

Revurdering 2026 af ejendommen tilhørende A/B Trekanten



Billeder taget d. 16-02-2026

Beliggende Møllegade 38-40, Nørre Allé 25-27
2200 København N

matr. nr. 2918 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Det bekræftes, at undertegnede valuar overholder de krav, der er fastsat til valuareren i bekendtgørelse 978 af den 28. juni 2018 L177 samt, at ovenstående vurdering er udarbejdet i overensstemmelse med ovennævnte bekendtgørelses betingelser, senest ændret af DE d. 30-08-2024.

Den kontante handelsværdi p.t. jf. pkt. 26 kr. 185.200.000

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S ²

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

1. Rekvirent

A/B Trekanten
c/o Ret og Råd Advokater Nordsjælland, att: Faraz Heidari pour
Carlsbergvej 32 D
3400 Hillerød

bestyrelsen.abtrekanten@gmail.com; karadjurhuus1@gmail.com

2. Vurderingsmand:

Lars Wismann, projektchef og direktør
cand.merc., ejendomsmægler & valuar
Wismann Property Consult A/S
Åboulevard 1, st.
1635 København V.
Mobil.: 4088 1998
CVR.: 28 31 27 17

3. Vurderingsobjektet tilhører A/B foreningen:

Møllegade 38-40, Nørre Allé 25-27
2200 København N
matr. nr. 2918 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Ejendomsnr. 386902

4. Vurderingsformål:

Nærværende vurdering skal af rekvirenten bruges til ansættelse af ejendomsværdien på en andelsboligforenings ejendom jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b) jf. nedenstående, hvor lovteksten er anført:

ABL § 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 42 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. *Kontorchef Christine Maxner Erhvervsstyrelsen ERST har d. 14-09-2018 meddelt, at alene om domstol kan afgøre om en valuar har markedsindsigt. Der er ingen certificering af en valuars markedskendskab.*
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Stk. 3.

Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efteranskaffelsen eller vurderingen.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

5. Vurderingstema:

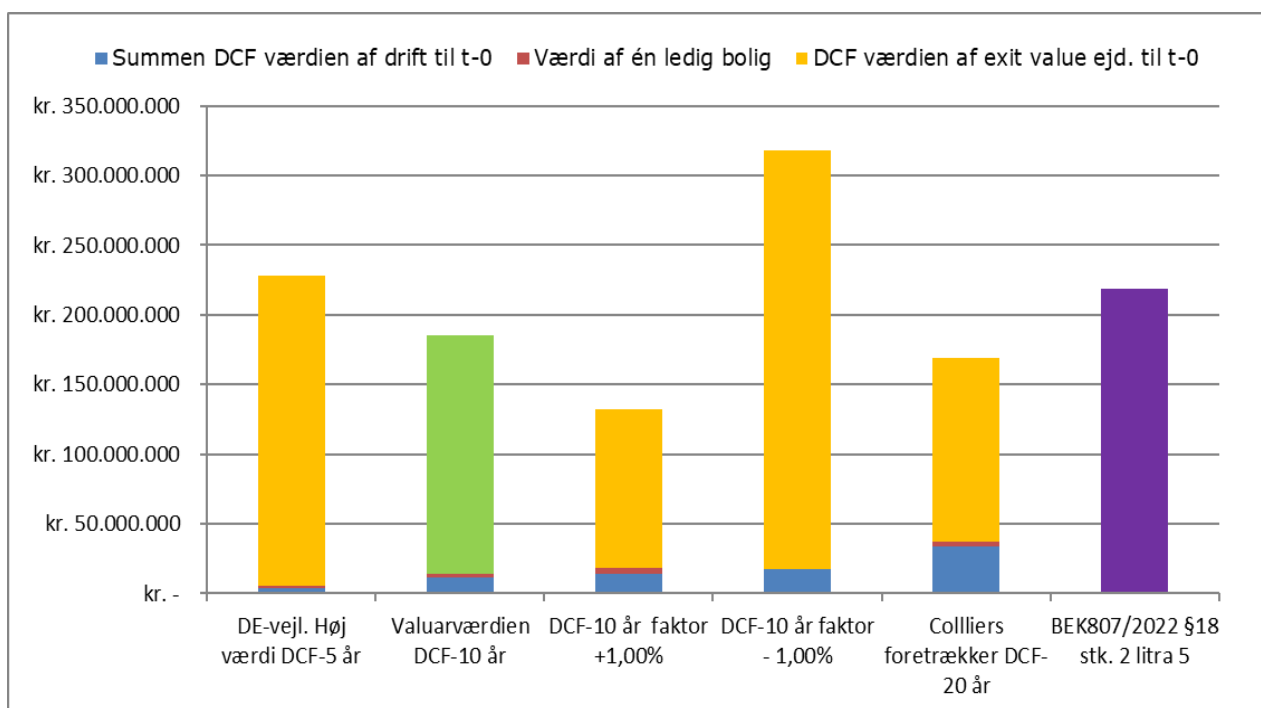
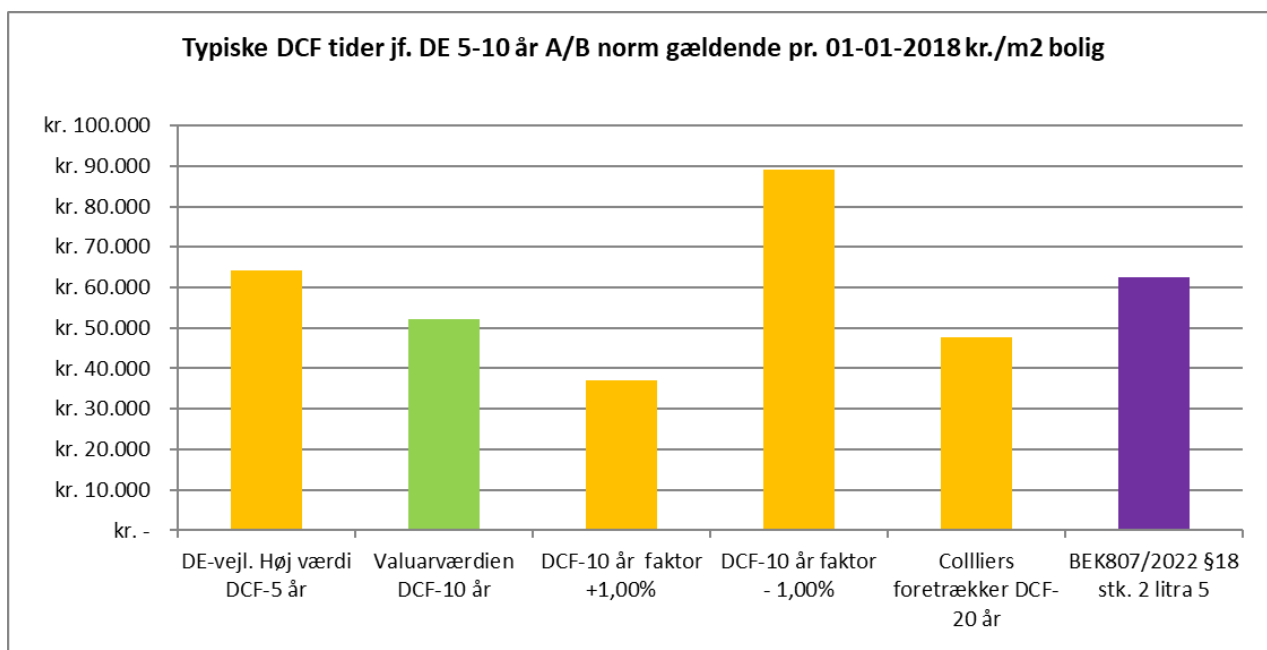
Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have under forventning /underskriftsdagen med én ledig lejlighed samt på statusdagen d. 31-12-2025.

Af forsigtighedsgrunde er vurderingen sat til Dansk Ejendomsmæglerforening DE's vejledningens længste typiske DCF periode nemlig 10 år. De kyndige ud i DCF metoden vil vide, at jo kortere en DCF periode jo højere en valuarværdi giver DCF beregningen. DE mener, at ned til 5 år er typisk og endda kortere end det. DCF beregningen tager udgangspunkt i en ejendom, hvor samtlige boliger har et moderniseringspotentiale således, at lejen i DCF budgetperioden kan hæves fra omkostningsbestemt leje typisk kr. 450-700/m² til den markedsmæssige boligleje for gennemgribende moderniserede boliger jf. Ejendom Danmark er typisk kr. 1.200-2.100/m² i Københavnsregionen, 2018 priser. *Idet DE som branchenorm giver har afvist at redegøre for beregningsmodeller/eksempler til omkostningen ved opgradering af energimærker, og henviser til domstolene, har vi udeladt dette bekendtgørelseskrav i vores vurdering.*

Ifølge DE vil det så for den typiske ejendom ske indenfor 5-10 år af en ny ejers ejertid. Først når ejendommen er fuldt ombygget og dermed har et stabilt afkast, kan ejendommen ifølge DE valuarvurderes efter afkastmetoden. Vurderingsnormen i sin fulde tekst kan rekvireres hos lw@wismann-as.dk. Normen er ved Folketingsbeslutning 28-06-2018 opløftet til bekendtgørelsesniveau. A/B vurderingsnormen gælder for alle også dem, der har valgt ikke at være medlemmer af DE ligesom vurderingsnormen har interesse for de ca. 210.000 andelsboligejere, revisorer og A/B administratorer. Den ny vurderingsnorm, er gældende pr. 01-10-2018. Normen henviser til DE og Ejendom Danmark EJD for vejledning og DCF beregninger, men ingen af disse besvarer spørgsmål. Denne vurdering følger regelsættet i den nye norm.

6. Dokumenter og bilag:

- a. Vi har bl.a. modtaget kopi af følgende bilag:
- b. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2020 samt pr. 01-01-2023
- c. Regnskab 2024, GF referat samt e-mails.
- d. Oplysning om realkredit bidragssats Nykredit 0,45%. Nykredit er p.t. nede på 0,45% - minus kundekroner 0,15% = 0,30%, hos de mest begunstigede foreninger.
- e. Handler med A/B beviser, i reglen handles til maks. andelskrone, p.t. med potentiel stigning på op til ca. kr. 7.100/m² andelsareal. A/B beviserne sælges typisk ved familie/vennerelationer i et lukket marked.
- f. Budget 2025 er ikke forelagt.
- g. Forsikring
- h. Teknisk tilstandsrapport Byens Byggerådgivning okt-2025, 2025-2034.
- i. Energimærke 09-08-2021 niveau C. Efterkontrollér ingeniør/arkitekt, på faktisk forbrug MWh med opvarmet areal m², <https://bedrebad.dk/energi/energimaerke>.
- j. Oplysning om samtlige udførte vedligeholdelsesarbejder siden opførelsen ikke forelagt (det er et nyt pr. 01-01-2018 normkrav – et absurd krav), der kun sjældent kan opfyldes.
- k. Vedtægter
- l. DCF analysen indgår i rapporten med hovedtal og følsomhed.



