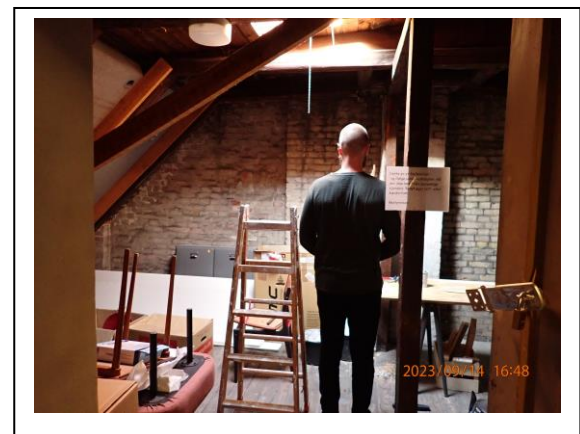


## Vurdering 2023 af ejendommen tilhørende A/B Bentzonsvej 35



Billeder taget d. 14-09-2023

Beliggende Bentzonsvej 35

2000 Frederiksberg

matr. nr. 10df Frederiksberg

*Det bekræftes, at undertegnede valuar overholder de krav, der er fastsat til valuaren 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 kan fremsendes.*

**Den kontante handelsværdi p.t. jf. pkt. 26 kr. 33.100.000**

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

## 1. Rekvirent

A/B Bentzonsvej 35  
c/o Christian Larsen  
Bentzonsvej 35  
2000 Frederiksberg  
mobil: 31526471  
[christian.emil.larsen@gmail.com](mailto:christian.emil.larsen@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:

Bentzonsvej 35  
2000 Frederiksberg  
matr. nr. 10df Frederiksberg  
Ejendomsnr. 147-8368

## 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:

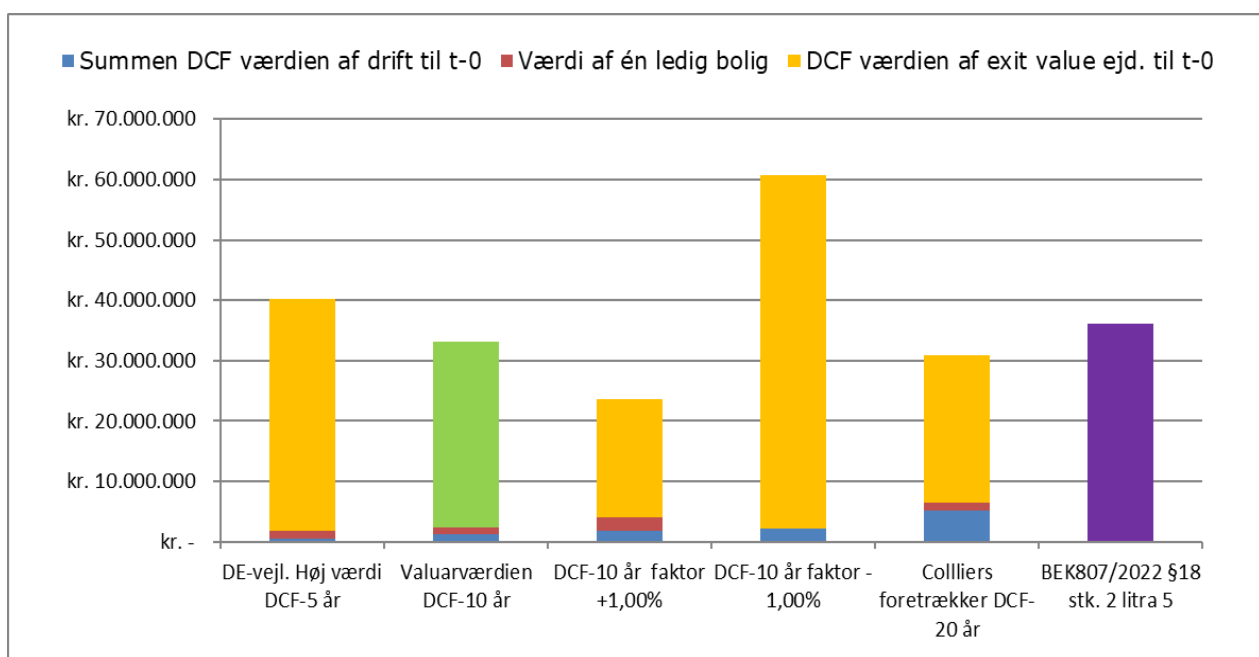
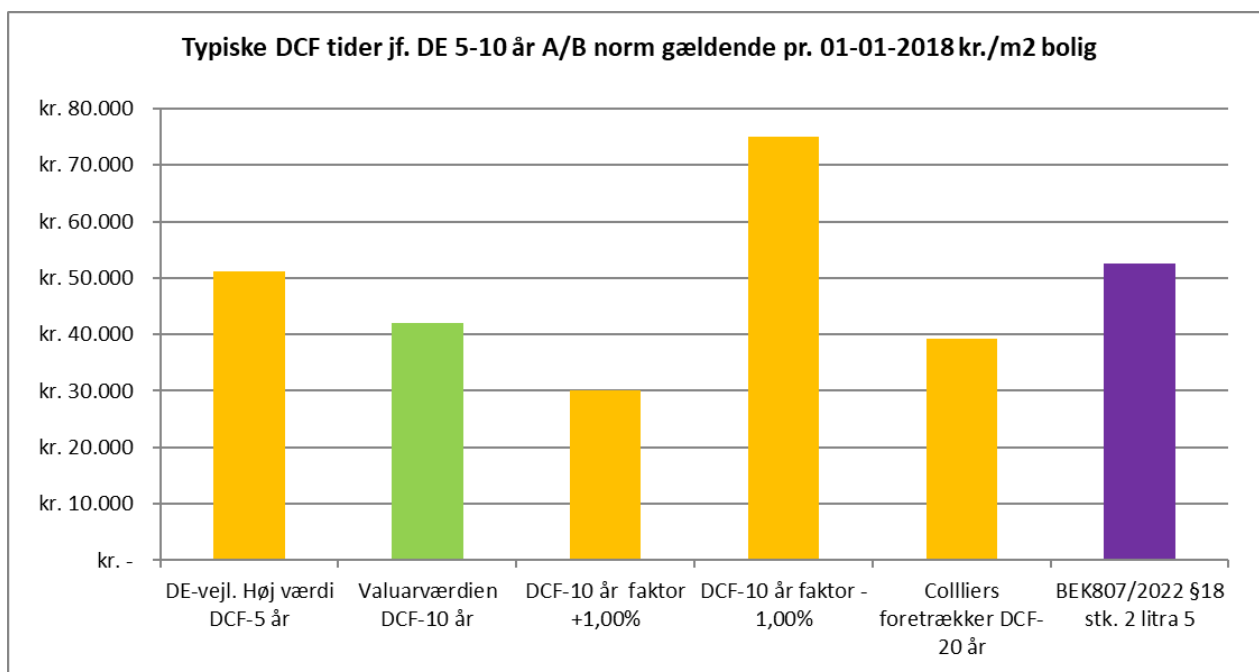
Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have på vurderingsdagen/underskriftsdagen med én ledig lejlighed samt på statusdagen d 30-06-2023. Værdien er beregnet efter DCF metoden og underbygges af kvadratmeterpriser og DCF-parametre 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/m<sup>2</sup> til den markedsræssige boligleje for gennemgribende moderniserede boliger jf. Ejendom Danmark er typisk kr. 1.200-2.100/m<sup>2</sup> 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](mailto: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 ED 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
- c. Regnskab 2021-2022 samt GF referat
- d. Forsikring
- e. Oplysning om realkredit bidragssats, bør ikke overstige 0,40%
- f. Handler med A/B beviser, intet oplyst.
- g. Budget 2022-2023 er forelagt.
- h. Vedligeholdelsesplan ikke forelagt
- i. Energimærke 12-12-2022 niveau C. Efterkontrollér på faktisk forbrug X MWh, opvarmet areal Y m<sup>2</sup>. <https://bedrebad.dk/energi/> energimærke.
- 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 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 valuaren. Vi ansætter vores DCF parametre ud fra tilsvarende beregninger gjort på konkrete ejendomme handlet/aktuelt udbudt. Lilla søjle er Finanstilsyns Bekendtgørelse for bank/realcredit.

