mdr.		5.136.723	6.233.762	6.399.840	6.575.181	6.760.048	6.954.706	7.159.432	7.374.507	7.600.221	7.836.869	8.084.756	8.344.195	8.615.504	8.899.011	9.195.054	9.503.978	9.826.136	10.161.890	10.511.614	11.033.828	11.254.504	
Investors forudsatte forrentning og afkast 4,75%		243.994	296.104	303.992	312.321	321.102	330.349	340.073	350.289	361.010	372.251	384.026	396.349	409.236	422.703	436.765	451.439	466.741	482.690	499.302	524.107	534.589	
<b>Diskonteringsfaktor hhv. nutidsværdier: 4,75%</b>		<b>12.931.420</b>	<b>232.930</b>	<b>269.858</b>	<b>264.485</b>	<b>259.409</b>	<b>254.609</b>	<b>250.062</b>	<b>245.750</b>	<b>241.654</b>	<b>237.757</b>	<b>234.043</b>	<b>230.497</b>	<b>227.107</b>	<b>223.858</b>	<b>220.739</b>	<b>217.740</b>	<b>214.850</b>	<b>212.060</b>	<b>209.361</b>	<b>206.746</b>	<b>207.176</b>	<b>7.684.341</b>

**Beregnet værdi af salg af disponibel bolig:**

Vurderet salgspris for gennemsnitlig renoveret bolig:		2.593.292																					
Mistet lejeindtægt af renoveret bolig:		-82.366	-83.431	-84.563	-85.717	-86.894	-88.094	-89.319	-90.568	-91.843	-93.142	-94.468	-95.820	-97.199	-98.606	-100.041	-101.505	-102.998	-104.520	-106.074	-107.658	-109.274	
Fællesudgiftsdækning fra den solgte lejlighed:		33.593	34.265	34.950	35.649	36.362	37.089	37.831	38.587	39.359	40.146	40.949	41.768	42.604	43.456	44.325	45.211	46.116	47.038	47.979	48.938	49.917	
Pengestrøm til investor ved salg af lejlighed:		2.544.519	-49.167	-49.613	-50.068	-50.532	-51.005	-51.488	-51.981	-52.483	-52.996	-53.519	-54.052	-54.596	-55.150	-55.716	-56.293	-56.882	-57.483	-58.095	-58.720	-59.357	
<b>Diskonteringsfaktor hhv. nutidsværdier: 5,80%</b>		<b>1.410.892</b>	<b>2.405.027</b>	<b>-43.924</b>	<b>-41.892</b>	<b>-39.959</b>	<b>-38.119</b>	<b>-36.367</b>	<b>-34.698</b>	<b>-33.110</b>	<b>-31.597</b>	<b>-30.157</b>	<b>-28.785</b>	<b>-27.478</b>	<b>-26.233</b>	<b>-25.047</b>	<b>-23.916</b>	<b>-22.840</b>	<b>-21.813</b>	<b>-20.835</b>	<b>-19.903</b>	<b>-19.014</b>	<b>-505.795</b>

**Ejendommens beregnede kontante handelsværdi i alt -**

Beregnet værdi af den optimerede ejendom:	230.203.710
Beregnet værdi af afkast af depositum mv.:	12.931.420
Værdi af disponibel bolig (solgt som ejerlejlighed):	1.410.892
<b>Ejendommens beregnede kontante handelsværdi:</b>	<b>244.546.022</b>
Beregnet kontant handelsværdi pr. m <sup>2</sup> :	23.428

**Følsomhedsanalyse af den beregnede kontante handelsværdi -**

**Den beregnede værdi ved forskellige forrentningskrav og inflationstakter**

Beløb i dkr. 1.000	Vægtet gennemsnitligt forrentningskrav				
	4,76%	5,01%	5,26%	5,51%	5,76%
1,50%	262.398	240.764	222.209	206.128	192.067
1,75%	277.753	253.282	232.546	214.758	199.341
2,00%	296.090	268.001	244.546	224.668	207.615
2,25%	318.407	285.580	258.657	236.173	217.116
2,50%	346.224	306.974	275.510	249.702	228.146

\* Antaget inflation i terminalperioden.

