

Revurdering 2022 af ejendommen tilhørende A/B Haderslevgade 31, Gråstengade 8



Billede taget d. 27-04-2022

Beliggende Haderslevgade 31, Gråstengade 8

1671 & 1677 København V.

Matr. nr. 1246 Udenbys Vester Kvarter

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. 10-07-2020.

Læs gerne høringssvarene, norm og vejledning, der ligger på www.wismann-as.dk.

Den kontante handelsværdi p.t. jf. pkt. 26 kr. 61.200.000

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

1. Rekvirent

A/B Haderslevgade 31, Gråstengade 8
c/o Rasmus Pedersen
Haderslevgade 31
1677 København V.

Rasmus.Pedersen@ase.dk

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:

Haderslevgade 31, Gråstengade 8
1671 & 1677 København V.
Matr. nr. 1246 Udenbys Vester Kvarter
Ejendomsnr. 193845

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 18 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 efterteranskaffelsen eller vurderingen.

5. Vurderingstema:

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have på vurderingsdagen/underskriftsdagen med én ledig lejlighed samt på statusdagen d. 31-12-2021. Værdien er beregnet efter DCF metoden og underbygges af kvadratmeterpriser og DCF-parametre som tilsvarende ejendomme er handlet til.

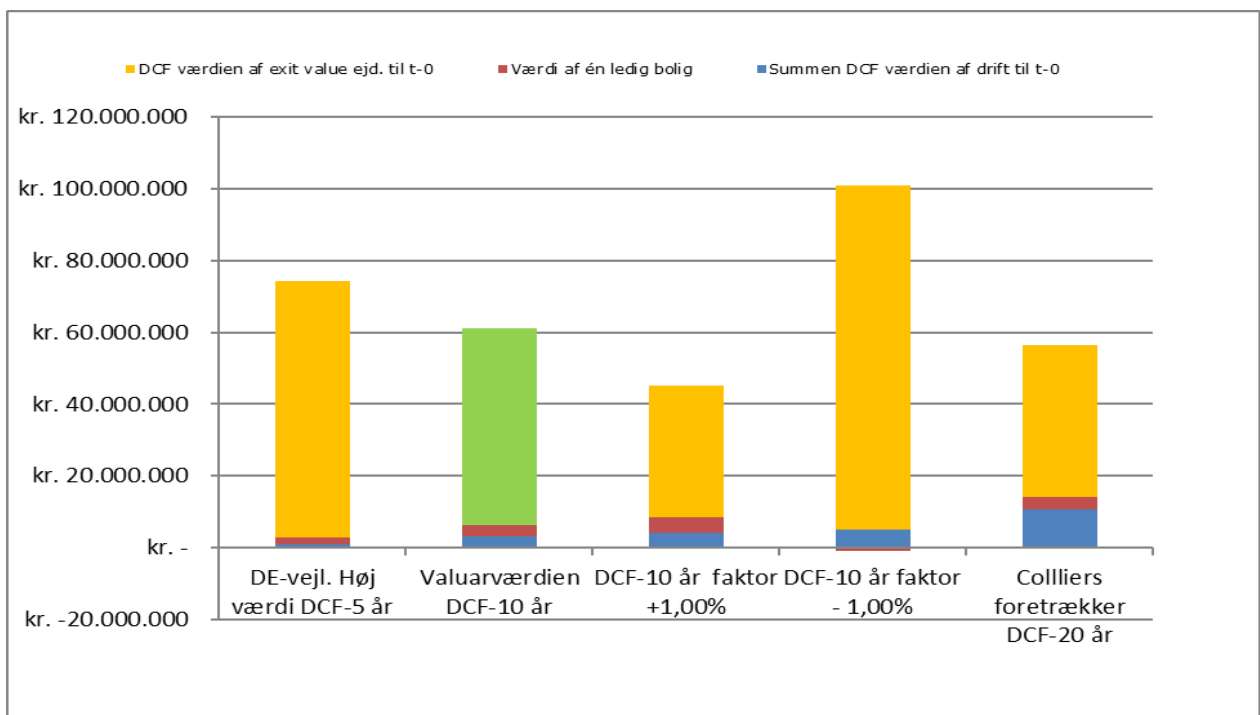
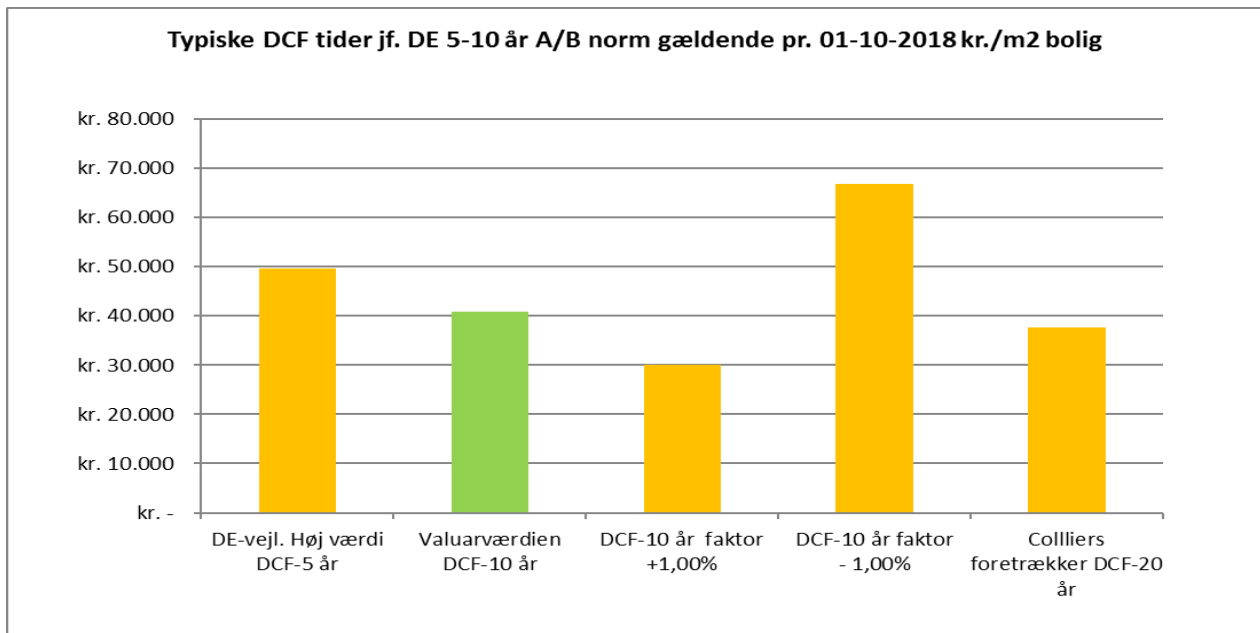
Af forsigtighedsgrunde er vurderingen sat til Dansk Ejendomsmæglerforening DE's vejledningens længste typiske DCF periode nemlig 10 år. De kyndige ud i DCF metoden vil vide, at jo kortere en DCF periode jo højere en valuarværdi giver DCF beregningen. DE mener, at ned til 5 år er typisk og endda kortere 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 markedsræssige boligleje for gennemgribende moderniserede boliger jf. Ejendom Danmark er typisk kr. 1.200-2.100/m² i Københavnsregionen. *Idet DE som branchenormgiver 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 været 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 ED for vejledning og DCF beregninger, men ingen af disse besvarer spørgsmål. Denne vurdering følger regelsættet i den nye norm.