Den vurderede andelsboligforening – valuarværdien er søjle 2 i begge grafer. Følsomheden på DCF parametrene er voldsom ved blot en ændring på +/- 1% point af diskonteringsrenten/exitafkastprocentet eller ved en DCF periode på 5 år eller for den helt atypiske ejendomme 20 år. Stort set hele NPV er nutidsværdien på exit value. OMK lejen til tiden 0 er stort set uden betydning. Exit markedsløje og afkastprocent på den fuldt udviklede ejendom er helt afgørende. Der er 6 variable parametre i en DCF beregning, der efter DE's opfattelse frit kan fastsættes af valuaren. Vi ansætter vores DCF parametre ud fra tilsvarende beregninger gjort på konkrete ejendomme handlet/aktuelt udbudt. Lilla søjle er Finanstilsynets Bekendtgørelse for bank/realkredit.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S har udført sin DCF beregning med en DCF periode på 10 år den mest forsigtige DCF periode. Dansk Ejendomsmæglerforening DE som normgiver har anført, at DCF budgetperiode er 5-10 år for den typiske ejendom. Nedenfor vores bemærkninger idet enhver henvendelse til DE og EJD ikke besvares:

- a) Jf. A/B norm og valuarvurderingsvejledningen på 6&27 sider udgivet af en ukendt person i Dansk Ejendomsmæglerforening DE, så er DCF fremover eneste lovlige vurderingsmetode uanset om markedet lægger vægt på en kvadratmeterpris eller andre forhold.
- b) DCF metoden tager udgangspunkt i, at ejendommen til tiden 0 alene har umoderniserede boliger, hvor lejen beregnes efter reglerne for omkostningsbestemt leje OMK-leje i København typisk kr. 450-700/m² minus driftsudgifter typisk kr. 300-450/m².
- c) I DCF perioden, der af DE anføres til typisk at være 5-10 budgetår, der moderniseres alle boliger gennemgribende jf. Boligreguleringslovens § 5 stk. 2 således, at der opnås muligheden for markedsmæssig leje (typisk i 2018 ifølge EJD kr. 1.200-2.100/m² afhængig af bydel, indretning, særlige bekvemmeligheder m.m.) og dermed en fremover stabil drift.
- d) I DCF perioden tilbagediskonteres netto cash flow år for år til tiden 0 og i ultimoåret det sidste DCF år den beregnede slutværdien for ejendommen ud fra afkastmetoden. Forrentningskravet til en fuldt udviklet ejendom med et stabilt afkast er indlysende mindre end, hvad der gælder for en ejendom, der ikke er fuldt udviklet.
- e) På samtlige parametre har Erhvervs, Vækst og Eksportminister Rasmus Jarlov givet valuarerne fuldkommen frie hænder til at fastsætte DCF budget- og diskonteringsparametre. Dermed er der åbnet en ladeport for fuldkommen endnu mere vilkårlige kontante handelsværdier/valuarværdier end dem, vi har set hidtil.
- f) Høringssvarene indsendt fra 24-04-2018 til 22-05-2018 fra det lovforberedende arbejde <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/61745>
- g) Vurderingsnormen er vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018 og vil herefter gælde for alle fra 01-10-2018.
- h) cand. merc. og valuar Lars Wismann havde foretræde for EVM ministeriet lovforberedende FT udvalg d. 12-04-2018 kl. 13:30, men i disse lovforberedende udvalg med 29 FT medlemmer er fraværsprocenterne typisk omkring 85%, og der tages ikke referat.
- i) DCF analysen, følsomhed og beregninger skal vedlægges vurderingsrapporten.
- j) Vi har tidligere som ekstern lektor undervist i Finansiering og Investering på CBS og vi kan indestå for, at selv landets dygtigste økonomistuderende har ualmindeligt vanskeligt med anvendelsen af DCF metoden.
- k) DE har ikke villet fremlægge f.eks. tre modeleksempler for tre handlede ejendomme på korrekte valuarvurderinger efter DCF metoden, herunder de krav der stilles til referenceejendomme, der underbygger vurderingsprincippet samt den centrale DCF beregning på referenceejendommene.
- l) Den nye norm stiller ingen krav til referenceejendomme, der kan anføres uden adresse eller DCF beregning. Dermed kan de oplysninger som valuarvurderingen bygger på ikke efterprøves og giver uigennemsigtige forhold i et hidtil ukendt omfang.
- m) Professor Michael Møller CBS har i sit peer review til vurderingsnormen meddelt, at DCF beregningen bør bygge på et størst muligt antal referenceejendomme, der på kvadratmeterværdien matcher den vurderede ejendom, fremfor en kritikløs DCF-beregning.
- n) Kontorchef Christine Maxner Erhvervsstyrelsen ERST har den 14-09-2018 meddelt, at alene domstolene kan afgøre om en valuarvurdering opfylder regelsættet, om en valuar har markedskendskab eller andre forhold. Hverken ERST eller de nu branchenormgivende foreninger DE eller ED besvarer spørgsmål til eller udbyder kurser i norm m.v.

28	DCF faktorer der fastlægges af valuar						
29	Kort rente Realkreditrådet		1,87%			kr.	185.600.000
30	Lang rente Realkreditrådet		4,47%			kr.	185.600.000
31	DCF periode afkastprocent		2,69%	varians			
32	Exit afkastprocent		2,69%	basis			varians
33	Basis afkastprocent til tiden Ko		0,53%				
34	Handelspriser 3Q 2025 ejerlejligheder, realkreditrådet	kr.	68.780			kr.	68.780
35	Skønnede handelspris i fht. Beliggenheden	kr.	83.503	kr.	83.503	kr.	83.503

Wismann Property Consult A/S

6

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

36	Nøgletalskema med følsomhedsanalyse	Typiske DCF tider jf. DE 5-10 år A/B norm gældende pr. 01-01-2018 kr./m2 bolig				
37	A/B Trekanten	DE-vejl. Høj værdi DCF-5 år	Valuarværdien DCF-10 år	DCF-10 år faktor +1,00%	DCF-10 år faktor -1,00%	Colliers foretrækker DCF-20 år
38	Antal DCF år	5	10	10	10	20
39	OMK leje boliger/m2, t-0	kr. 665	kr. 665	kr. 665	kr. 665	kr. 665
40	Markedsleje boliger/m2, t-0	kr. 2.100	kr. 2.100	kr. 2.100	kr. 2.100	kr. 2.100
41	Erhvervsleje/m2, t-0	kr. 1.750	kr. 1.750	kr. 1.750	kr. 1.750	kr. 1.750
42	Driftsudgifter/m2, t-0	kr. 434	kr. 434	kr. 434	kr. 434	kr. 434
43	Ombygnings. Omk./m2, t-0	kr. 5.361	kr. 5.361	kr. 5.361	kr. 5.361	kr. 5.361
44	Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
45	Kalkulations faktor i DCF periode	2,69%	2,69%	3,69%	1,69%	2,69%
46	Afkastprocent på fuldt udviklet ejendom	2,69%	2,69%	3,69%	1,69%	2,69%
47	Summen DCF værdien af drift til t-0	kr. 3.651.632	kr. 11.159.589	kr. 14.271.790	kr. 17.000.296	kr. 33.709.002
48	DCF værdien af exit value ejd. til t-0	kr. 222.612.969	kr. 171.620.032	kr. 113.764.745	kr. 300.687.306	kr. 132.223.539
49	Kontant handelsværdi	kr. 226.264.601	kr. 182.779.620	kr. 128.036.535	kr. 317.687.601	kr. 165.932.541
50	Værdi af én ledig bolig	kr. 1.702.368	kr. 2.820.379	kr. 4.013.787	kr. -648.143	kr. 3.253.522
51	Valuarværdien	kr. 227.966.969	kr. 185.600.000	kr. 132.050.322	kr. 317.038.458	kr. 169.186.063
52	Kontant handelsværdi pr. m2 erhverv	kr. 34.065	kr. 34.065	kr. 34.065	kr. 34.065	kr. 34.065
53	Kontant handelsværdi pr. m2. bolig	kr. 64.081	kr. 52.172	kr. 37.119	kr. 89.119	kr. 47.558
54	Vurderingskvalitet	123%	100%	71%	171%	91%
55	1) Resumé med nøgletal jf. DE valuarvurderingsnorm der skal anvendes at alle DE valuarer efter d. 01-01-2018					
56	2) Vurderingsnormen forventes vedtaget af Folketinget senest d. 01-07-2018					

58	Arealer	DCF år	0	1	2	3
59	Oprindelige bolig		3.422	3.422	3.422	3.422
60	Istandsatte bolig		0	342	342	342
61	Istandsatt ultimo år		0	342	684	1.027
62	Erhverv		124	124	124	124

63	Lejer pr. m2	kr. 665	kr. 679	kr. 692	kr. 706
64	Uistand.s bolig	kr. 2.100	kr. 2.142	kr. 2.185	kr. 2.229
65	Andre lejeindtægter	kr. 8.271	kr. 8.436	kr. 8.605	kr. 8.777
66	Erhvervslejeindtægter	kr. 1.750	kr. 1.785	kr. 1.821	kr. 1.857
67	Istandsatte boliger	kr. 2.100	kr. 2.142	kr. 2.185	kr. 2.229
68	Driftsudgifter	kr. -434	kr. -443	kr. -452	kr. -461
69	Moderniseringsomkost.	kr. -5.361	kr. -5.468	kr. -5.578	kr. -5.689

70	Lejer for året	DCF år	0	1	2	3
----	----------------	--------	---	---	---	---

71	Leje boliger	kr. 2.277.073	kr. 2.322.615	kr. 2.369.067	kr. 2.416.448
72	Merleje istandsatte boliger	kr. -	kr. 111.274	kr. 624.245	kr. 1.157.690
73	Lejetab under ombygning	kr. -	kr. -58.065	kr. -59.227	kr. -60.411
74	Andre lejeindtægter	kr. 8.271	kr. 8.436	kr. 8.605	kr. 8.777
75	Erhvervslejeindtægter	kr. 217.000	kr. 221.340	kr. 225.767	kr. 230.282
76	Summa lejeindtægter	kr. 2.502.344	kr. 2.605.599	kr. 3.168.457	kr. 3.752.787
77	Driftsudgifter	kr. -1.539.634	kr. -1.570.427	kr. -1.601.835	kr. -1.633.872
78	Moderniseringsomkost.	kr. -	kr. -1.871.225	kr. -1.908.649	kr. -1.946.822
79	Cash Flow	kr. 962.710	kr. -836.052	kr. -342.028	kr. 172.092

79	Tilbagediskonteringsatts		1,00	1,05	1,10	1,15
80	Tilbagediskonteringsbeløb til Ko			kr. -798.598	kr. -312.069	kr. 149.984
81	Exit value ejendom					

4	5	6	7	8	9	10	11
3.422	3.422	3.422	3.422	3.422	3.422	3.422	3.422
342	342	342	342	342	342	342	0
1.369	1.711	2.053	2.395	2.738	3.080	3.422	3.422
124	124	124	124	124	124	124	124

kr. 720	kr. 735	kr. 749	kr. 764	kr. 780	kr. 795	kr. 811	kr. 827
kr. 2.273	kr. 2.319	kr. 2.365	kr. 2.412	kr. 2.460	kr. 2.510	kr. 2.560	kr. 2.611
kr. 8.953	kr. 9.132	kr. 9.314	kr. 9.501	kr. 9.691	kr. 9.885	kr. 10.082	kr. 10.284
kr. 1.894	kr. 1.932	kr. 1.971	kr. 2.010	kr. 2.050	kr. 2.091	kr. 2.133	kr. 2.176
kr. 2.273	kr. 2.319	kr. 2.365	kr. 2.412	kr. 2.460	kr. 2.510	kr. 2.560	kr. 2.611
kr. -470	kr. -479	kr. -489	kr. -499	kr. -509	kr. -519	kr. -529	kr. -540
kr. -5.803	kr. -5.919	kr. -6.037	kr. -6.158	kr. -6.281	kr. -6.407	kr. -6.535	kr. -6.666

4	5	6	7	8	9	10	11
kr. 2.464.777	kr. 2.514.073	kr. 2.564.354	kr. 2.615.642	kr. 2.667.954	kr. 2.721.313	kr. 2.775.740	kr. 2.831.255
kr. 1.712.223	kr. 2.288.475	kr. 2.887.092	kr. 3.508.738	kr. 4.154.095	kr. 4.823.863	kr. 5.518.760	kr. 6.103.882
kr. -61.619	kr. -62.852	kr. -64.109	kr. -65.391	kr. -66.699	kr. -68.033	kr. -69.393	kr. -
kr. 8.953	kr. 9.132	kr. 9.314	kr. 9.501	kr. 9.691	kr. 9.885	kr. 10.082	kr. 10.284
kr. 234.888	kr. 239.586	kr. 244.377	kr. 249.265	kr. 254.250	kr. 259.335	kr. 264.522	kr. 269.812
kr. 4.359.222	kr. 4.988.414	kr. 5.641.029	kr. 6.317.754	kr. 7.019.292	kr. 7.746.364	kr. 8.499.711	kr. 9.215.233
kr. -1.666.549	kr. -1.699.880	kr. -1.733.878	kr. -1.768.556	kr. -1.803.927	kr. -1.840.005	kr. -1.876.805	kr. -1.914.341
kr. -1.985.759	kr. -2.025.474	kr. -2.065.983	kr. -2.107.303	kr. -2.149.449	kr. -2.192.438	kr. -2.236.287	kr. -
kr. 706.914	kr. 1.263.059	kr. 1.841.168	kr. 2.441.896	kr. 3.065.916	kr. 3.713.920	kr. 4.386.618	kr. 7.300.891

1,20	1,26	1,32	1,38	1,44	1,51	1,58	1,66
kr. 588.498	kr. 1.004.378	kr. 1.398.498	kr. 1.771.700	kr. 2.124.800	kr. 2.458.584	kr. 2.773.813	kr. 4.409.790
							kr. 271.406.795

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Det helt afgørende for resultatet (giver ca. 90% af den kontante handelsværdi) er exit nettolejen for en gennemgribende moderniseret bolig divideret med DCF-10 exit leje afkast %. Beregnet som f.eks. $(LL \text{ § } 19 \text{ stk. } 2/m^2 - \text{driftsudgifter}/m^2)/\text{exit afkast \%}$. BRL § 5 stk. 2 kan alene findes ved oplysninger fra de lokale Huslejenævn, reguleret for valuarens skøn. Driftsudgifterne beregnes i OMK-lejeberegningen. Exit afkastprocenten udledes ved en omvendt beregning på sammenlignelige ejendomme handlet, hvor DCF-parameterverdierne skal være de samme som på vurderingsejendomme, ellers er DCF beregningerne ikke sammenlignelige.