**Bilag 2: Ejendommens samlede driftsbudget**

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

**Andelsboligforening: A/B Haraldsted**  
**Vurderingstidspunkt: 31. december 2018**

Kalender:	Budget																				
	2018	2019	2020	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	10.438	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458
Antal boliger i ejendommen	161	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173
Antal bolig-m <sup>2</sup>	10.438	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458
Antal gennemgribende renoverede boliger	1	9	17	25	33	41	49	57	65	73	81	89	97	105	113	121	129	137	145	161	161
Antal erhvervslejemål i ejendommen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Antal erhvervslejemåls-m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Antal renoverede bolig-m <sup>2</sup>	65	583	1.102	1.621	2.139	2.658	3.177	3.695	4.214	4.733	5.251	5.770	6.289	6.807	7.326	7.845	8.363	8.882	9.401	10.438	10.438
Andel renoverede omk-bolig-m <sup>2</sup>	0,6%	5,6%	10,6%	15,5%	20,5%	25,5%	30,4%	35,4%	40,4%	45,3%	50,3%	55,3%	60,2%	65,2%	70,2%	75,2%	80,1%	85,1%	90,1%	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%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Budgetterede driftsindtægter -</b>																					
<b>Lejebærende omkostninger -</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</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>	<b>2038</b>
Skatter og afgifter	855.404	828.886	800.966	771.597	740.733	708.326	674.326	638.684	601.345	562.258	521.366	478.614	433.944	387.295	338.606	287.815	234.857	179.666	122.173	-	-
Forsikringer	467.081	452.601	437.356	421.319	404.467	386.771	368.206	348.744	328.356	307.013	284.684	261.340	236.949	211.477	184.891	157.157	128.240	98.104	66.711	-	-
Omkostninger til drift af ejendommen	1.481.988	1.436.046	1.387.674	1.336.793	1.283.321	1.227.176	1.168.271	1.106.520	1.041.831	974.112	903.267	829.199	751.807	670.988	586.635	498.640	406.890	311.271	211.664	-	-
Administration	610.000	584.250	564.570	543.869	522.114	499.272	475.307	450.183	423.865	396.314	367.491	337.357	305.870	272.989	238.670	202.870	165.542	126.639	86.115	-	-
Vedligeholdelse	2.230.231	2.161.094	2.088.299	2.011.728	1.931.259	1.846.766	1.758.122	1.665.192	1.567.843	1.465.933	1.359.320	1.247.855	1.131.389	1.009.765	882.823	750.399	612.326	468.429	318.532	-	-
Kapitalafkast	4.546.376	4.323.787	4.100.791	3.877.372	3.653.518	3.429.216	3.204.449	2.979.205	2.753.467	2.527.220	2.300.448	2.073.135	1.845.263	1.616.815	1.387.774	1.158.121	927.837	696.903	465.299	-	-
<b>Omkostningsbaserede lejeindtægter i alt</b>	<b>10.191.079</b>	<b>9.786.665</b>	<b>9.379.655</b>	<b>8.962.678</b>	<b>8.535.412</b>	<b>8.097.527</b>	<b>7.648.682</b>	<b>7.188.528</b>	<b>6.716.706</b>	<b>6.232.849</b>	<b>5.736.576</b>	<b>5.227.500</b>	<b>4.705.221</b>	<b>4.169.328</b>	<b>3.619.399</b>	<b>3.055.002</b>	<b>2.475.692</b>	<b>1.881.012</b>	<b>1.270.493</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Andre lejeindtægter	82.366	2.680.859	3.420.025	4.187.685	4.984.683	5.811.886	6.670.183	7.560.487	8.483.735	9.440.890	10.432.936	11.460.889	12.525.786	13.628.695	14.770.710	15.952.954	17.176.579	18.442.768	19.752.735	22.067.655	22.509.008
Andre indtægter	31.000	31.620	32.252	32.897	33.555	34.227	34.911	35.609	36.321	37.048	37.789	38.545	39.315	40.102	40.904	41.722	42.556	43.407	44.276	45.161	46.064
<b>Budgetterede indtægter i alt</b>	<b>10.304.445</b>	<b>12.499.144</b>	<b>12.831.932</b>	<b>13.183.260</b>	<b>13.553.650</b>	<b>13.943.639</b>	<b>14.353.775</b>	<b>14.784.624</b>	<b>15.236.763</b>	<b>15.710.786</b>	<b>16.207.302</b>	<b>16.726.934</b>	<b>17.270.323</b>	<b>17.838.125</b>	<b>18.431.013</b>	<b>19.049.678</b>	<b>19.694.828</b>	<b>20.367.188</b>	<b>21.067.504</b>	<b>22.112.816</b>	<b>22.555.073</b>
<b>Budgetterede driftsudgifter -</b>																					
Ejendomsskatter	860.750	877.965	895.524	913.435	931.703	950.338	969.344	988.731	1.008.506	1.028.676	1.049.249	1.070.234	1.091.639	1.113.472	1.135.741	1.158.456	1.181.625	1.205.258	1.229.363	1.253.950	1.279.029
Vandforbrug	470.000	479.400	488.988	498.768	508.743	518.918	529.296	539.882	550.680	561.694	572.927	584.386	596.074	607.995	620.155	632.558	645.209	658.113	671.276	684.701	698.395
Kommunalt renhold af fortorv	95.250	97.155	99.098	101.080	103.102	105.164	107.267	109.412	111.601	113.833	116.109	118.431	120.800	123.216	125.680	128.194	130.758	133.373	136.040	138.761	141.536
Renovation	271.000	276.420	281.948	287.587	293.339	299.206	305.190	311.294	317.520	323.870	330.347	336.954	343.694	350.567	357.579	364.730	372.025	379.465	387.055	394.796	402.692
EL	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	140.024	142.825	145.681	148.595
Bygningsforsikring	187.500	472.531	481.981	491.621	501.453	511.483	521.712	532.146	542.789	553.645	564.718	576.012	587.533	599.283	611.269	623.494	635.964	648.684	661.657	674.890	688.388
Diverse omkostninger	837.500	854.250	871.335	888.762	906.537	924.668	943.161	962.024	981.265	1.000.890	1.020.908	1.041.326	1.062.153	1.083.396	1.105.063	1.127.165	1.149.708	1.172.702	1.196.156	1.220.079	1.244.481
Administration	342.250	395.250	403.124	411.187	419.411	427.799	436.355	445.082	453.984	463.063	472.324	481.771	491.406	501.235	511.259	521.484	531.914	542.552	553.403	564.471	575.761
Vedligeholdelse	2.244.170	2.335.871	2.382.589	2.430.241	2.478.845	2.528.422	2.578.991	2.630.571	2.683.182	2.736.846	2.791.583	2.847.414	2.904.362	2.962.450	3.021.699	3.082.133	3.143.775	3.206.651	3.270.784	3.336.200	3.402.924
<b>Budgetterede omkostninger i alt</b>	<b>5.408.420</b>	<b>5.890.812</b>	<b>6.008.628</b>	<b>6.128.801</b>	<b>6.251.377</b>	<b>6.376.405</b>	<b>6.503.933</b>	<b>6.634.011</b>	<b>6.766.692</b>	<b>6.902.025</b>	<b>7.040.066</b>	<b>7.180.867</b>	<b>7.324.485</b>	<b>7.470.974</b>	<b>7.620.394</b>	<b>7.772.802</b>	<b>7.928.258</b>	<b>8.086.823</b>	<b>8.248.559</b>	<b>8.413.530</b>	<b>8.581.801</b>
<b>Budgetteret nettoresultat</b>	<b>4.896.025</b>	<b>6.608.332</b>	<b>6.823.304</b>	<b>7.054.459</b>	<b>7.302.273</b>	<b>7.567.234</b>	<b>7.849.843</b>	<b>8.150.613</b>	<b>8.470.072</b>	<b>8.808.761</b>	<b>9.167.236</b>	<b>9.546.067</b>	<b>9.945.838</b>	<b>10.367.150</b>	<b>10.810.619</b>	<b>11.276.876</b>	<b>11.766.570</b>	<b>12.280.365</b>	<b>12.818.944</b>	<b>13.699.286</b>	<b>13.973.272</b>
- nettoresultat i pct. af indtægter i alt	47,5%	52,9%	53,2%	53,5%	53,9%	54,3%	54,7%	55,1%	55,6%	56,1%	56,6%	57,1%	57,6%	58,1%	58,7%	59,2%	59,7%	60,3%	60,8%	62,0%	62,0%
- ændring i nettoresultat fra år til år	n.m.	35,0%	3,3%	3,4%	3,5%	3,6%	3,7%	3,8%	3,9%	4,0%	4,1%	4,1%	4,2%	4,2%	4,3%	4,3%	4,4%	4,4%	4,4%	6,9%	2,0%
Check	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!