6. Dokumenter og bilag:

1. Vi har bl.a. modtaget kopi af følgende bilag:
2. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2019
3. Regnskab 2020 samt GF referat
4. Forsikring
5. Oplysning om realkredit bidragssats beregnet til 0,75% burde være 0,40%
6. Handler med A/B andelsbeviser ingen i reglen handles til maks. andelskrone
7. Budget 2021 forelagt, men det var ekskl. udgifterne kr. 2½ mio. til nye vinduer.
8. Vedligeholdelsesplan ingen. Nye vinduer i 2021.
9. Energimærke 25-09-2019 niveau D burde være niveau C. Efterkontrollér på faktisk forbrug. <https://bedrebad.dk/energi/energimaerke>. se side 26
10. 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.
11. vedtægter
12. DCF analysen indgår i rapporten med hovedtal og følsomhed.

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



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 markedsleje 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 valuareren. Vi ansætter vores DCF parametre ud fra tilsvarende beregninger gjort på konkrete ejendomme handlet/aktuelt udbudt.

**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 ED 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 mulighed for markedsfølsom leje (typisk ifølge ED 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		-0,07%			kr. 61.200.000
30	Lang rente Realkreditrådet		2,32%			kr. 61.200.000
31	DCF periode afkastprocent		2,71%	varians		
32	Exit afkastprocent		2,71%	basis		varians
33	Basis afkastprocent til tiden Ko		0,56%			
34	Handelspriser 4Q 2021 ejerlejligheder, Finans DK	kr.	58.295			kr. 58.295
35	Skønnede handelspris i fht. Belliggheden	kr.	64.533	kr.	64.533	kr. 64.533

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 Haderslevgade 31, Gråstengade 8	DE-vejl. Høj værdi DCF-5 år	Valuarværdien DCF-10 år	DCF-10 år faktor +1,00%	DCF-10 år faktor -1,00%	Collliers foretrækker DCF-20 år	
38	Antal DCF år	5	10	10	10	20	
39	OMK leje boliger/m2, t-0	kr. 514	kr. 514	kr. 514	kr. 514	kr. 514	
40	Markedsleje boliger/m2, t-0	kr. 1.650	kr. 1.650	kr. 1.650	kr. 1.650	kr. 1.650	
41	Ervervsleje/m2, t-0	kr. 900	kr. 900	kr. 900	kr. 900	kr. 900	
42	Driftsudgifter/m2, t-0	kr. 320	kr. 320	kr. 320	kr. 320	kr. 320	
43	Ombygnings. Omk./m2, t-0	kr. 4.710	kr. 4.710	kr. 4.710	kr. 4.710	kr. 4.710	
44	Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
45	Kalkulations faktor i DCF periode	2,71%	2,71%	3,71%	1,71%	2,71%	
46	Afkastprocent på fuldt udviklet ejendom	2,71%	2,71%	3,71%	1,71%	2,71%	
47	Summen DCF værdien af drift til t-0	kr. 1.083.583	kr. 3.158.820	kr. 4.188.115	kr. 5.023.196	kr. 10.560.127	
48	DCF værdien af exit value ejd. til t-0	kr. 71.563.244	kr. 55.039.058	kr. 36.570.704	kr. 95.940.985	kr. 42.330.361	
49	Kontant handelsværdi	kr. 72.646.827	kr. 58.197.878	kr. 40.758.820	kr. 100.964.181	kr. 52.890.487	
50	Værdi af én ledig bolig	kr. 1.722.908	kr. 3.002.122	kr. 4.338.959	kr. -784.123	kr. 3.472.003	
51	Valuarværdien	kr. 74.369.735	kr. 61.200.000	kr. 45.097.779	kr. 100.180.058	kr. 56.362.490	
52	Kontant handelsværdi pr. m2 erhverv	kr. 15.578	kr. 15.578	kr. 15.578	kr. 15.578	kr. 15.578	
53	Kontant handelsværdi pr. m2. bolig	kr. 49.609	kr. 40.824	kr. 30.083	kr. 66.826	kr. 37.597	
54	Vurderingskvartil	122%	100%	74%	164%	92%	
55	1) Resumé med nøgletal jf. DE valuarvurderingsnorm der skal anvendes at alle DE valuarer efter d. 01-01-2018						
56	2) Vurderingnormen forventes vedtaget af Folketinget senest d. 01-07-2018						

58	Arealer	DCF år	0	1	2	3
59	Oprindelige bolig		1.390	1.390	1.390	1.390
60	Istandsatte bolig		0	139	139	139
61	Istandsats ultimo år		0	139	278	417
62	Erhverv		95	95	95	95