Eneste valuarer, som vi har oplevet anføre referenceejendomme anført med DCF diskonterings og exit value afkastprocenter er valuar Emil Ozol-Ellekilde MDE og Mads Roepsdorff begge Danbolig Erhverv. Jo længere væk fra Københavns Rådhusplads jo større DCF-10 exit value afkastprocent og omvendt. Det er beliggenhedsfaktoren.

Til illustration af de store forskelligheder i afkast fremgår her en række handler med boliginvesteringsejendomme, som danbolig Erhverv har enten direkte eller indirekte kendskab til:

Adresse	Handlet	Pris	Bolig Erhverv			DCF Afkast %
			Kvm.	Kvm	Kr/kvm	
Frederiksborggade 23, 1360 Kbh K	Juni 2018	144.500.000	2.495	2.174	30.949	2,38%
Nørre Farimagsgade 66, 1364 Kbh K	Feb.2018	100.000.000	3.095	229	30.084	2,53%
Dronningensgade 17, 1420 Kbh K	Sept.2017	14.350.000	504	0	28.472	2,43%
Vesterbrogade 51, 1620 Kbh V	Juli 2018	49.300.000	1.069	497	31.481	3,55%
Kaalundsgade 8, 1664 Kbh V	Feb.2018	53.400.000	1.908	42	27.385	2,74%
Stenosgade 5, 1616 Kbh V	Nov.2017	27.160.000	1.116	279	19.470	3,58%
Gammel Kongevej 152A, 1850 Frb. C	Okt.2018	81.000.000	2.084	784	28.243	2,61%
Thurøvej 10, 2000 Frb.	Nov.2017	32.600.000	1914	1.505	9.535	3,30%
Nordre Fasanvej 183, 2000 Frb	Nov.2017	33.700.000	915	344	26.767	2,68%
Stockholmegade 25, 2100 Kbh Ø	April 2018	56.475.000	1.946	0	29.021	2,60%
J.E.Ohlsens Gade 9, 2100 Kbh Ø	Feb.2018	30.000.000	1.267	0	23.678	3,05%
Livjærgade 27, 2100 Kbh Ø	Okt.2017	110.000.000	3.780	134	28.104	2,69%
Hjørringgade 1, 2100 Kbh Ø	Juli 2017	49.000.000	2.168	160	21.048	3,40%
Gormsgade 2, 2200 Kbh N	Juli 2017	195.000.000	4.864	2.013	28.355	2,62%
Griffenfeldsgade 13A, 2200 Kbh N	Juni 2018	24.000.000	1.060	134	20.101	3,49%
Drogdengade 1, 2300 Kbh S	April 2018	32.700.000	1.263	240	21.756	3,26%
Amagerbrogade 67, 2300 Kbh S	April 2018	64.600.000	1.847	573	26.694	2,74%
Drogdengade 2, 2300 Kbh S	April 2018	35.700.000	1.501	145	21.689	3,29%
Wagnersvej 18, 2450 Kbh SV	Sept.2017	95.000.000	5.299	236	17.164	4,01%
Sallingvej 37, 2720 Vanløse	Juni 2018	80.100.000	3.090	486	22.399	3,23%
Vanløse Alle 55, 2720 Vanløse	Jan.2018	42.000.000	2.052	0	20.468	3,47%
Fr.sundsvej 227, 2700 Brønshøj	Feb.2017	70.750.000	4.121	320	15.931	4,24%

Kilde: Valuar Emil Ozol Ellekilde og direktør Mads Roepsdorff, begge Danbolig Erhverv, København. A/B vurdering d. 23-02-2019 af AB Sønder Boulevard. Skemaet mangler oplysninger om BRL § 5 stk. 2 lejen.

Gennemsnittet for de i 2018 ni handlede ejendomme beliggende mindre end 3 km. fra Københavns Rådhusplads er **DCF exitafkast % og diskonteringsfaktor % i gns. 2,85%** med minimum 2,38% og maksimum 3,55%. Maksimum ejendommen er beliggende på Vesterbrogade 56, med store kostbare erhvervslokaler i stueetagen, der typisk for erhvervsdelen har afkast på 4,50%-5,00% og derfor trækker DCF-exit value afkastprocenten opad. Rene boligejendomme har lavere DCF-10 faktorprocenter end blandede Erhvervs-boligejendomme. Jf. L177 vedtaget af Folketinget skal den typiske boligejendom DCF beregnes med en gennemgribende moderniseringsperiode på 5-10 år. På alle kurser afholdt i brancheforeningen Dansk Ejendomsmæglerforening har underviserne taget udgangspunkt i en DCF-10 beregning. DCF-10 er branchenormen.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

7. Tingbogen

Vi har trukket tingbogsoplysninger d. 11-02-2026 og ikke fundet byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

8. Forudsætninger:

- at der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder
- at de vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet
- at ejendommen ifølge foreningen ikke er vidensniveau 1 eller 2 registreret på et niveau, hvor det har værdimæssig betydning for ejendommen
- at vurderingen er foretaget under iagttagelse af Dansk Ejendomsmæglerforenings vurderingsnorm af 23-03-2009, 11-06-2015, 28-06-2018, 27-09-2018, 10-07-2020 og 01-07-2024 samt ny branchenorm gældende pr. 01-10-2018.

Vi har d. 16-02-2026 besigtiget ejendommen gennemgribende, hvor en repræsentant fra ejendommen viste rundt. Vi har vurderet ejendommen første gang i 2011.

9. Forsikring

Foreningen er forsikret hos Gjensidige Forsikring. Ejendommen er forsikret på almindelige vilkår. Der henvises i øvrigt til policen.

Policenummer 2176333
Kundenummer 3310893667

Pris	
Helårlig pris i kroner (2023)	
Præmie ekskl. gebyrer, afgifter og bidrag	68.473,00
Skadeforsikringsafgift til staten	753,20
Årlig Stormflods-/stormfaldsafgift	80,00
I alt	69.306,20

Forsikringen	Dækker
Bygningsbrand	<input checked="" type="checkbox"/>
Anden bygningsskade	<input checked="" type="checkbox"/>
Svampe- og insektskade	<input checked="" type="checkbox"/>
Stikledning og rørskade	<input checked="" type="checkbox"/>
Glas og sanitet	<input checked="" type="checkbox"/>
Anden pludselig skade	<input checked="" type="checkbox"/>
Bestyrelsesansvar	<input checked="" type="checkbox"/>

Gebyr ved indgåelse af aftalen betales ved køb af forsikringen.
Øvrige administrationsgebyrer, afgifter og bidrag betales løbende.

10. Lokalplaner:

Ejendommen er omfattet af Københavns Kommunes lokalplaner L371. Der henvises til kommunens hjemmeside.

11. Beskrivelse:

Ejendommen har et grundareal på 1.019 m² heraf vej 162 m² og et bebygget areal på 625 m². Ejendommen har fået en ny opmåling i 2024, der har ført til let forandrede og nye BBR arealer.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S ⁹

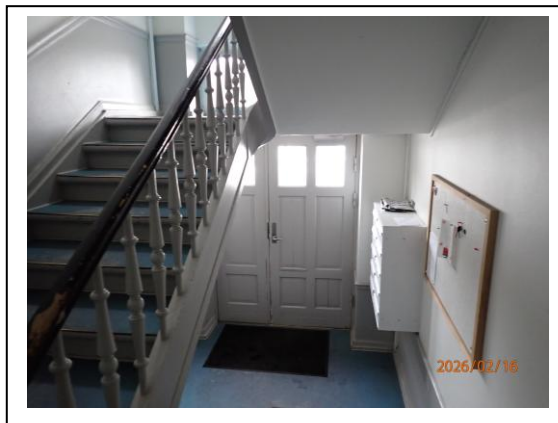
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Bygningsarealet udgør 3.105 m². Det samlede boligareal udgør 3.422 m². Der er et areal på 445 m² på tagetagen, hvoraf de 445 m² er udnyttet, et samlet areal i kælderen på 625 m² og et erhvervsareal på 124 m².

Bygningen er opført i 1900 af mursten med en nyere høj tagdækning af naturskifer. Bygningen består af kælder, stue, 1.-4. etage. Der er fire hovedtrapper og fire bagtrapper og ingen elevator. Bygningen indeholder 38 lejligheder på mellem 61 og 176 m². I flg. BBR er 3 lejligheder uden bad, men i flg. andelsboligforeningens formand har flere af disse brusekabine, ligesom der i vaskekælderen er indrettet baderum til beboerne. Ejendommen har fjernvarme.

I 2020 har ejendommen gennemført et VVS rørprojekt i kælderen. I 2021 har foreningen igangsat et facadeistandsættelsesprojekt. Vi er ikke meddelt, hvad dette projekt kom til at koste og indstiller derfor, at foreningen i beregningen af andelskronen gør en tilsvarende hensættelse, der kan fjernes, når arbejdet er afsluttet. I 2026 forventes det at igangsætte maling af vinduerne for kr. 1,8 mio. Jeg har derfor gjort en hensættelse på samme kr. 1,8 mio. der kan fjernes når arbejdet er udført.

I 2022 er der kommet ny restauratør i café Trekanten. Der er etableret ny fortovsterasse som har givet en del problemer i forhold til boligerne. Ejendommen fremstår i en god vedligeholdelsesmæssig stand. Indre Nørrebro er i 2021 af Rejsemagasinet Time Out udråbt til at være verdens bedste bydel. Nørrebros Gyldne Firkant, der er afgrænset af Møllegade, Læssøesgade, Peblinge Dossering og Nørrebrogade, er en af de bydele der fra 2023-2025 har haft de kraftigste stigninger i boligpriserne.