**Bilag 3: Det omkostningsbaserede boliglejebudget**

Dato: 14-02-2019

Det omkostningsbaserede lejebudget 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.

Andelsboligforening: A/B Haraldsted  
 Vurderingstidspunkt: 31. december 2018

Kalender:	Budget 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
Antal bolig-m <sup>2</sup> i alt	10.438	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	11.458	
Antal OMK-boliger i ejendommen (ultimo)	160	152	144	136	128	120	112	104	96	88	80	72	64	56	48	40	32	24	16	-	-	
Antal OMK-bolig-m <sup>2</sup> (ultimo)	10.373	9.855	9.336	8.817	8.299	7.780	7.261	6.743	6.224	5.705	5.187	4.668	4.149	3.631	3.112	2.593	2.075	1.556	1.037	-	-	
OMK-lejeandel (ultimo, baseret på m <sup>2</sup> )	99,4%	86,0%	81,5%	77,0%	72,4%	67,9%	63,4%	58,8%	54,3%	49,8%	45,3%	40,7%	36,2%	31,7%	27,2%	22,6%	18,1%	13,6%	9,1%	0,0%	0,0%	
<b>Omkostningsbaserede lejeindtægter -</b>																						
Skatter og afgifter	855.404	755.098	729.663	702.909	674.793	645.270	614.297	581.827	547.813	512.205	474.954	436.008	395.314	352.817	308.463	262.194	213.950	163.672	111.297	-	-	
Forsikringer	467.081	412.310	398.422	383.813	368.461	352.340	335.428	317.698	299.125	279.682	259.342	238.076	215.855	192.651	168.432	143.167	116.824	89.371	60.772	-	-	
Omkostninger til drift af ejendommen	1.481.988	1.308.208	1.264.142	1.217.790	1.169.079	1.117.931	1.064.271	1.008.016	949.086	887.396	822.858	755.383	684.881	611.256	534.413	454.251	370.669	283.561	192.822	-	-	
Administration	610.000	532.240	514.312	495.453	475.635	454.826	432.995	410.108	386.132	361.034	334.777	307.325	278.641	248.687	217.424	184.810	150.805	115.366	78.449	-	-	
Vedligeholdelse	2.230.231	1.968.712	1.902.397	1.832.643	1.759.337	1.682.366	1.601.612	1.516.956	1.428.272	1.335.434	1.238.312	1.136.770	1.030.672	919.875	804.233	683.598	557.816	426.729	290.176	-	-	
Kapitalafkast	4.546.376	3.938.881	3.735.735	3.532.205	3.328.279	3.123.944	2.919.187	2.713.994	2.508.351	2.302.245	2.095.660	1.888.582	1.680.996	1.472.885	1.264.233	1.055.024	845.240	634.864	423.878	-	-	
- heraf kapitalafkast af fremtidige forbedringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Omkostningsbaserede lejeindtægter i alt</b>	<b>10.191.079</b>	<b>8.915.448</b>	<b>8.544.671</b>	<b>8.164.814</b>	<b>7.775.583</b>	<b>7.376.679</b>	<b>6.967.790</b>	<b>6.548.599</b>	<b>6.118.780</b>	<b>5.677.996</b>	<b>5.225.902</b>	<b>4.762.144</b>	<b>4.286.359</b>	<b>3.798.171</b>	<b>3.297.198</b>	<b>2.783.044</b>	<b>2.255.304</b>	<b>1.713.563</b>	<b>1.157.393</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Årlig OMK-leje pr. bolig-m <sup>2</sup>	982	905	915	926	937	948	960	971	983	995	1.008	1.020	1.033	1.046	1.060	1.073	1.087	1.101	1.116	n.m.	n.m.	
År til år ændring		-7,9%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	
Gennemsnitlig årlig OMK-leje pr. bolig	63.694	58.654	59.338	60.035	60.747	61.472	62.212	62.967	63.737	64.523	65.324	66.141	66.974	67.824	68.692	69.576	70.478	71.398	72.337	n.m.	n.m.	
År til år ændring		-7,9%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	
Årlig OMK-leje pr. bolig-m <sup>2</sup> ekskl. forbedringer	982	905	915	926	937	948	960	971	983	995	1.008	1.020	1.033	1.046	1.060	1.073	1.087	1.101	1.116	n.m.	n.m.	
År til år ændring		-7,9%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	
Check	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!	OK!