63	Lejer pr. m2	kr. 514	kr. 525	kr. 535	kr. 546
64	Ustands bolig	kr. 1.650	kr. 1.683	kr. 1.717	kr. 1.751
65	Andre lejeindtægter	-	-	-	-
66	Erhvervslejeindtægter	kr. 900	kr. 918	kr. 936	kr. 955
67	Istandsatte boliger	kr. 1.650	kr. 1.683	kr. 1.717	kr. 1.751
68	Driftsudgifter	kr. -320	kr. -326	kr. -333	kr. -340
69	Moderniseringsomkost.	kr. -4.710	kr. -4.804	kr. -4.900	kr. -4.998

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

71	Leje boliger	kr. 715.071	kr. 729.372	kr. 743.960	kr. 758.839
72	Merleje istandsatte boliger	kr. -	kr. 35.778	kr. 200.713	kr. 372.231
73	Lejetab under ombygning	kr. -	kr. -18.234	kr. -18.599	kr. -18.971
74	Andre lejeindtægter	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
75	Erhvervslejeindtægter	kr. 85.500	kr. 87.210	kr. 88.954	kr. 90.733
76	Summa lejeindtægter	kr. 800.571	kr. 834.126	kr. 1.015.028	kr. 1.202.833
77	Driftsudgifter	kr. -475.309	kr. -484.815	kr. -494.511	kr. -504.402
78	Moderniseringsomkost.	kr. -	kr. -667.784	kr. -681.139	kr. -694.762
79	Cash Flow	kr. 325.262	kr. -318.473	kr. -160.623	kr. 3.669

79	Tilbagediskonterings-sats	1,00	1,05	1,10	1,15
80	Tilbagediskonteringsbeløb til Ko		kr. -304.138	kr. -146.489	kr. 3.195
81	Exit value ejendom				

4	5	6	7	8	9	10	11
1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390	1.390
139	139	139	139	139	139	139	0
556	695	834	973	1.112	1.251	1.390	1.390
95	95	95	95	95	95	95	95

kr. 557	kr. 568	kr. 579	kr. 591	kr. 603	kr. 615	kr. 627	kr. 640
kr. 1.786	kr. 1.822	kr. 1.858	kr. 1.895	kr. 1.933	kr. 1.972	kr. 2.011	kr. 2.052
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 974	kr. 994	kr. 1.014	kr. 1.034	kr. 1.054	kr. 1.076	kr. 1.097	kr. 1.119
kr. 1.786	kr. 1.822	kr. 1.858	kr. 1.895	kr. 1.933	kr. 1.972	kr. 2.011	kr. 2.052
kr. -346	kr. -353	kr. -360	kr. -368	kr. -375	kr. -383	kr. -390	kr. -398
kr. -5.098	kr. -5.200	kr. -5.304	kr. -5.410	kr. -5.519	kr. -5.629	kr. -5.741	kr. -5.856

4	5	6	7	8	9	10	11
kr. 774.016	kr. 789.496	kr. 805.286	kr. 821.392	kr. 837.819	kr. 854.576	kr. 871.667	kr. 889.101
kr. 550.530	kr. 735.812	kr. 928.285	kr. 1.128.163	kr. 1.335.664	kr. 1.551.015	kr. 1.774.444	kr. 1.962.578
kr. -19.350	kr. -19.737	kr. -20.132	kr. -20.535	kr. -20.945	kr. -21.364	kr. -21.792	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 92.548	kr. 94.399	kr. 96.287	kr. 98.213	kr. 100.177	kr. 102.180	kr. 104.224	kr. 106.309
kr. 1.397.744	kr. 1.599.970	kr. 1.809.726	kr. 2.027.232	kr. 2.252.715	kr. 2.486.406	kr. 2.728.544	kr. 2.957.987
kr. -514.490	kr. -524.780	kr. -535.275	kr. -545.981	kr. -556.900	kr. -568.038	kr. -579.399	kr. -590.987
kr. -708.658	kr. -722.831	kr. -737.287	kr. -752.033	kr. -767.074	kr. -782.415	kr. -798.063	kr. -
kr. 174.596	kr. 352.360	kr. 537.164	kr. 729.219	kr. 928.741	kr. 1.135.953	kr. 1.351.082	kr. 2.367.000

1,20	1,26	1,32	1,38	1,45	1,51	1,58	1,66
kr. 145.220	kr. 279.882	kr. 407.469	kr. 528.255	kr. 642.507	kr. 750.484	kr. 852.434	kr. 1.426.184
							kr. 87.235.195

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

Wismann Property Consult A/S ⁷

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

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. (BRL § 5 stk. 2/m² – driftsudgifter/m²)/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 exitvalue 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	
			Kvm.	Kvm	Kr/kvm	Afkast %
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%
Thurevej 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%
Stockholmssgade 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%
Drogdensgade 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%
Drogdensgade 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. 30-04-2022 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 og 10-07-2020 samt ny branchenorm gældende pr. 01-10-2018.

Vi har d. 28-04-2022 besigtiget ejendommen udefra. Vi har senest d. 05-12-2019 besigtiget ejendommen gennemgribende. Vi har vurderet ejendommen første gang i 2019.

9. Forsikring

Foreningen er forsikret i Købstædernes Forsikring på sædvanlige vilkår. Der henvises i øvrigt til policerne.

Policenr. 201847

Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Huslejetabsforsikring	Forsikringssum	3.775.000 kr. (2022)
	Dækningsperiode	12 måneder
	Selvrisiko	0 kr.
Husejeransvarsforsikring	Personskade	10.000.000 kr.
	Tingskade	5.000.000 kr.
	Dog max. erstatning	10.000.000 kr.
	Selvrisiko	0 kr.
Bestyrelsesansvarsforsikring	Bestyrelsesmedlemmer	5 medlemmer.
	Forsikringssum	2.321.709 kr. (2022)
	Selvrisiko	10% af skadens udgifter inkl. omkostninger
Retshjælpsforsikring	Forsikringssum	200.000 kr.

Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning
Nøgletabsforsikring
Vasketøjsforsikring
Løsøreforsikring
Speciel dækning

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

10. Lokalplaner:

Ejendommen er ikke omfattet af Københavns Kommunes lokalplaner.