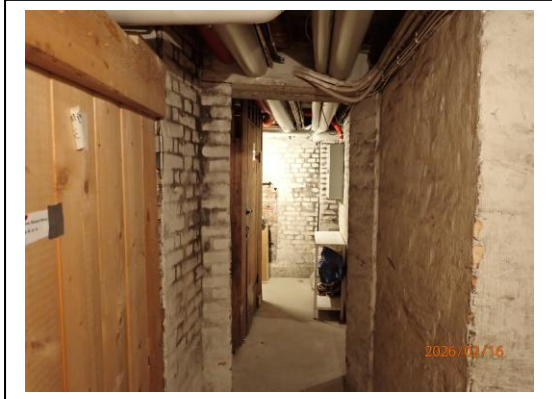
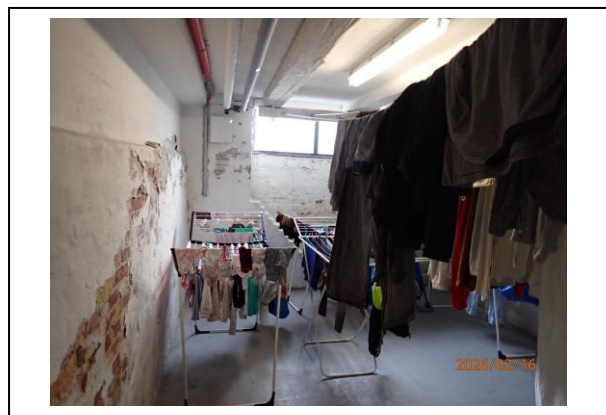


**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

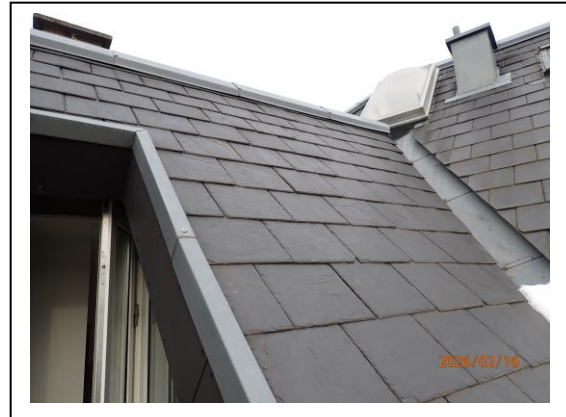
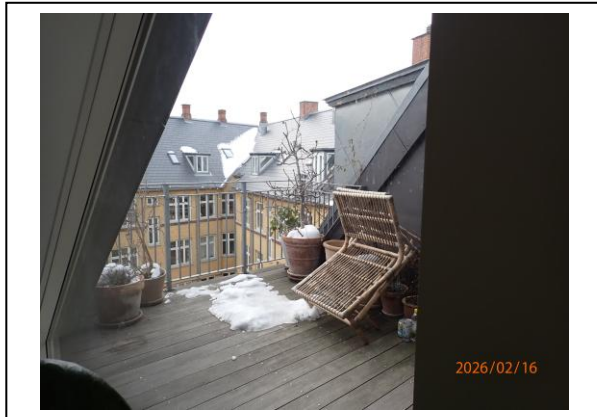
Wismann Property Consult A/S

10

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar



**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**



12. Beliggenhed:

Ejendommen ligger centralt på Nørrebro, meget tæt på Sankt Hans Torv og Nørrebrogade med gode indkøbsmuligheder og et spændende restaurant- og cafémiljø. Ejendommen ligger tæt på Fælledparken og Sortedamssøen. Ejendommen ligger centralt i forhold til offentlige transportmidler og kun ca. 1½ km fra Nørreport station. Området fra ejendommen Trekanten, ad Møllegade til Nørrebrogade, ad Nørrebrogade til Sortedamssøen, af Dosseringen til Læssøesgade og så tilbage til Trekanten, er et af Københavns allermost eftertragtede boligkvarterer.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

13. Omkostningsbestemt husleje (skyggebudget/beregnet):

Ifølge BBR er der 38 boliger. Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 635 kr./ m².

Startafkastprocenterne yelden er beregnet ud fra den omkostningsbestemte leje samt den leje der ville kunne opnås såfremt, at alle boligarealer var lejeoptimeret efter BRL § 5 stk. 2. nu LL§19 stk. 2 og havde fri markedsmæssig leje. Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

Blandt revisorer og administratorer er det en udbredt misforståelse, at værdien på en boligejendom/blandet bolig erhvervsejendom alene gøres ved én yield beregning ud fra det driftsmæssige afkast f.eks. 1-3% yield uden hensyntagen til referenceejendomme eller forventet værdistigning. Da renteydelsen på 30 års realkredit er typisk 4,0%, er det meningsløst alene at fokusere på et OMK boligeje startdriftsafkast på ca. 0,5-1,5%.

Erhverv	areal	leje	årsleje
Kælder	0	0	0
stuen	124	1.800	223.200
1. sal	0	kr. -	kr. -
2.	0	kr. -	kr. -
3.	0	kr. -	kr. -
drifg	124	kr. -50	kr. -6.200
Summa	124	kr. 1.750	kr. 217.000
Kontant værdi	Yield	4,50%	4.822.222

Erhvervslokalerne i kælderen er p.t. ikke udlejede, men burde udlejes. Facaden er ombygget, så mest sandsynligt er disse arealer i dag ikke længere erhver, men bolig. BBR bør opdateres så det matcher de faktiske forhold.

Ifølge vurderingsnorm fra før 01-01-2018 fra Dansk Ejendomsmæglerforening skulle valuaren værdiansætte ud fra det vurderingsprincip, der var fremherskende ved handel med tilsvarende boligudlejningsejendomme på vurderingsprincippet:

- Afkastmetoden ud fra en afkastprocent underbygget i de anførte referenceejendomme
- Kvadratmetermetoden ud fra kvadratmeterprisen på referenceejendomme reguleret for individuelle forhold
- DCF metoden, en matematisk beregning ud fra 10 års cashflow og slutværdi

Ifølge seneste retspraksis skal valuarens vurderingsrapport være underbygget med referenceejendomme, der underbygger det af valuaren hævdede fremherskende vurderingsprincip. Har valuaren anvendt litra a) skal referenceejendomme således være oplyst med afkastprocenter, der underbygger valuarvurderingens afkastprocent. Ifølge den nye vurderingsnorm pr. 01-10-2018 kan afkastmetoden alene føre til en korrekt vurdering om samtlige boliglejemål har BRL § 5 stk. 2 stabil leje.

Siden år 2000 har litra b) været fremherskende ved handler med boligejendomme, hvilken metode er anvendt i denne rapport til underbygning af den kontante handelsværdi.

Litra c) giver alene mening for nyere opførte ejendomme, hvor samtlige boliger er underlagt fri markedsleje. Er anvendt i denne vurdering, men er en meningsløs metode formentligt udtænkt af underdirektør Michael Andersen i Dansk Ejendomsmæglerforening en person, der ikke selv er valuar.

Boligdelen værdiansættes ud fra kvadratmetermetoden idet afkastprocenten ved OMK-leje er fuldkommen uden betydning for værdiansættelsen. Andelshavers offeromkostning er boliglejen ved markedsmæssig leje.

Investors investeringsresultat vil altid være en kombination af det driftsmæssige resultat og værdistigning. I København er boligejendomme indkøbt før 2005 i gennemsnit steget mellem 8-14% p.a. år efter år igennem 15, 30 og 50 år. Derfor handles boligejendomme til kontante handelspriser, hvor det driftsmæssige afkast kun har lille eller ingen betydning.

Siden erhvervelsen tinglyst i 1979 er ejendommen år efter år steget i gns. ca. 11% p.a. i 47 år frem til 2026.

Uagtet, at en række valuarer, som skøns mænd i sagerne om den korrekte kontante handelsværdi, har forklaret ved domstolene, at investorerne først og fremmest har lagt vægt på kvadratmeterpriserne, har Dansk Ejendomsmæglerforening nu meddelt EVM minister Brian Mikkelsen, at historikken i og forventningen til fremtidige stigninger i de kontante handelspriser overhovedet ikke interesserer køberne af boligejendomme herunder Andelshaverne. Påstanden er som forventet ikke underbygget.

Navnene på de valuarer, der har hævdet og forklaret som skøns mænd ved domstolene, at kvadratmeterprisen er den afgørende værdifaktor for boligejendomme med overvejende OMK-leje hedder cand. jur. valuar Peter Winther MDE fra Sadolin og Albæk, valuar Jette Lundsgaard MDE tidligere Nybolig Erhverv, valuar Jørn Søby tidligere EDC Erhverv, valuar Michael Hartmann tidligere TDZ. Disse ejendomme er handlet med startafkast fra 0,60% på Klostergården handlet 01-01-2015, til ca. 1,2% for ejendommen Hostrups Have om man anvender valuar John Lindgreens nettolejeberegning.

Valuar John Lindgreen MDE fra det store firma Home Erhverv har ifølge DE et stort markedskendskab og dermed ifølge DE en sikkerhed for korrekte valuarvurderinger. Det var John Lindgreen MDE, der valuarvurderede ejendommen Hostrups Have til kr. 745 mio. jf. årsregnskab 2015. Kort til efter blev samme Hostrups Have solgt for kr. 1.690 mio. eller 127% mere end John Lindgreen MDE's vurdering. Det investeringsafkast en investor af en boligejendom modtager er en kombination af nettodriftsindtægter plus værdistigning. Når DE påstår, at en værdistigning på typisk i gns. 8-14% p.a. 10, 20, 40, 50 år i træk ikke interesserer investorerne, så kunne DE lige så godt påstå, at mor Karen er en sten, fordi mor Karen ikke kan flyve.

Der henvises i øvrigt til bilag A.:

Wismann Property Consult A/S

14

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

A/B Trekanten				
Antal m2			3.546	
Antal lejligheder			38	
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600	Vurdering	185.600.000
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7% NPI reg-2014		
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006		7%	0,4924	2.127.600
Afkast		kr. 62.651	0,4924	222.266
				93.500
				315.766
Driftsudgifter:				2024
Ejendomsskatter mm.				159.392
EI				21.909
Fjernvarme				0
Vand				134.103
Renovation				160.476
Forsikringer				90.177
Ejendomsservice				99.813
ABF				0
Bredbånd/Kabeltv				0
Diverse				0
			188	665.870
Afkast plus drift				981.636
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2				
Husleje bolig		3.422		947.309
Husleje erhverv		124		34.327
Husleje bolig		3.422		981.636
prgf. 119 måles pr. m2 i ejeren lomme		105		359.310
prgf. 120 måles pr. m2-, i GI		100		342.200
Summa				701.510
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje		205		
Administration pr. lejlighed		4.533		172.254
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser			pr. m2.	532
				1.821.073
Erhvervsleje - markedsræssig		124	1.750	217.000
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. le		150.000	8%	5.700.000
Tillæg for prgf. 119, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)				456.000
				256.650
Omkostningsbestemt leje				665
Omkostninger				450
Nettoleje				1.211.089
Ny nettoleje				
Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):				
			§ 119	§ 120
Fjernvarme	625	92.639	4,18%	
Køleskabe	4.000	12.160	8%	
gaskomfur	4.800	14.592	8%	
Porttelefon	1.300	2.964	6%	
Antenneanlæg	1.600	3.648	6%	
Vaskeri	50.000	4.500	9%	
		130.503		
1/3 af dette beløb		43.501		
Beløb til henlæggelse pr. m2		12,27		
Plus indeksering fra 1994 29,07%	49,24%	6,04		
Summa beløb afkast pr. m2.		18,31		18,31
Paragraf 1819ansat pr. m2.				56,79
Paragraf 120 ansat pr. m2.				50,80
			75,10	69,11
Fra 1. januar 1995 blev satserne for hensættelser forøget med en andel af de tekniske installationer. Denne andel er ikke medregnet.				
A/B Trekanten				
	areal	antal	årlig leje	leje pr. m2
Omkostningsbestemt boligleje	3.422	38	2.277.073	665
Omkostninger- inkl. GI § 119 og § 120	3.546		-1.539.634	-434
Markedsræssig erhvervsleje	124		217.000	0
Nettoleje			954.439	269
Kontant depositum som boligudlejningsejendom				
			areal	depositum
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje			2.277.073	569.268
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje			124	108.500
I alt				677.768
Markedsræssig erhvervsleje				
			leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:			665	0,52%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:			2.100	3,19%
* Potentiel leje efter LL § 19 stk. 2 modernisering. Kilde: Huslejenævne i Gentofte, Frederiksberg, København				

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

14. Driftsresultat:

Indtægter i flg. årsregnskab	2024
Boligafgift - andele	1.831.658
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	0
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	221.798
Kældre + loft+gårdhave	3.550
Antenne	0
P-Pladser	0
Vaskeri	4.721
Diverse	44.492
Summa	2.106.219
Omkostninger i flg. årsregnskab	2024
Ejendomsskatter	159.392
El-forbrug	21.909
Vandafgift	134.103
Electrolyse	0
Varmelaug	0
Renovation	160.476
Rottebekæmpelse	516
Vedligehold	161.984
Forsikring mm	90.177
Vicevært mm.	99.813
Generalforsamling mm.	10.167
Energikonsulent	0
Bestyrelsesudgifter	19.500
Mødeudgifter mm.	0
Valuar	22.500
Advokat	99.831
Rådgivning	8.297
Revisor	36.175
Kontorhold mm.	18.208
Administration	86.038
ABF	0
Vaskeri	2.996
Abonnementer og kontingenter	0
Diverse	0
Summa	1.132.082
Renteomkostninger i flg. Årsregnskab	2.024
Renteudgifter	-268.635
Renteudgifter 2. prio	0
Renteindtægter	4.132
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	0
Nettorenter	-264.503

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

15. Offentlig vurdering:

Ejendommen har en offentlig vurdering pr. 01.10.2020 på kr. 59.000.000 heraf grundværdien på kr. 4.560.300. **Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.**

De nye foreløbig, midlertidige off. grundvurderinger pr. 2023, 25-dobler grundværdien til kr. 116,075 mio., det betyder, at de 38 boliger, der nu ifølge Ejendomsvurderingsstyrelsen har en gns. værdi på ca. kr. 1.827.658/bolig ekskl. grundværdien og værdien af erhvervsarealerne, m.m, ud fra valuarværdien. Ejendommen er en mange tabere i Vurderingsstyrelsen vilkårlige foreløbige grundvurderinger. Grundskatten hæves til 305% af den tidligere grundskyld i 2023 hvilket er til kr. 134/m². Den samme Vurderingsstyrelse afviser at udlevere deres vurderingsgrundlag, der bygger på en matrixberegning og ikke på referencehandler. Slutskatten på Frederiksberg bliver ca. 60% af slutskatten i København. I Gentofte kommer der rekordstigninger på op til 1.300% af 2023 skatten.