## Bilag 4: Sammenligningslejemål

Dato: 14. februar 2019

Andelsboligforening:  
Vurderingstidspunkt:

A/B Haraldsted  
31. december 2018

Liste over handlede ejendomme der evt. 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.	Kapelvej 5	2200	16.000.000	17.976	2015
5.	Baldersgade 65	2200	11.600.000	17.185	2015
6.	Mariendalsvej 14	2000	56.700.000	24.262	2016
7.	Jernbane Alle 31	2720	45.000.000	21.133	2013
8.	Øster Farimagsgade 25	2100	4.275.000	25.661	2015
9.	Søtorvet 1-3, Vendersgade 28	1371	90.000.000	20.056	2014
10.	Vesterbrogade 96	1620	58.700.000	39.747	2016
<b>Gennemsnit af handlede ejendomme</b>			<b>kr. 39.290.000</b>	<b>kr. 23.187</b>	
<b>Denne vurdering pr. m<sup>2</sup></b>		<b>2200</b>	<b>kr. 244.500.000</b>	<b>kr. 23.424</b>	<b>2018</b>

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

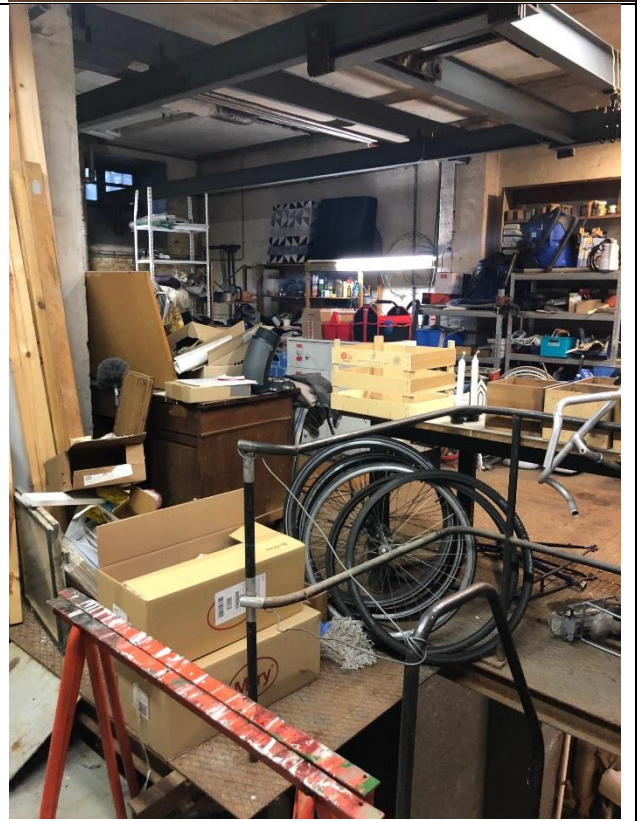
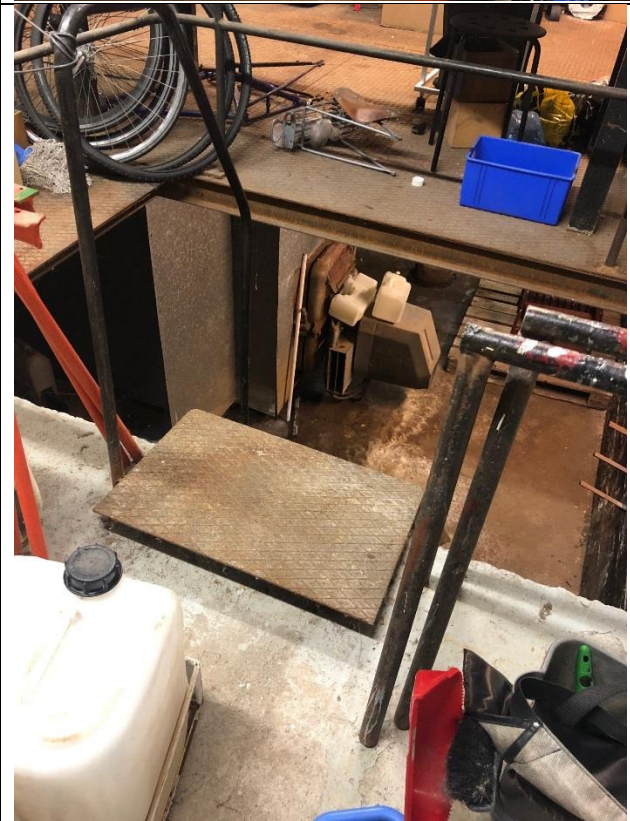
**Andelsboligforening:** A/B Haraldsted  
**Vurderingstidspunkt:** 31. december 2018

<b>Liste over de forbedringer der er foretaget på ejendommen siden 17. alm. vurdering pr. 1. april 1973.</b>					
<b>#</b>	<b>Forbedring</b>	<b>Årstal for udførelse af forbedringen</b>	<b>Omkostning i alt i kr.</b>	<b>Forbedringsandel i pct.</b>	<b>LL § 58 - værdi i kr.</b>
1.	Etablering af PDS bredbånd og tilhørende elektriske instal.	2008	3.040.847	75,0%	2.280.635
2.	Tagudskiftning ved samtidige etablering af nyt undertag efterisolering og isætning af nye velux vinduer	2008	12.120.487	55,0%	6.666.268
3.	Altaner	2008	6.005.470	100,0%	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	50,0%	3.444.122
5.	Etablering af nye badeværelser i samtlige lejligheder	2008	21.838.468	75,0%	16.378.851
6.	Mekanisk udsugningsanlæg (anslået)	2008	850.000	100,0%	850.000
7.	Etablering af rottesikring	2015	100.000	100,0%	100.000
8.	Postkasseanlæg	2015	170.000	100,0%	170.000
9.	Udskiftning af lyskilder til LED	2018	10.000	75,0%	7.500
10.	Elektrisk port til baggård	2015	100.000	100,0%	100.000
11.	Tekniskrådgivning ifm. projekterne 2006-2008	2008	5.653.956	75,0%	4.240.467
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	66,6%	2.394.270
13.	Legeplads	2014	140.000	100,0%	140.000
14.	Affaldsøer	2014	50.000	75,0%	37.500
15.	4 havepejse	2009	50.000	100,0%	50.000
16.	Legeplads, affaldsøer	2014	190.000	75,0%	142.500
<b>Værdi af tidligere forbedringer, LL § 58</b>			<b>kr. 60.802.472</b>	<b>70,7%</b>	<b>kr. 43.007.583</b>