11. Beskrivelse:

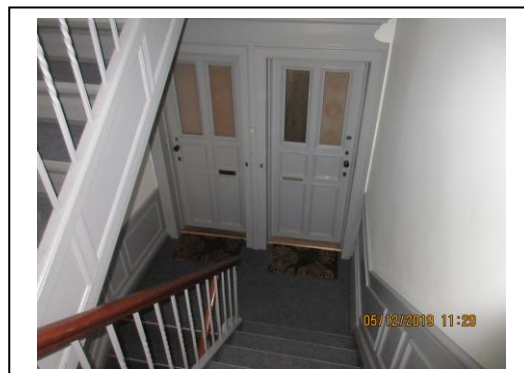
Ejendommen har ifølge BBR et grundareal på 376 m². Bygning 1 er opført i 1903 i mursten. Bagfacaden er renoveret i 2018, ejendommen har moderne vinduesfag med termoruder. Vinduerne tilhører andelshaverne, men søges købt af A/B foreningen. Tagdækningen er med Københavnertag og na-turskifer på siden mod gården og eternitskifter mod gaden. Tagetagen kan ikke umiddelbart inddrages til boligareal. Hovedtrapperne og køkkentrapperne fremstår i normal stand. Kælderetagen er tør og bruges i dag til ét erhvervslejemål, fyrrum, værksted og opbevaring. Bag ejendommen er der indrettet et fælles gårdhavemiljø for hele karreen.

Ifølge BBR er det samlede bebyggede areal på 278 m² og et bygningsareal på 1.390 m². Bygningen er opført med kælder på 278 m², stueetage, 1.-4. etage. Der er 2 hovedtrapper og 2 køkkentrapper. Boligarealet er 1.390 m² og der er mindre erhverv i Haderslevgade 31 på 95 m². Der er ikke elevator.

Der er på ejendommen 11 boliglejemål mellem 74-169 m². Der er 9 sammenlagte boliger. Ifølge BBR er alle lejlighederne med køkken, WC og bad undtagen 4, der ifølge BBR ikke har eget bad. Ejendommen opvarmes med centralvarme/fjernvarme. Der er mod gaderne 6 mindre altaner i forbindelse med karnapperne.

Der er et igangværende altanprojekt, hvor flest mulige altaner opsættes. Altanprojektet er endnu ikke gennemført. De andelshavere, der ønsker adgang til deres altaner vil blive opkrævet et altangebyr. Vi foreslår et fast beløb f.eks. 3% eller 4% af anlægssummen pr. altan, fremfor et kompliceret regnestykke, der er reguleret efter ydelsen på et givent realkreditlån. Når altanerne er opført hæves den kontante handelsværdi med 100% af omkostningen.

Der er isat nye vinduer i 2021, der nu ejes af A/B foreningen. Ejendommen fremstår i en god vedligeholdelsesstand.

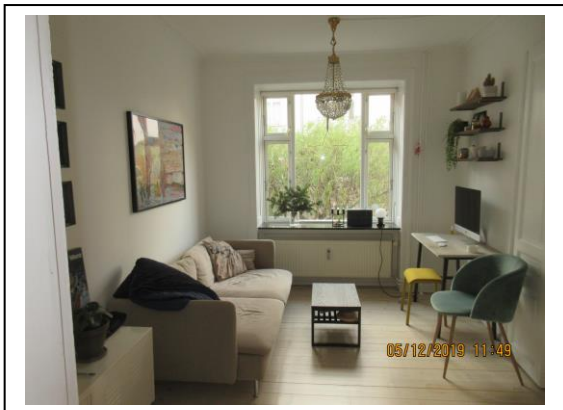
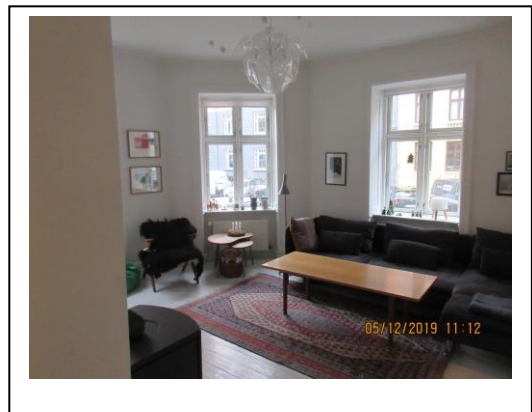
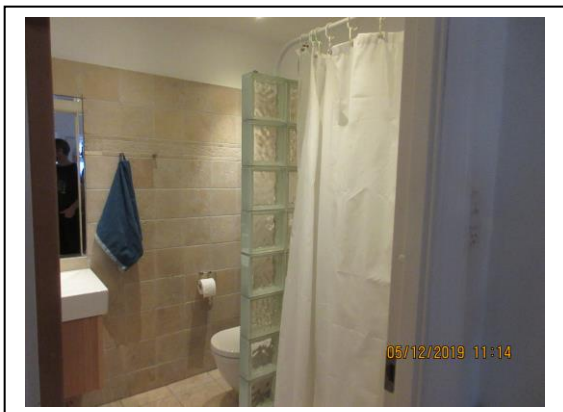
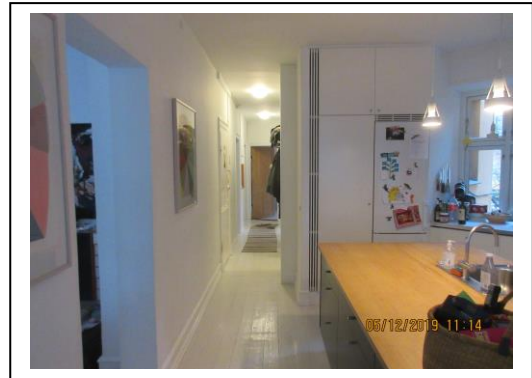


Wismann Property Consult A/S

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 er attraktivt beliggende på Indre Vesterbro. Vi er meget tæt på København mindre end 1.000 meter udenfor voldene. Indre Vesterbro har de sidste 20 år etableret et meget attraktivt Boheme miljø med mange små butikker og restauranter. Ejendommen ligger centralt for indkøb og transport. Fra 2019 kom der metrorning på Enghave Plads ca. hundrede meter fra ejendommen.