De endelige grundvurderinger forventes at foreligge tidligst i løbet af 2026 (konstante udskydelser), til gengæld har Vurderingsstyrelsen siden 2013 forøget antallet af ansatte vurderingsekspertter fra 185 til i dag ca. 1.400 ansatte.

16. Uudnyttet udviklingspotentialer:

Der skønnes at være mindre uudnyttede udviklingspotentialer på ejendommen i tagetagen, der kan indrettes til boliger. Værdien af denne udviklingsmulighed er ikke medtaget som en merværdi i vurderingen.

17. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 90 m² med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 83.500/ m², såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarealerne i AB Trekanten er i den kontante handelsværdi værdiansat til kr. 52.700/m² svarende til 63 % af m²-prisen på tilsvarende lejlighedsstørrelser i sammenlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 2.790.000.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder udbudt af anerkendte ejendomsmæglere, medlemmer af DE.

18. Afkastprocenterne og m²-priser for boligejendomme:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

19. Hvad er den kontante handelsværdi jf. Andelsboliglovens ABL § 5 stk. 2 litra i et marked, hvor der kun er få eller ingen handler:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

20. Andelsforeningens gældsætning, fast renteperiode og afdragsfri lån angivet ved et modeksempel:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

21. Andelsboliger eller ejerboliger:

I Københavnsområdet findes der ca. 110.000 andelsboliger. Især andelsboligforeninger med ejendomme påbegyndt opført før 01. juli 1966, ejendomme, der ikke er fredet og ejendomme med en meget høj liebhaverværdi f.eks. boligblokke lige ud til Øresund, er 20-80 % billigere at bo i for andelshaverne målt på den samlede månedlige boligydelse

end hvad, der gør sig gældende for tilsvarende ejerboliger. I brokvartererne findes eksempler på fuldstændig identiske ejendomme, hvor den ene er en ejerlejlighedsforening og den anden en andelsboligforening. Den eneste væsentlige forskel er, at medlemmerne i andelsboligforeningen ejer et værdipapir; andelsbeviset, der giver ret til at leje en særlig lejlighed, og i ejerforeningen er hver enkelt lejlighed særskilt matrikuleret.

Bofællesskabet i de to boligformer er næsten identiske. Alle sædvanlige driftsmæssige omkostninger såsom, forsikring, udvendig vedligeholdelse, renholdelse, administration, udarbejdelse af regnskab og økonomisk rådgivning er den samme for andelsboligformen som for ejerboligformen. I reglen ligger de driftsmæssige omkostninger ved at drive en vel vedligeholdt ejendom i størrelsesordenen: ca. kr. 400-600/m².

Der er dog en klar tendens til, at andelsboligforeningernes ejendomme ud fra en byggeteknisk standard ofte fremstår i bedre stand end ejerforeningernes ejendomme. Private grundejeres ejendomme fremstår ofte i langt ringere stand end de to førnævnte ejer kategorier. Det er typisk de private grundejeres ejendomme der handles, da det i dag yderst sjældent ses, at en andelsboligforening opløser sig selv for at sælge ejendommen.

Når andelsbeviserne stadig er så billige, som de er, og det er billigere at bo i en andelsboligforening end i en ejerlejlighedsforening, så skyldes det, at prisen på andelsbeviserne har en lovmæssig styret regulering med maksimalpriser.

Det er således, at en tilsvarende gennemsnitlig bolig i en ejerlejlighedsforening vil være 83% dyrere pr. måned frem for den tilsvarende bolig i andelsboligforeningen.

A/B Trekanten		
Hvad koster det at bo i en lejlighed	andelsboliger	ejerboliger
Areal	90	90
Kontant handelspris pr. m2.	50.052	83.503
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	4.185	
Driftsomkostninger pr. m2.	450	450
Kontant købesum	4.507.324	7.519.695
Finansieret købesum	376.886	
Rente før skat i %	4,0%	4,0%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,80%	2,80%
Ejerboligskat	0	37.598
Aktuel boligydelse	48.202	
* Boligyldelse - minimum	31.136	40.524
Renteydelse A/B lån	126.205	
Samlet boligydelse ved minimum	157.341	288.674
Aktuel Boligyldelse pr. m2. inkl. finansieringrente	1.937	3.206
Min. Boligyldelse pr. m2 inkl. finansieringsrente	1.747	3.206
Aktuel Boligyldelse pr. måned inkl. 100% finansiering	13.112	24.056
Ekstra boligydelse ud fra min. ydelsen	-45%	83%
Ekstra boligydelse pr. måned i kr.	-10.944	10.944

* Forudsætter en omlægning til nyt F5 rente lån med 100% afdragsfrihed.

22. Den generelle prisudvikling for boligudlejningsejendomme.

Ved at gå på hjemmesiden for boligejendomme udbudt af medlemmer af Danske Ejendomsmæglerforening, opnås en indikation af den realistiske kontante handelsværdi. Især til% de læsere, der er revisorer af denne rapport skal det bemærkes, at den bran-

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

chenormgivende forening DE ved redigeret vurderingsvejledning pr. 28-09-2018 har meddelt, at den kontante handelsværdi skal vurderes som den pris, der kan opnås ved en handel fra en andelsboligforening til investor. Den slags handler er der stort set ingen af. Derfor er dette krav til referencerne meningsløst.

Når vi som her anfører ejendomme handlet, som ikke er handlet eller udbudt fra en A/B forening til en investor er vores referencer således i åbenlys modstrid med vurderingsvejledningen. Enhver henvendelse til branchenormgiveren Dansk Ejendomsmæglerforening er konsekvent ubesvarede og Erhvervsstyrelsens ERST **kontorchef Christine Maxner** har meddelt, at hun ikke vil svare, idet alene en domstol kan fortolke regelsættet til A/B valuarvurderinger.

De ejendomme, der udbydes, er ofte i en teknisk væsentligt ringere stand end de ejendomme, der i 10 år eller mere har været ejet af andelsboligforeningerne. Især de ældre A/B foreninger ejer oftest meget vel vedligeholdte ejendomme. De ejendomme der handles/sælges typisk med et vedligeholdelseefterslæb på kr. 3.000-6.000/m².

Finanstilsynets direktør Jesper Berg, har i 2017 fastsat sin egen vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer), §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden uden referencer til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger). Afløst d. 08-07-2022 af BEK807/2022 §18 stk. 5, ordret identisk.

BEK 417/2017 Værdiansættelse af almene boliger og private andelsboliger m.v.

§ 14. Ved værdiansættelse af private andelsboligforeningsejendomme skal der foretages en rentabilitetsberegning efter bestemmelserne i §§ 6-8 med tillæg og fradrag i henhold til § 9, stk. 3, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Private andelsboligforeningsejendommers lejeindtægter fastsættes således:

5) Findes der ikke sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder kan 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

Da andelsboligforeningens lejemål ved salg af ejendommen er fritaget for den værdimæssigt byrdefulde jf. Ejendoms Danmark og Finans Danmark 5-årige karenperiode for at kunne gennemføre BRL § 5 stk. 2 moderniseringer, er bank/realkredit fra 01-07-2020 begrænset til alene at vurdere efter kvadratmeterprincippet i BEK 417/2017 stk. 5, idet kun meget få boligejendomme handles uden at været omfattede af Blackstonelovens 5-årige karenperiode. Det er oplagt at anvende www.finansdanmark.dk som statistik på ejerlejligheder i samme post. nr. som referencer jf. stk. 5. Hidtil har bank/realkredit meddelt – ingen kommentarer.

Det er min klare holdning, at en vel vedligeholdt ejendom er mere værd end en, hvor der i årtier er akkumuleret udestående istandsættelsesarbejder. Man kan undre sig over den pengeregighed, der tilsyneladende er i København og især på Frederiksberg. Det er i hovedstaden, at tyngden af de største virksomheder ligger, det er her uddannelsesniveaue er højest, det er her, at de nye generationer ofte har arvet store formuer, det er her fast ejendom stiger kraftigst i værdi.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Finanstilsynet ved direktør Jesper Berg, tidligere Nykredit direktør har udgivet en vurderingsbekendtgørelse til bank og realkredit BEK807/2022. Der skal vurderes til ejendommens markedsværdi. Kunstige begreber som skrivebordsvurdering, konservativ vurdering må derfor ikke anvendes. Bank/realkredit skal ud fra denne Bekendtgørelse fastsætte ejendommens belåningsværdi=den kontante handelsværdi=markedsværdien=valuarværdien=dagsværdien. Kært barn har mange navne.

Det er valuarens og vurderingsmanden bank/realkredits opgave at værdiansætte vurderingsejendommen til den korrekte værdi. Desværre ser vi ofte alt for mange helt tilfældige vurderingsresultater fra bank/realkredit, der varierer fra kr. 15.000-50.000/m². Hvor A/B valuaeren fremlægger sit vurderingsgrundlag, så meddeler bank/realkredit, at denne indsigt giver de ikke, hvorfor låntager holdes i fuldkommen ukendskab til deres vurderingsgrundlag ofte med urimelige underprisvurderinger.

Hvor A/B valuaeren skal have en lang efteruddannelse 150 ECTS points svarende til 2½ års fuldtidsstudie, så stiller Finanstilsynet ingen kendte formelle kompetencekrav til bank/realkredits vurderingsfolk. Hertil, at afkastmetoden af bankernes egen brancheorganisation Finans Danmark i 2018 meddelte Folketinget, at afkastmetoden fører til helt vilkårlige og tilfældige vurderinger. Kun en DCF-10 beregning, hvor afkastprocenten jf. Bekendtgørelsens § 6 stk. 2 er underbygget i det størst mulige referencehandler fører til ens og retvisende vurderinger.

Direktør Jesper Berg, FT og direktør Ulrik Nødgaard, Finans Danmark FD, er begge forelagt disse ubekvemme fakta på finanskonferencen d. 01-09-2021 og har begge meddelt, at ingen af dem ønsker at indgå i dialog med andre end dem selv. Det er alarmende. Boligminister Kaare Dybvad Bek har udvist samme selvtilstrækkelige magtfuldkommenhed og hævder, at alene en handel kan stadfæste den kontante handelsværdi. Ejendomsskatterne bygger således på helt tilfældige offentlige ejendomsvurderinger. Belåningsværdierne fra bank/realkredit på helt vilkårlige vurderinger, hvor vurderingsgrundlaget hemmeligholdes. ABF Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation viser også her en fuldkommen passivitet.

Der blev fremsat Lovforslag L163A som var i høring frem til 18-08-2022. Lovforslaget er fremsat idet de offentlige vurderinger på Andelsboligforeninger ophører pr. 01-01-2023. Lovforslaget bygger på en såkaldt ekspertrapportering, der afgav rapportering d. 21-12-2021. Ingen af de 7 medlemmer af ekspertgruppen nedsat af daværende Boligminister Kaare Dybvad Bech havde den mindste formelle vurderingskompetence og ingen af dem havde vurderingserfaring.

Cand.merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismanns høringssvar kan trækkes på www.wismann-as.dk. Lovforslaget udleveres på anmodning.

Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

23. Valuarvurdering

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

24. Referencepriser

Tabellerne nedenfor viser et udsnit af vores registrerede handler med boligudlejnings-ejendomme beliggende i København. De valuarer, der ikke anfører referencehandler opfylder ikke vurderingsnormen og har ofte vurderet uden at sikre sig kendskab til, hvad der rent faktisk handles til.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

20

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsrådgiver & valuar

													Opdateret:		06-09-2025		****DCF-10	
nr.	Ejendomme handler - opdateret d. 23-02-2025	Postnum mer	Købsum	Foreløbig off. grundvurdering pr 01-01-2023, mar-2024	Købsum i forhold til den foreløbige off. grundvurdering i %!	Areal bolig	Areal erhverv	Handlede m2-pris bolig 1Q 2021-1Q 2025	Erhverv m2-pris indlagt til yield 4,5%- 5,0% af nettoleje/m2	Handelsdato, tngbog e-nettet	ejerlejligheder handlet i samme Q, Finans DK	Handelspris boligeal i kr/m2 i % af ejerlejligheder	**** LL § 19 stk. 2 leje pr. m2, fastsat af DCF disk. Faktor	****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor				
1	Lundgårdst 13-15	2720	kr. 15.750.000	kr. 15.848.000	99%	617	58	kr. 24.023	kr. 16.000	29-03-2021	kr. 34.568	69%	kr 1.500	3,69%				
2	*Sortedam Dosserring 1, Nerrebrogade 8	2200	kr. 132.100.000	kr. 100.008.000	132%	1.928	1.155	kr. 50.545	kr. 30.000	29-03-2021	kr. 45.144	112%	kr 1.650	2,68%				
3	Nordre Fasanvej 148	2000	kr. 30.400.000	kr. 25.003.000	122%	746	40	kr. 39.678	kr. 20.000	09-04-2021	kr. 48.219	82%	kr 1.600	2,74%				
4	Jægersborg Allé 6	2920	kr. 125.000.000	kr. 100.000.000	125%	2.145	895	kr. 43.671	kr. 35.000	03-05-2021	kr. 47.395	92%	kr 1.650	2,77%				
5	Ordtrup Jagtvej 93-109	2920	kr. 110.600.000	kr. 125.709.000	88%	4.682	104	kr. 23.289	kr. 15.000	03-05-2021	kr. 47.395	49%	kr 1.500	3,73%				
6	Frederikssundsvej 23, Højrevej 2-4	2400	kr. 45.700.000	kr. 35.939.000	127%	1.388	367	kr. 28.579	kr. 24.000	05-05-2021	kr. 50.752	52%	kr 1.500	3,30%				
7	Vodrofsvej 20	1900	kr. 18.100.000	kr. 16.369.000	111%	420	0	kr. 43.095	kr. -	15-06-2021	kr. 56.872	76%	kr 1.650	2,55%				
8	**Naksøvej 22 m.fl.	2500	kr. 198.000.000	kr. 180.669.000	110%	7.453	66	kr. 26.434	kr. 15.000	26-06-2021	kr. 41.519	64%	kr 1.500	3,41%				
9	Sankt Knuds Vej 3	1903	kr. 23.000.000	kr. 20.806.000	111%	474	0	kr. 48.523	kr. -	29-06-2021	kr. 56.872	85%	kr 1.650	2,30%				
10	Nørre Sagade 7	1370	kr. 64.000.000	kr. 59.579.000	107%	1.370	54	kr. 45.927	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	78%	kr 1.650	3,42%				
11	Ole Suhrs Gade 13-15	1354	kr. 57.855.000	kr. 34.990.000	168%	1.580	312	kr. 33.087	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	56%	kr 1.650	3,18%				
12	Laurits Skaus Gade 3	2200	kr. 42.000.000	kr. 41.841.000	100%	1.460	80	kr. 27.945	kr. 15.000	01-07-2021	kr. 50.752	55%	kr 1.650	3,64%				
13	Gammel Jernbanevej 16	2500	kr. 16.300.000	kr. 12.671.000	129%	507	334	kr. 24.245	kr. 12.000	28-07-2021	kr. 41.519	58%	kr 1.500	3,20%				
14	St. Kongensgade 70	1264	kr. 80.750.000	kr. 45.573.000	177%	1.143	442	kr. 55.179	kr. 40.000	03-09-2021	kr. 59.163	93%	kr 1.650	2,24%				
15	Martinsvej 5	1923	kr. 30.500.000	kr. 18.804.000	162%	528	0	kr. 57.765	kr. -	25-11-2021	kr. 58.395	99%	kr 1.700	2,06%				
16	Langlandsvej 17	2000	kr. 35.000.000	kr. 27.740.000	126%	798	0	kr. 43.860	kr. -	27-12-2021	kr. 52.230	84%	kr 1.650	2,52%				
17	Amagerbrogade 169	2300	kr. 55.500.000	kr. 49.664.000	112%	1.698	318	kr. 28.940	kr. 20.000	27-12-2021	kr. 45.724	63%	kr 1.600	3,23%				
18	Århusgade 38	2100	kr. 56.600.000	kr. 41.337.000	137%	1.439	195	kr. 36.284	kr. 22.500	28-12-2021	kr. 56.409	64%	kr 1.650	2,20%				
19	Rådhusvej 11-13	2920	kr. 79.000.000	kr. 53.401.000	148%	1.467	464	kr. 46.735	kr. 22.500	01-02-2022	kr. 50.087	93%	kr 1.750	2,34%				
20	Gåsebaksvæg 5-7	2500	kr. 29.500.000	kr. 24.421.000	121%	1.008	53	kr. 28.477	kr. 15.000	14-02-2022	kr. 46.283	62%	kr 1.600	3,26%				
21	Dunstsølle Allé 3	2900	kr. 32.500.000	kr. 32.490.000	100%	805	205	kr. 34.719	kr. 22.200	01-08-2022	kr. 67.398	52%	kr 1.650	2,89%				
22	Rosenvænget Allé 6	2100	kr. 54.000.000	kr. 42.339.000	128%	725	780	kr. 47.586	kr. 25.000	02-09-2022	kr. 59.029	81%	kr 1.750	2,46%				
23	Falkoner Allé 36	2000	kr. 59.375.000	kr. 48.742.000	122%	952	920	kr. 43.041	kr. 20.000	03-10-2022	kr. 55.520	78%	kr 1.750	2,49%				
24	Vesterbrogade 62-64	1620	kr. 287.500.000	kr. 162.860.000	157%	3.498	1.991	kr. 59.423	kr. 40.000	02-11-2022	kr. 55.275	108%	kr 1.750	1,99%				
25	Guldfribergsgade 7 A-B	2200	kr. 42.500.000	kr. 44.911.000	95%	1.143	164	kr. 34.313	kr. 20.000	27-12-2022	kr. 49.604	69%	kr 1.750	3,17%				
26	Vesterbrogade 3	2200	kr. 39.700.000	kr. 29.999.000	132%	850	0	kr. 46.796	kr. -	11-08-2023	kr. 42.830	109%	kr 1.800	2,38%				
27	Frederikssundsvej 78A	2400	kr. 50.000.000	kr. 30.953.000	162%	1.776	0	kr. 28.153	kr. -	06-10-2023	kr. 40.522	69%	kr 1.700	3,38%				
28	Vendysesvej 39	2720	kr. 21.000.000	kr. 12.593.000	167%	504	40	kr. 41.032	kr. 8.000	24-11-2023	kr. 42.830	96%	kr 1.700	2,63%				
29	Rigsgade 23	1316	kr. 38.100.000	kr. 32.373.000	118%	911	0	kr. 41.822	kr. -	09-01-2024	kr. 42.830	98%	kr 1.800	2,38%				
30	Rolfsej 19	2000	kr. 30.000.000	kr. 25.020.000	120%	673	70	kr. 43.536	kr. 10.000	30-01-2024	kr. 52.101	84%	kr 1.900	2,75%				
31	Gammel Kongevej 51	1850	kr. 166.300.000	kr. 104.752.000	159%	2.665	1.014	kr. 50.987	kr. 30.000	11-01-2024	kr. 63.710	80%	kr 1.900	2,88%				
32	Erik Menveds Vej 6	1955	kr. 16.000.000	kr. 23.867.000	67%	648	88	kr. 23.642	kr. 10.000	22-03-2024	kr. 63.710	37%	kr 1.900	2,58%				
33	Gråbrødtreløvs 5	1154	kr. 39.600.000	kr. 31.680.000	125%	360	196	kr. 55.556	kr. 100.000	10-06-2024	kr. 65.640	85%	kr 1.900	3,00%				
34	Nørre Voldgade 44	1358	kr. 19.000.000	kr. 14.566.000	131%	361	0	kr. 52.632	kr. -	24-06-2024	kr. 64.780	81%	kr 1.900	2,90%				
35	Fredensvej 42	2920	kr. 28.000.000	kr. 25.068.000	112%	822	149	kr. 31.344	kr. 15.000	23-08-2024	kr. 50.555	62%	kr 1.600	2,85%				
36	Møntergade 22	1116	kr. 37.000.000	kr. 30.193.000	123%	844	211	kr. 36.339	kr. 30.000	01-09-2024	kr. 64.780	56%	kr 1.900	3,45%				
37	Engbave Plads 20	1670	kr. 54.000.000	kr. 42.283.000	128%	1.164	215	kr. 40.851	kr. 30.000	01-10-2024	kr. 64.780	63%	kr 1.900	3,11%				
38	Bellahøjvej 164	2720	kr. 12.750.000	kr. 11.788.000	108%	489	0	kr. 26.074	kr. -	23-12-2024	kr. 43.064	61%	kr 1.500	3,15%				
39	Værnedamsvej 15-17, Gl. Kongevej 85	1850	kr. 171.500.000	kr. 181.469.000	95%	3.732	2.407	kr. 33.055	kr. 20.000	08-05-2025	kr. 73.636	45%	kr 2.000	3,68%				
	Gennemsnit				125%	1.430	343	kr. 39.105	kr. 18.518		kr. 53.083	74%	kr 1.700	2,90%				
	Maksimum				177%	7.453	2.407	kr. 59.423	kr. 100.000		kr. 73.636	112%	kr 2.000	3,73%				
	Minimum				67%	360	0	kr. 23.289	kr. -		kr. 34.568	37%	kr 1.500	1,99%				

BEK007/2022 §18 stk. 5, boligejendomme vurderes uden referencer til 75% af m2-pris for tilsvarende ejerboliger - Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse for banker/realcredit

LL § 19 stk. 2, BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Huslejenævner, samt ejendomme sat til salg eller A/B valuarvurderet af valuarer MDE Medl. af Dansk Ejendomsrådgiverforening

Exit aflastprocent er den samme som DCF-10 diskonteringsfaktor procent udløst ved en omvendt beregning på de handlede referenceejendomme

For alle ejendomme er anvendt kr. 325-450/m2 i driftsomkostninger i de udførte DCF beregninger, en OMK-lejebegning fremfor en skønnet OMK-leje

Ejendomme med en lav kvadratmeterpris har typisk højere exit value afkast % end ejendomme med høj kvadratmeterpris, men omvendt mht. exit value aflastprocenterne

En længere DCF-beregning har flere driftsår og en langsommere ombygning. For DCF-20 ca. 0,25% lavere exit value afkast

Referenceejd. skal være DCF-beregnet med samme DCF-periode som vurderingsejendommen for at kunne underbygge exit value aflast og BRL § 5 stk. 2 lejen på vurderingsejendommen.

Grønne markeringer er ejendomme solgt til nyistiftet eller solgt fra likviderede A/B foreninger eller tidligere A/B foreninger.

Lilla markeringer er ejendomme solgt til en lavere kontant handelsværdi, end den foreløbige off. Grundvurdering.

Kilde: e-nettet, Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen, findes tillige på www.wismann-as.dk

Det er desværre udbredt blandt vores MDE kolleger, at de ikke anfører referenceejendomme til at underbygge deres vurdering eller kun anfører få f.eks. 2-5 og ofte med forkerte oplysninger og i reglen kun med kvadratmeterpriser.



Gammel Kongevej 51, tinglyst handlet d. 11-01-2024 kr. 166,3 mio. Førrige handel i 2012 for kr. 55 mio. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 104.752.000 eller kr. 132.262/m² grundareal for en grund på 792 m². kr. 50.987/m² for boligdelen, kr. 30.000/m² for erhvervsdelen. 5 års karens for LL § 19 stk. 2 leje Blackstone lovindgrebet værdireducerende 5-årige karens gælder for denne ejendom.

I efteråret 2025 blev en boligejendom på Aurikelvej 4-14, 2000 Frederiksberg valuarvurderet d. 02-02-2023 til kr. 22.400/m² af valuar John Lindgreen, MDE, med en DCF-10 exit value afkast på 3,25%, LL§ 19 stk. 2 leje kr. 1.525/m², som ikke var underbygget af én eneste af de 5 af John Lindgreens anførte referencehandlere.