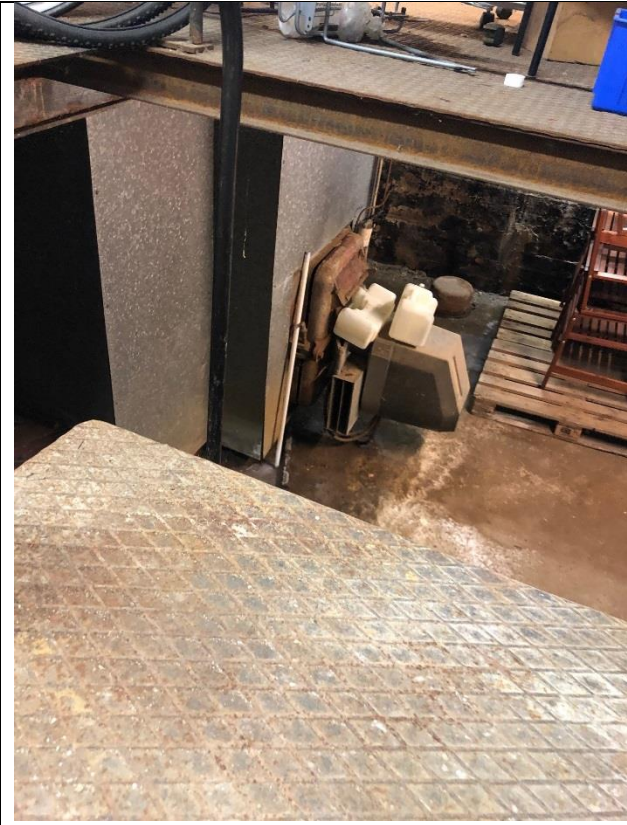
Bilag 6'

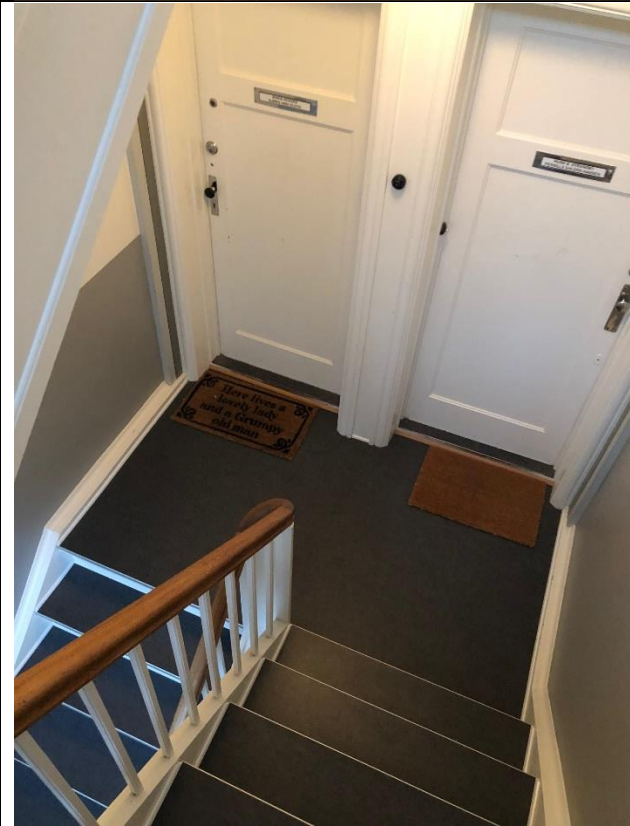
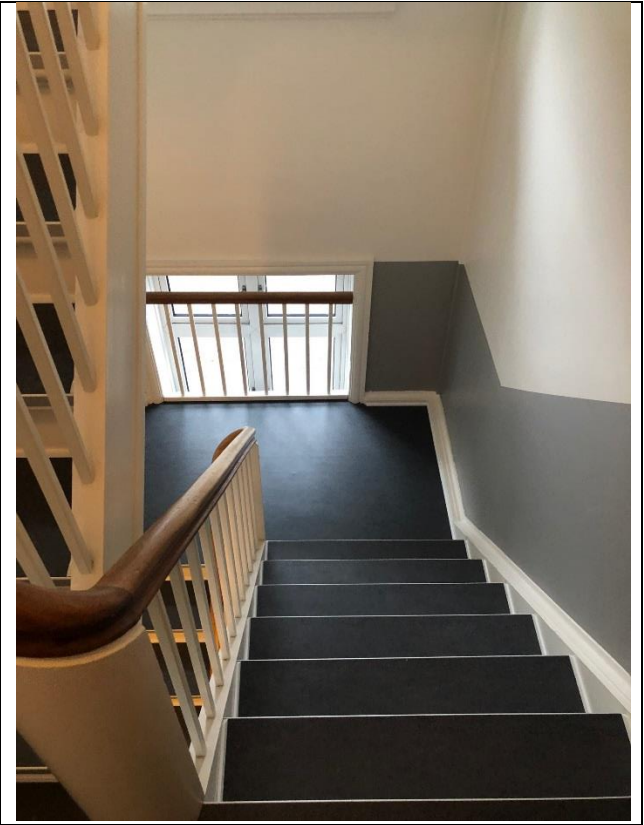
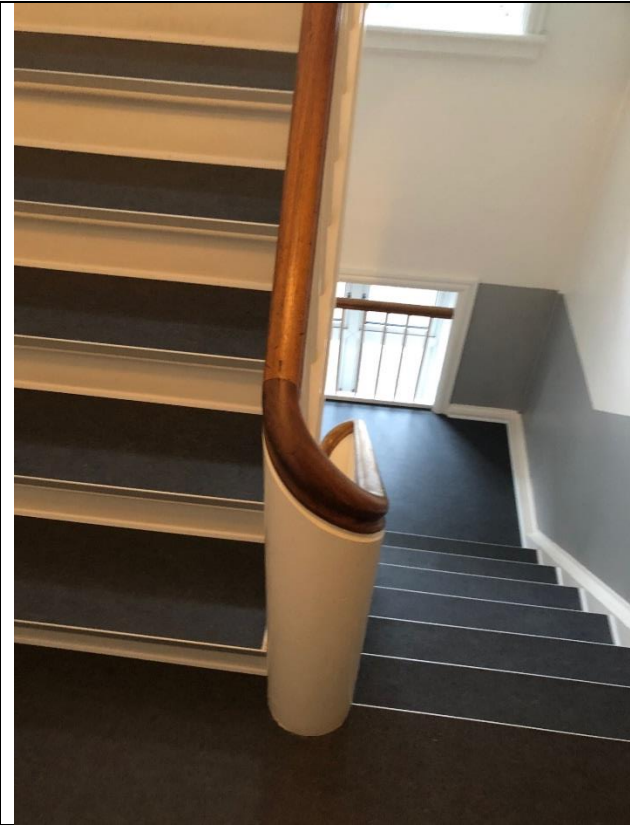