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



13. Omkostningsbestemt husleje (beregnet – skyggebudget):

I flg. BBR er der 11 beboelseslejligheder i ejendommen.

Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 514 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. og havde fri markedsmæssig leje. Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

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. og havde BRL § 5 stk. 2 leje. Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

Erhverv	areal	leje	årsleje
Kælder	95	1.000	95.000
stuen	0	0	0
1. sal	0	kr. -	kr. -
2.	0	kr. -	kr. -
3.	0	kr. -	kr. -
drifg	95	kr. -100	kr. -9.500
Summa	95	kr. 900	kr. 85.500
Kontant værdi	Yield	4,75%	1.800.000

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

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

det driftsmæssige afkast f.eks. 1-3% yield uden hensyntagen til referenceejendomme eller forventet værdistigning. Da ydelsen på 30 års realkredit er typisk 4,5%, er det meningsløst alene at fokusere på et OMK boligleje startdriftsafkast på ca. 0,5-1,5%.

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

- a) Afkastmetoden ud fra en afkastprocent underbygget i de anførte referenceejendomme
- b) Kvadratmetermetoden ud fra kvadratmeterprisen på referenceejendomme reguleret for individuelle forhold
- c) 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 stableje.

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 markedsfølsig 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 1982 er ejendommen år efter år steget i gns. ca. 12% p.a. i 40 år frem til 2022. Det bør derfor være indlysende, at et driftsafkast på en omkostningsbestemt leje kun vægter mindre i investors investeringsmotiv. Stigningen er ikke enestående.

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 investerings afkast 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

15

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 Haderslevgade 31, Gråstengade 8				
Antal m2		1.485		
Antal lejligheder		11		
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600	Vurdering	61.200.000
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7% NPI reg-2014		
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006	kr. 24.657	7%	0,4924	891.000
Afkast				93.081
				36.799
				129.880
Driftsudgifter:				2020
Ejendomsskatter mm.				67.306
El				7.759
Fjernvarme				0
Vand				0
Renovation				25.794
Forsikringer				29.019
Ejendomsservice				54.840
ABF				0
Gård				26.410
Diverse				4.731
			145	215.859
Afkast plus drift				345.739
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2				
Husleje bolig	1.390			323.621
Husleje erhverv	101			23.515
Husleje bolig	1.390			345.739
prgf. 18 måles pr. m2 i ejeren lomme	80			111.200
prgf. 18 B måles pr. m2-, i GI	75			104.250
Summa				215.450
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje	155			
Administration pr. lejlighed	4.000			44.000
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser		pr. m2.	419	583.071
Erhvervsleje - markedsmæssig	101		847	85.500
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. lejl.	150.000		8%	1.650.000
Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)				104.250
Omkostningsbestemt leje				514
Omkostninger				342
Nettoleje				429.512
Ny nettoleje				
Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):				§ 18
Fjernvarme	625	38.796	4,18%	§ 18B
Køleskabe	4.000	3.520	8%	
gaskomfur	4.800	4.224	8%	
Porttelefon	1.300	858	6%	
Antenneanlæg	1.600	1.056	6%	
Vaskeri	50.000	4.500	9%	
		52.954		
1/3 af dette beløb		17.651		
Beløb til henlæggelse pr. m2		11,89		
Plus indeksering fra 1994 29,07%	49,24%	5,85		
Summa beløb afkast pr. m2.		17,74		17,74
Paragraf 18 ansat pr. m2.				56,79
Paragraf 18B ansat pr. m2.				50,80
				74,53
Fra 1. januar 1995 blev satserne for hensættelser forøget med en andel af de tekniske installationer. Denne andel er ikke medregnet.				
A/B Haderslevgade 31, Gråstengade 8	areal	antal	årlig leje	leje pr. m2
Omkostningsbestemt boligleje	1.390	11	715.071	514
Omkostninger- inkl. GI § 18 & 18B	1.485		-475.309	-320
Markedsmæssig erhvervsleje	101		85.500	0
Nettoleje			325.262	219
Kontant depositum som boligudlejningsejendom		areal	depositum	
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje		715.071	178.768	
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje		101	42.750	
I alt			221.518	
Markedsmæssig erhvervsleje			leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:			514	0,53%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:			1.650	3,14%

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

13. Driftsresultat:

Indtægter i flg. årsregnskab	2020
Boligafgift - andele	654.816
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	0
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	33.600
Kældre + loft	0
Antenne	17.810
Altaner	0
Vaskeri	0
Diverse	283
Summa	706.509
Omkostninger i flg. årsregnskab	2020
Ejendomsskatter	67.306
El-forbrug	7.589
Vandafgift	0
varme	170
Skorstensfejning mm.	3.480
Renovation	25.794
Rottebekæmpelse	483
Vedligehold	28.266
Forsikring mm	29.019
Vicevært mm.	54.840
Generalforsamling mm.	7.425
Fortov	2.638
Bestyrelsesudgifter	3.750
Mødeudgifter mm.	0
Valuar	15.625
Varmeregnskab	12.349
Rådgivning	21.750
Revisor	19.250
Kontorhold mm.	3.309
Administration	33.015
Gård	26.410
Internet	26.570
Skorstensfejning mm.	0
Diverse	4.731
Summa	393.769
Renteomkostninger i flg. Årsregnskab	2.020
Renteudgifter	-74.675
Renteudgifter 2. prio	0
Renteindtægter	0
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	-175.310
Nettorenter	-249.985

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

14. Offentlig vurdering:

Ejendommen har en offentlig vurdering pr. 01.10.2019 på kr. 17.100.000 heraf grundværdien på kr. 1.979.600. Vurderingen er i forhold til off. vurdering pr. 01.10.2011 hævet 0% for ejendommen og sænket 3% for grundværdien.

Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

15. Uudnyttet udviklingspotentiale:

Der skønnes ikke at være et uudnyttet udviklingspotentiale på ejendommen.

16. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 126 m² med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 64.500/ m², såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarealerne i andelsboligforeningen er i den kontante handelsværdi værdiansat til kr. 40.800/m² svarende til 64% af m²-prisen på tilsvarende m²-størrelse i tilsvarende ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 2.898.000.

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

17. Afkastprocenterne og m²-priser for boligejendomme:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

18. 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.

19. 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.

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

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. 280-350/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 bolig i en ejerlejlighedsforening vil være 61% dyrere pr. måned med den anbefalede maksimale andelskrone frem for den tilsvarende bolig som ejerlejlighed i andelsboligforeningen. Det kan illustreres ved efterfølgende regneksempel.

A/B Haderslevgade 31, Gråstengade 8		
Hvad koster det at bo i en lejlighed	andelsboliger	ejerboliger
Areal	126	126
Kontant handelspris pr. m2.	40.751	64.533
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	3.278	
Driftsomkostninger pr. m2.	250	250
Kontant købesum	5.149.411	8.154.576
Finansieret købesum	414.226	
Rente før skat i %	3,5%	3,5%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,45%	2,45%
Ejerboligskat	0	40.773
Aktuel boligydelse	59.529	
Boligydelse - minimum	42.613	31.591
Renteydelse A/B lån	126.161	
Samlet boligydelse ved minimum	168.774	272.151
Aktuel Boligydelse pr. m2. inkl. finansieringsrente	1.469	2.154
Min. Boligydelse pr. m2 inkl. finansieringsrente	1.336	2.154
Aktuel Boligydelse pr. måned inkl. 100% finansiering	14.064	22.679
Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen	-38%	61%
Ekstra boligydelse pr. måned i kr.	-8.615	8.615

*Forudsætter en omlægning af realkreditlånet til 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.

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

Især til de læsere, der er revisorer af denne rapport skal det bemærkes, at den branchenormgivende 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 vedligeholdelsesefterslæb på kr. 3.000-6.000/m².

Finanstilsynets direktør Jesper Berg, har i 2017 fastsat sine 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).

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 karensperiode for at kunne gennemføre BRL § 5 stk. 2 moderniseringer, er bank/realcredit fra 01-07-2020 begrænset til alene at vurdere efter kvadratmeterprincippet i BEK 417/2017 stk. 2 litra 5, idet kun meget få boligejendomme handles uden at været omfattede af Blackstonelovens 5-årige karensperiode. Det er oplagt at anvende www.finansdanmark.dk som statistik på ejerlejligheder i samme post. nr. som referencer jf. stk. 5. Hidtil har bank/realcredit 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,

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

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.

Finanstilsynet ved direktør Jesper Berg, tidligere Nykredit direktør har udgivet en vurderingsbekendtgørelse til bank og realkredit BEK417/2017. 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 direktør Jesper Berg, Finanstilsynet ingen 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.

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 21

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

Handler fra nr. 6 indgået efter vedtagelsen af Blackstoneindgrebet fremlagt i maj 2020:

nr.	Ejendomme handler - opdateret d. 27-02-2022	Postnum mer	Købesum	Areal bolig	Areal erhverv	Handlede m2- pris-bolig 3Q 2019-3Q 2021	Erhverv m2-pris indlagt til yield 4,5%-5,0% af nettoleje/m2	Handelsdato	ejerteligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m2 i % af ejertel- ligheder	***** BRL § 5 stk. 2 leje pr.- m2, fastsat af LW	*****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor
1	Østerbrogade 46	2100	kr. 45.500.000	843	409	kr. 40.389	kr. 28.000	02-01-2020	kr. 44.290	91%	kr. 1.650	3,00%
2	Nørrebrogade 245	2200	kr. 60.350.000	1.870	452	kr. 27.922	kr. 18.000	10-01-2020	kr. 43.460	64%	kr. 1.500	3,36%
3	Guldborgvej 17	2000	kr. 35.900.000	1.300	36	kr. 27.200	kr. 15.000	19-02-2020	kr. 43.912	62%	kr. 1.600	2,73%
4	Nørre Voldgade 42	1368	kr. 32.000.000	678	0	kr. 47.198	kr. -	17-03-2020	kr. 50.808	93%	kr. 1.650	2,37%
5	Søllerødgade 53	2200	kr. 14.200.000	377	0	kr. 37.666	kr. -	11-05-2020	kr. 42.942	88%	kr. 1.500	2,75%
6	Dronningens Tværgade 8A	1302	kr. 76.000.000	1.562	755	kr. 37.055	kr. 24.000	02-06-2020	kr. 52.858	70%	kr. 1.650	3,14%
7	Ny Adelgade 3	1104	kr. 53.000.000	937	278	kr. 41.836	kr. 50.000	02-06-2020	kr. 52.858	79%	kr. 1.650	3,06%
8	Nansensgade 35	1366	kr. 38.935.525	672	238	kr. 47.315	kr. 30.000	25-06-2020	kr. 52.858	90%	kr. 1.650	2,55%
9	F.F. Ullrichs Gade 7	2100	kr. 11.500.000	283	83	kr. 36.530	kr. 14.000	02-07-2020	kr. 47.419	77%	kr. 1.650	3,38%
10	Dronning Olgas Vej 41	2000	kr. 17.000.000	286	366	kr. 30.230	kr. 22.000	05-08-2020	kr. 43.315	70%	kr. 1.500	3,44%
11	A.F. Beyersvej 27	2720	kr. 9.050.000	306	80	kr. 26.046	kr. 18.000	31-08-2020	kr. 43.315	60%	kr. 1.500	4,52%
12	Jægersborg Allé 33	2920	kr. 60.000.000	1.012	350	kr. 48.913	kr. 30.000	16-12-2020	kr. 41.957	117%	kr. 1.650	2,55%
13	Lille Strandstræde 9	1754	kr. 19.810.000	305	54	kr. 60.525	kr. 25.000	14-10-2020	kr. 54.992	110%	kr. 1.700	1,85%
14	Haraldsgade 44	2100	kr. 15.900.000	323	119	kr. 41.858	kr. 20.000	23-12-2020	kr. 47.957	87%	kr. 1.650	2,78%
15	Hildursgade 14	2100	kr. 15.900.000	400	39	kr. 38.775	kr. 10.000	23-12-2020	kr. 47.957	81%	kr. 1.650	2,79%
16	Lundgårdet 13-15	2720	kr. 15.750.000	617	58	kr. 24.023	kr. 16.000	29-03-2021	kr. 34.568	69%	kr. 1.500	3,69%
17	*Sortedam Dossering 1, Nørrebrogade 8	2200	kr. 132.100.000	1.928	1.155	kr. 50.545	kr. 30.000	29-03-2021	kr. 45.144	112%	kr. 1.650	2,68%
18	Nordre Fasanvej 148	2000	kr. 30.400.000	746	40	kr. 39.678	kr. 20.000	08-04-2021	kr. 48.219	82%	kr. 1.600	2,74%
19	Jægersborg Allé 6	2920	kr. 125.000.000	2.145	895	kr. 43.671	kr. 35.000	03-05-2021	kr. 41.957	104%	kr. 1.650	2,77%
20	Ordrup Jagtvej 93-109	2920	kr. 110.600.000	4.682	104	kr. 23.289	kr. 15.000	03-05-2021	kr. 41.957	56%	kr. 1.500	3,73%
21	Frederikssundsvej 23, Hejrevej 2-4	2400	kr. 45.700.000	1.388	367	kr. 26.579	kr. 24.000	05-05-2021	kr. 50.752	52%	kr. 1.500	3,30%
22	Vodrofsvej 20	1900	kr. 18.100.000	420	0	kr. 43.095	kr. -	15-06-2021	kr. 56.872	76%	kr. 1.650	2,55%
23	**Nakskovvej 22 m.fl.	2500	kr. 198.000.000	7.453	66	kr. 26.434	kr. 15.000	26-06-2021	kr. 41.519	64%	kr. 1.500	3,41%
24	Sankt Knuds Vej 3	1903	kr. 23.000.000	474	0	kr. 48.523	kr. -	29-06-2021	kr. 56.872	86%	kr. 1.650	2,30%
25	Nørre Søgade 7	1370	kr. 64.000.000	1.370	54	kr. 45.927	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	78%	kr. 1.650	3,42%
26	Ole Suhrs Gade 13-15	1354	kr. 57.855.000	1.560	312	kr. 33.087	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	56%	kr. 1.650	3,18%
27	Laurits Skaus Gade 3	2200	kr. 42.000.000	1.460	80	kr. 27.945	kr. 15.000	01-07-2021	kr. 50.752	55%	kr. 1.650	3,64%
28	Gammel Jernbanevej 16	2500	kr. 16.300.000	507	334	kr. 24.245	kr. 12.000	28-07-2021	kr. 41.519	58%	kr. 1.500	3,20%
29	St. Kongensgade 70	1264	kr. 80.750.000	1.143	442	kr. 55.179	kr. 40.000	03-09-2021	kr. 59.163	93%	kr. 1.650	2,24%
30	Martinsvej 5	1923	kr. 30.500.000	528	0	kr. 57.765	kr. -	25-11-2021	kr. 58.395	99%	kr. 1.700	2,06%
31	Langelandsvej 17	2000	kr. 35.000.000	798	0	kr. 43.860	kr. -	27-12-2021	kr. 52.230	84%	kr. 1.650	2,52%
32	Amagerbrogade 169	2300	kr. 55.500.000	1.698	318	kr. 28.940	kr. 20.000	27-12-2021	kr. 45.724	63%	kr. 1.600	3,23%
33	Gåsebæksvej 5-7	2500	kr. 29.500.000	1.008	53	kr. 28.477	kr. 15.000	14-02-2022	kr. 46.283	62%	kr. 1.600	3,26%
Gennemsnit				1.245	228	kr 38.204	kr 22.259		kr 48.520	78%	kr 1.606	2,98%
Maksimum				7.453	1.155	kr 60.525	kr 50.000		kr 59.163	117%	kr 1.700	4,52%
Minimum				283	0	kr 23.289	kr -		kr 34.568	52%	kr 1.500	1,85%

BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, boligejendomme vurderes uden referencer til 75% af m2-pris for tilsvarende ejerboliger - Finansilsynets vurderingsbekendtgørelse for banker/realcredit

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

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

For alle ejendomme er anvendt kr. 325/m2 i driftsomkostninger i de udløste 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 afkastprocenterne

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

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

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.

Senest er Blackstonelovene trådt i kraft d. 01-07-2020. Før vedtagelsen hævdede branchens ordførende aktører, at indførelsen af 5-års karenperioder 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 karenperiode den 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 karenperiode 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 karenperiode havde rettet sig, eller mere præcist at de ikke var faldet i pris. Det betyder dog ikke at ejendomme der ikke har karen ikke bør anlægges med en højere værdi måske 4-6% højere værdi end de ejendomme der har karen. Prisudviklingen på handlede

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

boligejendomme har vist kraftige stigninger og helt upåvirkede af den 5-årige karensperiode for BRL § 5 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	61.200.000	42.840.000	52.020.000	70.380.000	79.560.000
Boliger, værdi pr. m2	40.775	28.542	34.659	46.891	53.007

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 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	378	kr. 5.237	kr. 1.979.600
Samlet boligareal	1.390	kr. 39.000	kr. 54.210.000
Antal boliglejligheder	11	kr. 40.775	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Kælder	278	kr. 2.000	kr. 556.000
Altaner, små kamapper	6	kr. 40.000	kr. 240.000
Andet areal	74	kr. -	kr. -
Værdi af en ledig lejlighed	126	kr. 23.000	kr. 2.898.000
Erhvervsareal	95	kr. 19.000	kr. 1.805.000
Bolige u/bad eller med WC udenfor bolig	3	kr. -140.000	kr. -420.000
Værdi af nedlagte bagtrapper	0	kr. -	kr. -
Vedligeholdelsesefterslæb	0	kr. -	kr. -
bebyggelsesprocent	0	kr. -	kr. 61.268.600
Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:		kr. 514	0,53%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 1.650	3,14%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering. Kilde: Huslejenævnene i Gentofte, Frederiksberg, København			
Ejendomsværdiens fordeling:			
Grundstykket:			kr. 1.979.600
Bygningen			kr. 53.298.360
Installationer			kr. 5.922.040
Kontant handelsværdi			kr. 61.200.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 61.200.000 skriver kroner sekstienmillionertohundredetusinde 00/100.