**køb - salg - vurdering - finansiering - optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

I selvsamme bygning blev boligejendommen Aurikelvej 2 til salg hos EDC Erhverv, hvor valuar Knud Egehoved, MDE, mente at den rette værdi er kr. 35.000/m² for en bygning med et ringere Energimærke D fremfor C, og belastet med Blackstoneindgrebets værdireducerende 5-årige karens. Forholdet er fremlagt for direktør Ole Hækkerup, DE samt for de to valuarer. Alle 3 har reageret tavse som østers.

Valuar John Lindgreen, MDE har tidligere af DE været udpeget som domsmand i sagen A/B Randborg Randersgade 47, Viborggade 25, hvor valuar John Lindgreens vurderingsarbejde var så ringe, at det blev af ØLD dommeren meddelt som helt uanvendeligt. Uagtet det fagligt ubrugelige vurderingsarbejde modtog John Lindgreen, MDE, kr. 120.000 for sin vurdering af en lille ejendom med 15 boliger.



Det lille rektangel er Aurikelvej 2, under salg i august 2025 til en kvadratmeterpris, der var 56% højere end den værdi, som valuar John Lindgreen, MDE mener er den korrekte værdi for boligejendommen Aurikelvej 4-14.

Der er alene tale om et eksempel af mange.

Valuar John Lindgreen, MDE, har vurderet A/B Aurikelvej 4-14 til 92% af Vurderingsstyrelsens foreløbige off. grundvurdering og meddelte i sin vurderingsrapport, at referenceejendommene ikke var sammenlignelige.

Valuar John Lindgreen, MDE, mener således, at rev A/B Aurikelvej 4-14 samtlige bygninger på deres ejendom ned, så ville valuarværdien for ejendommen stige fra kr. 107 mio. til kr. 116 mio. nemlig værdien af grunden, hvilket er en absurditet.

Vores kritikere Dansk Ejendomsmæglerforening, Boligøkonomisk Videnscenter, Foreningen af Stats. Aut. Revisorer, der hævder hævder, at valuar Lars Wismann vurderer højere end de andre valuarer har samtidig meddelt Berlingske Tidende 27/05/2025, at vi ikke vurderer forkert. Når disse ekspertorganisationer hævder at vi ikke vurderer forkert, mener de at vi vurderer korrekt. Ingen af disse organisationer ønsker at tage en dialog om. hvorfor de fleste valuarer ikke vurderer efter regelsættet.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**



Senest er Blackstonelovene trådt i kraft d. 01-07-2020. Før vedtagelsen hævdede branchens ordførende aktører, at indførelsen af 5-års karenstider for at gennemføre BRL §5 stk. 2 moderniseringer ville medføre store prisfald fra 40% direkte Jannick Nytoft, Ejendom Danmark til andre mere moderate 10%-15%-20%. Men i sidste øjeblik inden vedtagelsen besluttede Folketinget at denne 5-årige karenstid skal ikke gælde for A/B foreningers ejendomme, der sælges. Derfor må disse ejendomme med samme logik være mere værd måske 5%-10%-15% mere værd end de ejendomme der tinglyses handlet.

Vi har spurgt alle realkreditinstitutterne, hvor meget mere værdi de mener, at en ejendom uden karenstid har. Ingen har villet svare. Mine beregninger når til en merværdi på ca. 11%. Jeg accepterer dog ikke branchens organisationers præmis, der ikke bygger på fakta og dokumentation men alene på mavefornemmelser.

På en konference d. 25-08-2020 forklarede direktør Michael Sehested CBRE, at priserne på boligejendomme skønt, at de nu var omfattede af en 5-årig karenstid havde rettet sig, eller mere præcist at de ikke var faldet i pris. Det betyder dog ikke at ejendomme, der ikke har karenstid, ikke bør anlægges med en højere værdi måske 4-6% højere værdi end de ejendomme der har karenstid. Prisudviklingen på handlede boligejendomme har vist kraftige stigninger og helt upåvirkede af den 5-årige karenstid for LL §19 stk. 2 moderniseringer.

25. Hvor stor en nøjagtighed bør der være på en valuarvurdering:

Vi er os bekendt eneste valuar, der i vores rapporter anfører, at valuarvurderingen bør ligge indenfor +/- 15-30 %.

kr.	Valuarværdi	-30%	-15%	15%	30%
Kontant handelsværdi	185.600.000	129.920.000	157.760.000	213.440.000	241.280.000
Boliger, værdi pr. m2	52.184	36.529	44.356	60.012	67.839

Vi har mødt en række revisorer herunder stats. aut. revisor **Søren Tholle, Buus Jensen**, har klaget over, at vi ikke udfører følsomhedsberegninger ved at variere OMK-leje

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

og BRL § 5 stk. 2 lejen. Begge dele er meningsløse idet OMK-lejen er regelbestemt og BRL § 5 stk. 2 lejen fastlægges af de lokale Huslejenævn.

Vi har så spurgt **revisor Søren Tholle**, hvad man kan bruge en følsomhedsanalyse som nedenstående, der varierer fra besvarelsen kr. 292.721.732 til + 97% til minus 50%. **Søren Tholle** meddelte, at det ville han ikke svare på. Den viste følsomhed på lejen +/- 2% vil aldrig kunne føre til en ændring i den kontante handelsværdi fra kr. 292 mio. og så til + 44% 421 mio. eller til minus 34% kr. 192 mio. **Søren Tholle** Buus Jensen forholder sig ikke til fornuften i reglerne, men blot til egne fortolkninger.

Ifølge Erhvervsstyrelsen er det kun en domstol, der kan afgøre om regelsættet er fulgt.

Følsomhed

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0	1%	2%
-0,75%	265.023.665	328.901.416	401.317.768	483.348.302	576.193.547
-0,50%	236.526.524	293.861.790	358.820.110	432.359.021	515.547.109
-0,25%	212.594.051	264.424.395	323.108.837	389.505.879	464.573.413
0	192.242.140	239.381.867	292.721.732	353.036.109	421.188.865
0,25%	174.749.336	217.849.055	266.586.788	321.664.680	383.865.879
0,50%	159.574.738	199.162.319	243.900.257	294.428.115	351.459.111
0,75%	146.304.897	182.814.370	224.047.739	270.589.908	323.093.020

Kilde: valuar Erik Wiborg og medunderskriver Peter Sand. A/B Nørrebrohus d. 12-03-2019

26. Besvarelse

Markedsværdi	areal i m2	m2-pris i kr.	markedsværdi
Grundareal	1.019	kr. 4.475	kr. 4.560.300
Samlet boligareal	3.422	kr. 51.000	kr. 174.522.000
Antal boliglejligheder	38	kr. 52.184	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Udnyttet tagareal	377	kr. -	kr. -
Kælder	625	kr. 2.000	kr. 1.250.000
Udvikling af kælder	0	kr. -	kr. -
Skur	37	kr. 2.000	kr. 74.000
Værdi af en ledig lejlighed	90	kr. 31.000	kr. 2.790.000
Erhvervsareal	124	kr. 39.000	kr. 4.836.000
Boliger uden bad ifølge BBR	3	kr. -200.000	kr. -600.000
Udvikling af loftsetage	0	kr. -	kr. -
Vedligeholdelsesefterløb	0	kr. -	kr. -1.800.000
bebyggelsesprocent	0	kr. -	kr. 185.632.300
Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:		kr. 665	0,52%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 2.100	3,19%
* Potentiel leje efter LL § 19 stk. 2 modernisering. Kilde: Huslejenævne i Gentofte, Frederiksberg, København			
Ejendomsværdiens fordeling:			
Grundstykket:			kr. 4.560.300
Bygningen			kr. 162.935.730
Installationer			kr. 18.103.970
Kontant handelsværdi			kr. 185.600.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 185.600.000 skriver kroner ethundredeottetifemmillionersekshundredetusinde 00/100. Ifølge Finanstilsynsdirektør Jesper Berg, (tidligere Nykredit direktør), ville ejendommen kunne

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

værdiansættes af bank/realkredit uden én eneste referencehandel til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger efter vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, afløst d. 08-07-2022 af den ordrette identiske BEK807/2022 §18 stk. 5 med belåningsværdien til ca. **kr. 218.621.000**. Dette vurderingsprincip er tillige bekræftet, som godt og retvisende af bestyrelsesformand Merete Eldrup i Nykredit Holding og direktør Michael Rasmussen, Nykredit, der igennem deres juridiske ekspert, underdirektør Søren Hoffmann Christiansen søndag d. 28-11-2021 kl. 11:28 meddelte, at Nykredit i en række sager finder BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, som den korrekte vurderingsmetode. Budskabet gentaget d. 24-08-2023 samt 23-10-2024.

Der er vedtaget Lovforslag L111 lov og ret fra 15-04-2024 en overflødig lovgivning, førstebehandlet i Folketinget d. 29-02-2024. Lovforslaget udvider gyldigheden for en valuarvurdering fra 18 mdr. til 42 mdr. Hertil, at A/B foreningerne kan hæve de seneste og håbløst forkerte offentlige vurderinger pr. 01-10-2020 reguleret med oktober NPI Netto Pris Indekset til beregning af andelskronen.

L111 fritager ikke A/B foreningerne fra den årlige værdiansættelse enten udført af en valuar eller af bestyrelsen, der så skal underbygge deres værdiansættelse med referencehandlert, tilsvarende ejendomme tinglyst handlet og ejendomme fritaget for Blackstoneindgrebet værdireducerende 5-årige karens. Hvor valuaren har en formel kompetence, en 2½ årig ofte efteruddannelse, en markedsindsigt, en professionel ansvarsforsikring er dette sjældent tilfældet for andelsboligforeningens bestyrelse.

Nedenfor er udklip fra bemærkningerne til L111 og høringsnotatet til L111. Loven forventes at træde i kraft d. 15-04-2024 og har tilbagevirkende kraft for valuarvurderinger udarbejdet før lovens ikrafttræden.

Det fremgår af Erhvervsstyrelsens "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" af december 2021, at den offentlige vurdering, hverken betragtes som en "dagsværdi" eller en "kostpris", som er de værdiansættelsesmetoder, der efter årsregnskabslovens regler kan anvendes ved opgørelse af ejendommens værdi. Det er Social- Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at heller ikke en nettoprisindekseret ejendomsværdi vil kunne anvendes ved andelsboligforeningens regnskabsaflæggelse efter årsregnskabsloven.

Indenrigs- og Boligministeriet har præciseret i bemærkningerne, at forlængelsen af gyldighedsperioden for valuarvurderinger alene vedrører beregningen af andelskronværdien i henhold til andelsboliglovens regler om maksimalpris. Det er desuden præciseret i bemærkningerne, at årsregnskabslovens regler vedrørende "dagsværdi" indebærer et vist krav om aktuel dagsværdi, hvorfor en ikke-for nylig udarbejdet valuarvurdering, ikke nødvendigvis ukritisk kan lægges til grund i andelsboligforeningens regnskab.

27. Habilitetserklæring:

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag udover nærværende vurderingsforretning.

28. Bilag A., gode råd, møde og hot line service:

Bilag A er vedlagt og fremsendt på e-mail.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S tilbyder tillige som en del af vores ydelse at møde op på en generalforsamling et beboermøde, et bestyrelsesmøde eller lignende. Gå på www.wismann-as.dk og læs andelsbolighåndbogen, læs om Blackstoneindgrebet, læs artikel om DCF-beregninger samt vores liste over referenceejendomme tinglyst handlet.

Vi betragter Andelsboligforeningens medlemmer som vores klienter og de er tilsvarende velkomne til at kontakte os om alt, hvad der har med denne rapport at gøre.