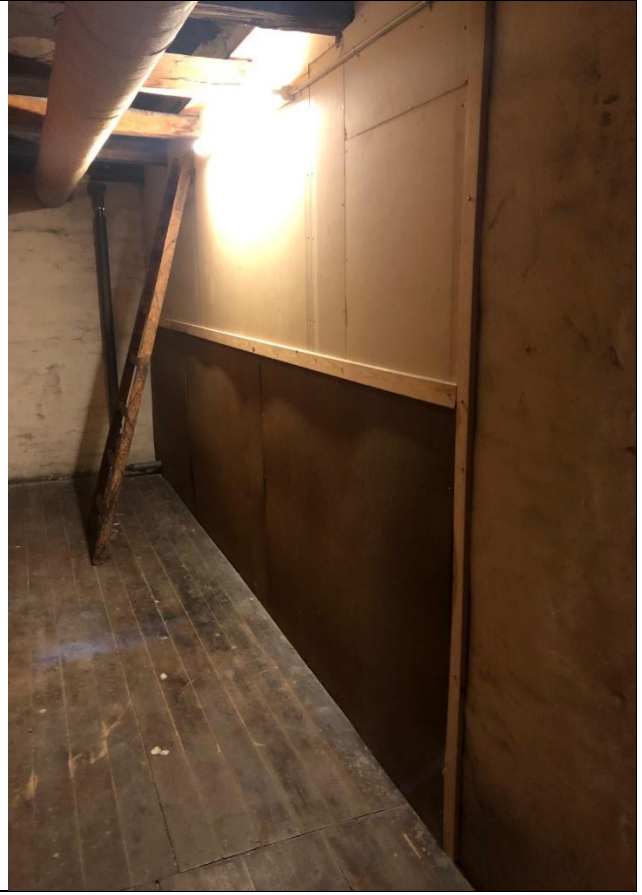
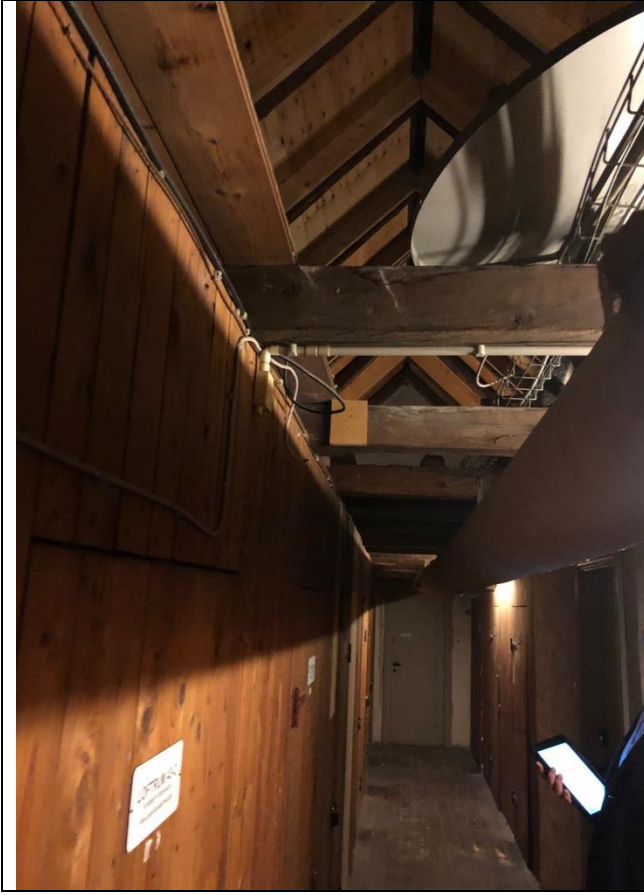












# Tingbogsattest



Udskrevet: 09.11.2018 11:27:35

---

**Ejendom:**

Adresse: Haraldsgade 47  
2200 København N

BFE-nummer: 6022033

Dato: 21.11.1936

Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København

Matrikelnummer: 5691

Areal: 1011 m<sup>2</sup>

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

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Adkomsthavere:**

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

---

**Købesum:**

Kontant købssum: 2.350.000 DKK  
Købesum i alt: 2.350.000 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

14.03.1960

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Tillige anden ejendom

## Hæftelser

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 08.06.2017-1008722138  
Prioritet: 13  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 28.280.000 DKK  
Rentesats: 2,2096 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Kontantlån

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 09.12.2017-1009394436  
Prioritet: 14  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 26.801.000 DKK  
Rentesats: 2 %  
Låntype: Obligationslån  
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 09.12.2017-1009403079  
Prioritet: 15  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 14.806.000 DKK  
Rentesats: 2,1744 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Kontantlån

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 14.03.1960-9830-01  
Prioritet: 16  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 500.000 DKK  
Rente: 6

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 17.01.2018 14:23:47

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

**Fuldmagtsbestemmelser:**

Fuldmagtshaver:  
Navn: Danske Bank A/S  
Cvr-nr.: 61126228

---

**Afgiftspantebrev:**

Dato/løbenummer: 02.07.2012-1003671870  
Prioritet: 17  
Hovedstol: 1.513.000 DKK