Ifølge Finanstilsynsdirektør Jesper Berg, (tidligere Nykredit direktør), ville ejendommen kunne værdiansættes af bank/realkredit uden én eneste referencehandel til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger efter vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5 med belåningsværdien til ca. kr. 68.900.000.

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.

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 være andelsbolighåndbog, 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) Gældsætningen inkl. likvider svarede pr. 31-12-2020 til ca. kr. 3.298/m² andelsareal eller ca. 8% af ejendommens kontante handelsværdi.
- b) Gælden bør omlægges til afdragsfri realkreditgæld, idet den årlige afvikling kr. 195.000 har stor betydning for boligydelsen, men er ubetydelige 0,32% af ejendommens værdi. Hertil, at det for andelshaverne er økonomisk kontraproduktivt at ende med en gældfri ejendom.
- c) Foreningen bør ikke have store beløb stående på en negativt forrentet indlånskonto.
- d) Alternativt nedbringe indestående ved at indføre fritagelse for boligydelse indtil, at likviditeten er nedbragt til 3-6 måneders pengestrømme eller førtidsnedbringe realkreditlånene.
- e) Ved optagelse af realkreditlån bør disse være med F5 rente og med 100% afdragsfrihed indtil LTV Loan To Value når ca. 40% af den belåningsværdi som realkreditten bedes meddele.**
- f) Ved optagelse af realkreditlån bør disse ske som F5 lån med fuld afdragsfrihed indtil belåningsgraden overstiger 40%, med en aktuel renteydelse på 0,8% i rente og 0,40%-0,50% i bidrag
- g) Realkreditten vil derfor muligvis meddele, en kunstig og ikke underbygget lav en 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 realkreditten hyppige omlægningsindtægter og ved rentefald andelsforeningen store kurstab.
- h) Ydelsen på et 30-årigt kursfølsomt kontantlån med afdrag er ca. 5,20% p.a. og for et afdragsfrit F-5 Lån er den ca. 1,70% p.a., med samme bidragsats 0,40%.
- i) 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.
- j) 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 BEK417/2017 §14 stk. 1 (afkastprincippet med referenceejendomme) og §14 stk. 2 litra 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.

- k) Det er økonomisk kontraproduktivt for andelshaverne at 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 0,2% i rente og ca. 0,4% i bidragsats.

II: Balanceret budget og optimal boligafgift

- l) Boligydelser som A/B forening bør holdes lavest mulig, samtidig med, at der fastholdes et balanceret driftsbudget.
- m) Med et balanceret budget kan boligydelsen reduceres med op til 28% til kr. 1.400/md. for en gns. bolig, hvilket vil fremme salget af andelsbeviser og lette administrationsbyrden.
- n) En for høj eller for lav boligydelse i A/B foreningen vil/kan blokere for salget af andelsbeviser til maks. andelskrone.
- o) En lavere boligydelse kan anvendes til at nedbringe andelshavernes private andelsprioritetslån eller andre private og dyrere gældsposter.
- p) **Endnu vigtigere er det at sikre, at igennem den lavere boligydelse fremmes muligheden for at sælge andelsbeviserne til højere andelskroner.**

III: Maksimér andelskronen

- q) Foreningen bør vedtage en andelskrone på det maksimale beløb ekskl. kunstige/umotiverede hensættelser/reserver.
- r) **Andelskronen kan i forhold til 2020 årsregnskabet hæves med op til 119% eller ca. kr. 22.100/andelskvadratmeter.**
- s) En kunstig lav andelskrone gør andelshaverne økonomisk stavnsbåndne, samt giver lange ventelister.

IV: Øvrige anbefalinger:

- t) Er foreningen medlemmer af Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation bør de udmelde sig, da ABF arbejder kontraproduktivt for andelshaverne.
- u) Jeg tilbyder gerne et møde her på mit kontor for at drøfte jeres muligheder og evt., hvad I bør beslutte mht. andelskronen.
- v) 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.
- w) Administrators såkaldte gennemgang af valuarvurderingen såfremt den sker, bør følges af 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. 3.750. Rapporteringen bør fremsendes til valuaren.
- x) **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.**

- y) Energimærket er fejlberegnet idet normalårsforbruget er oplyst til 146 MWh men er skønsmæssigt og forkert beregnet til 40% højere nemlig 204,93 MWh. Energi-mærkekonsulenten bør kontaktes for en forklaring eller der bør søges et nyt og korrekt energimærke.

Husets areal m²

Opvarmningsform
Olie Naturgas Fjernvarme Træpiller EI Andet

Årlig energiforbrug kr eller i kWh
eller i GJ eller i MWh

Beregn nu!

**DIN BOLIGS
ENERGIMÆRKE ER:**



FIRMA

Firmanummer 600161
CVR-nummer 31616948

EnergiFocus ApS

Viborggade 24, kl. tv., 2100 København Ø
www.energifocus.dk
emo@energifocus.dk
tlf. 21370313

Ved energikonsulent
Søren Hermann Pedersen

V: Tilbud om refinansiering af ejendommen i det uigennemskuelige marked for realkredit og banklån.

z) Ved håndtering af refinansiering af ejendommen tilbyder jeg at gennemføre dette for kr. 10.000 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.

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

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:

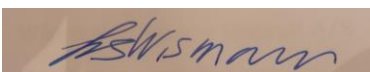
Såfremt medlemmer af andelsboligforeningen, ejendomsadministrator, revisor eller andre måtte have indsigelser til eller forespørgsler til indholdet i vores valuarrapport, bedes disse rettet direkte til den ansvarlige valuar hos Wismann Property Consult A/S.

32. Dato og underskrift:

København d. 03-05-2022

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**