I. Gode råd til realkreditstrategi:

- a) Ejendommen var inkl. likvider ved status d. 31-12-2024 gældsæt med kr. 4.185/m² andelsareal svarende til 8% af ejendommens værdi.
- b) Med en gældsætning på kun 8% er det meningsløst at afdrage voldsomme kr. 678.168 på realkreditlånet svarende til kr. 17.800/andelshaver.
- c) Foreningen havde pr. 31-12-2024 en urealiseret realkredit kursgevinst på kr. 3-586.756.
- d) Vi anbefaler, at omlægge realkreditgælden til lån med F5 rente og 100% afdragsfrihed og herved muliggøre en lavere boligydelse og blive mindre kursfølsomme og sikre foreningen imod tab af kursgevinsten.
- e) Realkreditte vil muligvis meddele, en kunstig og ikke underbygget lav belåningsværdi, hvor de ikke fremlægger deres vurderingsgrundlag, for både at kræve/anbefale en vis afvikling og presse foreningen til stærkt kursfølsomme 30-årige kontantlån, der hyppigt vil blive foreslået konverterede og således sikre realkreditte hyppige omlægningsindtægter og ved rentefald andelsforeningen store kurstab.
- f) Foreningen bør finansiere fremtidige istandsættelsesarbejder ved optagelse af til lægslån med 100% afdragsfrihed indtil gælden når op på 40% af ejendommens kontante handelsværdi, fremfor opsparing på en negativt forrentet indlånskonto.
- g) **I bør anmode Nykredit, Nordea Kredit, RD eller Jyske Realkredit meddele jer følgende for ejendommen som den er nu samt efter den størst mulige udvikling:**
 - 1) **senest registrerede belåningsværdi**
 - 2) **belåningsværdien som beregnet efter Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 §18 stk. 1 (afkastprincippet med referenceejendomme) og §18 stk. 5 til 75% af priserne på tilsvarende ejerboliger (kvadratmeterprincippet uden referencehandler).**
 - 3) **hvor stor en del af belåningsværdien, der kan tilbydes med F5 lån,**
 - 4) **hvor stort et lån, der kan tilbydes med 30 års afdragsfrihed eller hvor lang afdragsfrihed.**
- h) Det er økonomisk kontraproduktivt for andelshaverne af foreningen at nedbringe realkreditgælden til foreningen er gældfri. Jo mere gældfri en forening bliver jo dyrere bliver andelskronen. Andelsprioritetsgæld er typisk med fuldkommen variabel rente og koster 3%-7% p.a. hvorimod realkreditgæld med fast rente i 5 år p.t. koster 2,5% i rente og ca. 0,4% i bidragssats.

II: Balanceret budget og optimal boligafgift

- i) Boligydelser som A/B forening bør holdes lavest mulig, samtidig med, at der fastholdes et balanceret driftsbudget.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

- j) Den aktuelle likviditet ekskl. skyldige andelshandler var pr. 31-12-2024 kr. 71.000 svarende til ½ mdr. udgifter.
- k) Vi anbefaler en likviditet, der svarer til 4-6 mdr. udgifter.
- l) En for høj boligydelse i A/B foreningen vil/kan blokere for salget af andelsbeviser til maks. andelskrone.
- m) **Boligydelser kan med et balanceret budget og nuværende lån i forhold 2024 årsregnskabet, reduceres med op til ca. 35% svarende til kr. 1.400/md. for en gns. bolig i fht. boligydelsen i 2024.**

III: Maksimér andelskronen

- n) Foreningen bør vedtage en andelskrone på det maksimale beløb ekskl. kunstige/umotiverede hensættelser/reserver.
- o) **Andelskronen kan i forhold til 2024 årsregnskabet uden kursregulering af realkreditlåne hæves med op til 17% eller ca. kr. 7.100/m² andelsareal.**
- p) Andelshavere, der er modstandere af en retvisende værdiansættelse og en maksimal andelskrone kan forsat frit sælge deres andelsbevis lige så billigt som de måtte ønske så længe, at der i salget ikke indgår et gaveelement.
- q) Andelshavere, der grundet jobskifte eller skilsmisse eller andre boligønsker, vil med den lave kunstige andelskrone være de facto økonomisk stavnsbåndne.

IV: Øvrige anbefalinger:

- r) Er foreningen medlemmer af Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation bør de udmelde sig, da ABF arbejder kontraproduktivt for andelshaverne.
 - s) Jeg tilbyder gerne et møde her på mit kontor for at drøfte jeres muligheder og evt., hvad I bør beslutte mht. andelskronen.
 - t) Foreningen bør selv trække de oplysninger som valuaren anmoder om fremfor at betale administrator, som flere gør, på kr. 3.750-5.000 for en ekspeditionsopgave, der tager få minutter.
 - u) Administrators såkaldte gennemgang af valuarvurderingen såfremt den sker, bør følges af en skriftlig rapportering, der forklarer helt præcist, hvad det er som administrator har kontrolleret i valuares vurdering, der kan retfærdiggøre et vederlag på f.eks. kr. 5.200. Rapporteringen bør fremsendes til valuaren.
 - v) Vi har observeret administratorer der til nye andelshavere forlanger kr. 15.000 i ekspeditionsgebyr for en lille opgave der næppe tager 2 timer. Det er helt uacceptabelt og foreningen bør gennemgå alle ekstrabetalinger til administrator med en tættekam.
 - w) **Newsec/Datea, DEAS og Vest Administration har indført ekspeditionsgebyr på p.t. op til kr. 5.000 såfremt, at administrator anmodes om at fremsende et eller flere dokumenter. Beløbet opkræves uanset om administrator udfører en helt igennem værdiløs efterprøvning af valuares vurderingsrapport. Valuarrapporten gennemgås rutinemæssigt af revisor.**
- V: Tilbud om refinansiering af ejendommen i det uigennemskuelige marked for realkredit og banklån.

- x) **Ved håndtering af refinansiering af ejendommen tilbyder jeg at gennemføre dette for kr. 15.000 plus moms.**

29. Copyright:

Denne vurderingsforretning må ikke uden vores skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist uden, at der henvises til Wismann Property Consult A/S. Vurderingsrapporten kan umiddelbart udleveres til samtlige medlemmer af andelsboligforeningen samt potentielle købere af andelsbeviser.

30. Professionel ansvarsforsikring police nr. 156-76217994-30010

Cand.merc., ejendomsmægler & valuar Lars Wismann har en professionel ansvarsforsikring: Police nr. 156-76217994-30010 tegnet hos HDI Gehring, der dækker ejendomsmæglervirksomhed efter gældende regler L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018.

31. Indsigelser eller forespørgsler til indholdet i valuarrapporten:

Såfremt medlemmer af andelsboligforeningen, ejendomsadministrator, revisor eller andre måtte have indsigelser til eller forespørgsler til indholdet i vores valuarrapport, bedes disse rettet direkte til den ansvarlige valuar hos Wismann Property Consult A/S.

Revisorer eller administratorer, der hævder, at der er usikkerhed eller udviser skepsis med valuarens vurderingsforudsætninger uden at ville præcisere, hvad de er og hævder, at der skal ske en reduktion i valuarens vurderingsresultat, men ikke vil fremlægge sit eget vurderingsgrundlag, der ikke er udført efter den nationale lovgivning Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, men i øvrigt ikke har indsigelser til valuarens vurderingsmetode, referenceejendomme og vurderingsforudsætninger, **bør indbringes med en klage for Revisornævnet.**

Grant Thornton bør aldrig anvendes som revisorer idet dette revisionsfirma i A/B Sølvgade 36 anmærkningsfrit fra 2021 til 2022 i det udarbejdede årsregnskab kaldte en ejendomsværdi på kr. 60 mio. der blev hævet til kr. 104 mio. (75% stigning) for en korrekt og retvisende aktivværdi. Grant Thornton afviste at ville redegøre for, hvordan revisoren havde efterprøvet disse to vidt forskellige valuarværdier. Måske havde den underskrivende revisor Anders Holmegaard Christiansen alene set årsrapporterne i de to minutter, hvor han underskrev dem.

Svend Westergaards ejendomsadministration havde anmærkningsfrit godkendt begge vidt forskellige vurderinger, hvoraf ingen af dem var udarbejdet korrekt efter regelsættet.

Vurdering af den kontante handelsværdi på en boligejendom, der tilhører en A/B forening, er underlagt regelsættet i Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, og må alene udføres af en person med de formelle faglige kvalifikationer og det er i Danmark en valuar/diplomvaluar. Revisorer har i reglen ingen formel vurderingskompetence til at kunne udtale sig om den rette værdi på en ejendom, der tilhører en A/B forening.

Revisor Henning Boye Hansen, BDO, udtalte i Berlingske Tidende d. 27-01-2024, Generelt mener Henning Boye Hansen, at det er svært for andelsboligforeningerne at navigere i forhold til de nye foreløbige offentlige grundvurderinger meddelt af Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen.

»Udfordringen for andelsboligforeningerne er, at de ikke har en jordisk chance for at kontrollere, om deres grundvurdering er rigtig. Mens ejere af parcel- og sommerhuse kan sammenligne deres ejendoms- og grundvurdering med de priser, som huse og grunde handles til i lokalområdet, så har andelsboligforeningerne intet at holde deres grundværdi op imod,« siger han.

Ringe retssikkerhed: Henning Boye Hansen betegner situationen som en »ringe retssikkerhedsmæssig stilling, som Folketinget har givet andelsboligejerne«. Med ringe retssikkerhed mener han, at der ikke er klare og gennemskuelige regler, og at alle ikke bliver behandlet ens.

Revisornævnet har d. 31-01-2024 i sags nr. 23/06251 stadfæstet, at revisor Jørn Munch, var i sin gode ret, alene ud fra et argument om at have udvist en professionel skepsis, at anfægte rigtigheden på vurderingsresultatet af ejendommen tilhørende A/B Blidalund, Esperancegården.

Revisor Jørn Munch havde i sit revisorforbehold årsregnskab 2022 underskrevet d. 20-04-2023 meddelt følgende:

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdi på kr. 451.300.000 på baggrund af vurdering af ejendommen foretaget 31. december 2022. Denne vurdering er også anvendt i andelsværdiberegningen og dermed andelskronen.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentligste forudsætninger, der er anvendt ved beregningen af værdien af ejendommen. Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at foretage en negativ dagsværdiregulering af ejendommen med ca. 40 mio.kr. Egenkapitalen ville være mindsket med et tilsvarende beløb, ligesom foreningens formue til fordeling i andelsværdiberegningen, ville være tilsvarende mindre.

Revisor Jørn Munch havde meddelt Revisornævnet, at han havde værdiansat efter de internationale revisorstandarder ISA500 og ISA540 samt, at han i øvrigt ikke ville fremlægge sit vurderingsgrundlag, sine referencehandler, sine DCF-beregninger, men alene ville meddele sit fradrag kr. 40 mio. ud fra valuarens værdi kr. 451,3 mio. der fulgte den nationale lovgivning med et vurderingsgrundlag som Jørn Munch i øvrigt ingen faglige indsigelser havde overfor.

Revisornævnets kendelse d. 31-01-2024 ved Landsdommer Henrik Bitsch er rystende!

Revisornævnets afgørelse betyder, at en revisor uden at meddele andet end sin egen værdi opgjort efter de to internationale Revisorstandarder ISA 500, ISA540 ved et fradrag i en ejendomsværdi gjort efter det nationale regelsæt, hermed har forrang for den nationale lovgivning Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b., Bekendtgørelsen, vurderingsvejledningen og valuarens formelle vurderingskompetence.

Andelsboligforeningerne har ikke en jordisk chance for at kontrollere, revisorens værdiansættelse, der ikke følger regelsættet i den nationale lovgivning, da Revisornævnets kendelse ved Landsdommer Henrik Bitsch, har accepteret en revisor alene ud fra en

professionel skepsis ikke behøver at fremlægge andet end sit eget vurderingsresultat samt at dette er god revisorskik.

Vi tilbyder vores klienter uden at det skal medføre ulejlighed eller besvær, eller omkostninger, imod en fuldmagt fra blot én eneste andelshaver at indbringe revisorer, der udtaler sig om den rette værdi ved et fradrag i valuarens vurdering af ejendommen at indbringe disse for Revisornævnet.

Vi mener, at Revisornævnets kendelse dateret d. 31-01-2024 bør omgøres. Det vil kunne ske ved yderligere klageindbringelser. Ifølge Revisornævnet er valuaren ikke selv klageberettiget, men det er en andelshaver.

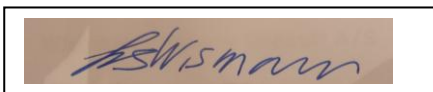
Enhver rådgiver bør skulle kunne forklare sig og tilbyde en åben og professionel dialog med sin klient og klientens valuar, hvilket revisorerne Jørn Munch, Redmark, Jesper Buch, BDO, Lars Rasmussen, Revisionsinstituttet og alle revisorer fra Grant Thornton afviser.

Kommer andelsboligforeningen udfor tilsvarende arrogante og for andelshaverne økonomisk skadende revisoradfærd, bør andelsboligforeningen skifte revisor.

32. Dato og underskrift:

København d. 19-02-2026, som vurderingsmand:

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann



**Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar
Se i øvrigt vores hjemmeside**