---

## Servitutter

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**

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

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Forsyningspligt:**

Vand

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Færdsel:**

Vejret

---

**Andet:**

Andet

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om færdselsret mv

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 08.09.1936-3012-01  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Bebyggelse:**

Brandmur



---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fælles brandmur/gavl mv

---

**Dokument:**Dato/løbenummer: 08.09.1936-3013-01  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om tørrerum i kælderen

---

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fælles spildevandsafløb, Resp lån i  
off midler

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

---

**Tekniske anlæg:**  
Transformeranlæg

---

**Andet:**  
Andet

---

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

---

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

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv,  
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

---

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv,  
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 170  
Akt nr: 1\_I-II\_86

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Lokalplan

---

---

**Dokument:**

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

---

**Tillægstekst:**

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

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 7990

Akt nr: 1\_P-I\_625

---

**Tillægstekst:**

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

**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.

---

**Øvrige oplysninger**

---

**Ejendomsvurdering:**

Ejendomsværdi: 153.000.000 DKK

Grundværdi: 25.309.400 DKK

Vurderingsdato: 01.10.2017

Kommunekode: 0101

Ejendomsnummer (BBR-nr.): 208508

---

**Indskannet akt:**

Akt nr: 1\_K-II\_60



# Tingbogsattest



Udskrevet: 09.11.2018 11:28:06

---

**Ejendom:**

Adresse: Haraldsgade 47  
2200 København N

BFE-nummer: 6022047

Dato: 14.08.1936

Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København

Matrikelnummer: 5705

Areal: 786 m<sup>2</sup>

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

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Adkomsthavere:**

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

---

**Købesum:**

Kontant købssum: 2.350.000 DKK  
Købesum i alt: 2.350.000 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

14.03.1960

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Tillige anden ejendom

## Hæftelser

---

**Dokument:**

Dato/løbnummer: 08.06.2017-1008722138  
Prioritet: 11  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 28.280.000 DKK  
Rentesats: 2,2096 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Kontantlån

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

**Dokument:**

Dato/løbnummer: 09.12.2017-1009394436  
Prioritet: 12  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 26.801.000 DKK  
Rentesats: 2 %  
Låntype: Obligationslån  
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 09.12.2017-1009403079  
Prioritet: 13  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 14.806.000 DKK  
Rentesats: 2,1744 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Kontantlån

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 14.03.1960-9830-01  
Prioritet: 14  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 500.000 DKK  
Rente: 6

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 17.01.2018 14:23:47

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

**Fuldmagtsbestemmelser:**

Fuldmagtshaver:  
Navn: Danske Bank A/S  
Cvr-nr.: 61126228



---

**Afgiftspantebrev:**

Dato/løbenummer: 02.07.2012-1003671870  
Prioritet: 15  
Hovedstol: 1.513.000 DKK

---

## Servitutter

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**

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

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Forsyningspligt:**

Vand

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Færdsel:**

Vejret

---

**Andet:**

Andet

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om færdselsret mv

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 08.09.1936-3012-01  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Bebyggelse:**

Brandmur

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fælles brandmur/gavl mv

---

**Dokument:**Dato/løbenummer: 08.09.1936-3013-01  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om tørrerum i kælderen

---

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fælles spildevandsafløb, Resp lån i  
off midler

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 02.03.1937-6432-01  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv,  
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 23.03.1937-6877-01  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv,  
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 23.05.1990-6716-01  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 170  
Akt nr: 1\_I-II\_86

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Lokalplan

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 23.01.1995-987566-01  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Servitut

---

**Tillægstekst:**

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

SE AKT:  
1\_F-I\_13

---

## Øvrige oplysninger

---

**Ejendomsvurdering:**

Ejendomsværdi: 153.000.000 DKK  
Grundværdi: 25.309.400 DKK  
Vurderingsdato: 01.10.2017  
Kommunekode: 0101  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 208508

---

**Indskannet akt:**

Akt nr: 1\_K-II\_278

# Tingbogsattest



Udskrevet: 09.11.2018 11:28:31

---

**Ejendom:**

Adresse: Haraldsgade 47  
2200 København N

BFE-nummer: 6022048

Dato: 14.08.1936

Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København

Matrikelnummer: 5706

Areal: 1241 m<sup>2</sup>

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

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Adkomsthavere:**

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

---

**Købesum:**

Kontant købsum: 2.350.000 DKK  
Købesum i alt: 2.350.000 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

14.03.1960

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Tillige anden ejendom

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fælles brandmur/gavl mv

---

**Dokument:**Dato/løbenummer: 08.09.1936-3013-01  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om tørrerum i kælderen

---

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

---

**Også tinglyst på:**Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fælles spildevandsafløb, Resp lån i  
off midler

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 02.03.1937-6432-01  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv,  
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 23.03.1937-6877-01  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv,  
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 23.05.1990-6716-01  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 170  
Akt nr: 1\_I-II\_86



---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Lokalplan

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 23.01.1995-987568-01  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Servitut

---

**Tillægstekst:**

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

SE AKT:  
1\_F-I\_13

---

## Øvrige oplysninger

---

**Ejendomsvurdering:**

Ejendomsværdi: 153.000.000 DKK  
Grundværdi: 25.309.400 DKK  
Vurderingsdato: 01.10.2017  
Kommunekode: 0101  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 208508

---

**Indskannet akt:**

Akt nr: 1\_K-II\_279

# Tingbogsattest



Udskrevet: 09.11.2018 11:28:45

---

**Ejendom:**

Adresse: Haraldsgade 47  
2200 København N

BFE-nummer: 6022049

Dato: 14.08.1936

Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København

Matrikelnummer: 5707

Areal: 1241 m<sup>2</sup>

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

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Adkomsthavere:**

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

---

**Købesum:**

Kontant købssum: 2.350.000 DKK  
Købesum i alt: 2.350.000 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

14.03.1960

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Tillige anden ejendom

## Hæftelser

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 08.06.2017-1008722138  
Prioritet: 11  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 28.280.000 DKK  
Rentesats: 2,2096 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Kontantlån

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 09.12.2017-1009394436  
Prioritet: 12  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 26.801.000 DKK  
Rentesats: 2 %  
Låntype: Obligationslån  
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 09.12.2017-1009403079  
Prioritet: 13  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 14.806.000 DKK  
Rentesats: 2,1744 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Kontantlån

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 14.03.1960-9830-01  
Prioritet: 14  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 500.000 DKK  
Rente: 6

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 17.01.2018 14:23:47

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

**Fuldmagtsbestemmelser:**

Fuldmagtshaver:  
Navn: Danske Bank A/S  
Cvr-nr.: 61126228

---

**Afgiftspantebrev:**  
Dato/løbenummer: 02.07.2012-1003671870  
Prioritet: 15  
Hovedstol: 1.513.000 DKK

---

## Servitutter

---

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

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

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

---

---

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

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Forsyningspligt:**  
Vand

---

**Andet:**  
Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Færdsel:**

Vejret

---

**Andet:**

Andet

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om færdselsret mv

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 08.09.1936-3012-01  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Bebyggelse:**

Brandmur

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fælles brandmur/gavl mv

---

**Dokument:**Dato/løbenummer: 08.09.1936-3013-01  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om tørrerum i kælderen

---

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fælles spildevandsafløb, Resp lån i  
off midler

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 02.03.1937-6432-01  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 5  
  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv,  
  
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 23.03.1937-6877-01  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 5  
  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv,  
  
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 23.05.1990-6716-01  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 170  
  
Akt nr: 1\_I-II\_86



---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Lokalplan

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 23.01.1995-987570-01  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Servitut

---

**Tillægstekst:**

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

SE AKT:  
1\_F-I\_13

---

## Øvrige oplysninger

---

**Ejendomsvurdering:**

Ejendomsværdi: 153.000.000 DKK  
Grundværdi: 25.309.400 DKK  
Vurderingsdato: 01.10.2017  
Kommunekode: 0101  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 208508

---

**Indskannet akt:**

Akt nr: 1\_K-II\_280

# Tingbogsattest



Udskrevet: 09.11.2018 11:28:59

---

**Ejendom:**

Adresse: Haraldsgade 47  
2200 København N

BFE-nummer: 6022050

Dato: 14.08.1936

Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København

Matrikelnummer: 5708

Areal: 1241 m<sup>2</sup>

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

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Adkomsthavere:**

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

---

**Købesum:**

Kontant købssum: 2.350.000 DKK  
Købesum i alt: 2.350.000 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

14.03.1960

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Tillige anden ejendom

## Hæftelser

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 08.06.2017-1008722138  
Prioritet: 11  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 28.280.000 DKK  
Rentesats: 2,2096 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Kontantlån

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 09.12.2017-1009394436  
Prioritet: 12  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 26.801.000 DKK  
Rentesats: 2 %  
Låntype: Obligationslån  
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 09.12.2017-1009403079  
Prioritet: 13  
Dokumenttype: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 14.806.000 DKK  
Rentesats: 2,1744 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Kontantlån

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

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

---

**Debitorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 14.03.1960-9830-01  
Prioritet: 14  
Dokumenttype: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 500.000 DKK  
Rente: 6

---

**Senest påtegnet:**

Dato: 17.01.2018 14:23:47

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Kreditorer:**

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSTED  
Cvr-nr.: 10508215

---

**Fuldmagtsbestemmelser:**

Fuldmagtshaver:  
Navn: Danske Bank A/S  
Cvr-nr.: 61126228

---

**Afgiftspantebrev:**  
Dato/løbenummer: 02.07.2012-1003671870  
Prioritet: 15  
Hovedstol: 1.513.000 DKK

---

## Servitutter

---

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

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

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

---

---

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

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Forsyningspligt:**  
Vand

---

**Andet:**  
Andet

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv

---

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Færdsel:**

Vejret

---

**Andet:**

Andet

---

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om færdselsret mv

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 08.09.1936-3012-01  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Bebyggelse:**

Brandmur

---

**Andet:**

Andet

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fælles brandmur/gavl mv

---

**Dokument:**Dato/løbenummer: 08.09.1936-3013-01  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om tørrerum i kælderen

---

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**Tillægstekst  
Dok om fælles spildevandsafløb, Resp lån i  
off midler

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 02.03.1937-6432-01  
Prioritet: 7  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 5  
  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv,  
  
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 23.03.1937-6877-01  
Prioritet: 8  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 5  
  
Akt nr: 1\_K-II\_60

---

**Tillægstekst:**  
Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv,  
  
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

---

**Dokument:**  
Dato/løbenummer: 23.05.1990-6716-01  
Prioritet: 9  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**  
Antal: 170  
  
Akt nr: 1\_I-II\_86



---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Lokalplan

---

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 23.01.1995-987571-01  
Prioritet: 10  
Dokumenttype: Servitut

---

**Tillægstekst:**

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

SE AKT:  
1\_F-I\_13

---

## Øvrige oplysninger

---

**Ejendomsvurdering:**

Ejendomsværdi: 153.000.000 DKK  
Grundværdi: 25.309.400 DKK  
Vurderingsdato: 01.10.2017  
Kommunekode: 0101  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 208508

---

**Indskannet akt:**

Akt nr: 1\_K-II\_285

# Tingbogsattest



Udskrevet: 09.11.2018 11:29:16

---

**Ejendom:**

Adresse: Haraldsgade 47  
2200 København N

BFE-nummer: 6022051

Dato: 14.08.1936  
Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København  
Matrikelnummer: 5709  
Areal: 1136 m2  
Heraf vej: 0 m2

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

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

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 5

---

**Adkomsthavere:**

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

---

**Købesum:**

Kontant købssum: 2.350.000 DKK  
Købesum i alt: 2.350.000 DKK

---

**Dato for overtagelse:**

14.03.1960

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Tillige anden ejendom