**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/m<sup>2</sup> minus driftsudgifter typisk kr. 300-450/m<sup>2</sup>.
- 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/m<sup>2</sup> 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		3,58%			kr. 33.100.000
30	Lang rente Realkreditrådet		5,30%			kr. 33.100.000
31	DCF periode afkastprocent		2,36%	varians		
32	Exit afkastprocent		2,36%	basis		varians
33	Basis afkastprocent til tiden Ko		0,58%			
34	Handelspriser 4Q 2019 ejerlejligheder, realkreditrådet	kr.	48.133			kr. 48.133
35	Skønnede handelspris i fht. Beliggenheden	kr.	64.433	kr.	64.433	kr. 64.433

# 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		0	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.	762	kr. 762	kr. 762	kr. 762	kr. 762
40	Markedsløje boliger/m2, t-0	kr.	1.800	kr. 1.800	kr. 1.800	kr. 1.800	kr. 1.800
41	Erhvervsleje/m2, t-0	kr.	-	-	-	-	-
42	Driftsudgifter/m2, t-0	kr.	489	kr. 489	kr. 489	kr. 489	kr. 489
43	Ombygnings. Omk./m2, t-0	kr.	5.135	kr. 5.135	kr. 5.135	kr. 5.135	kr. 5.135
44	Inflation		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
45	Kalkulations faktor i DCF periode		2,36%	2,36%	3,36%	1,36%	2,36%
46	Afkastprocent på fuldt udviklet ejendom		2,36%	2,36%	3,36%	1,36%	2,36%
47	Summen DCF værdien af drift til t-0	kr.	545.129	kr. 1.269.335	kr. 1.784.835	kr. 2.159.275	kr. 5.093.764
48	DCF værdien af exit value ejd. til t-0	kr.	38.519.971	kr. 30.640.183	kr. 19.566.847	kr. 58.519.277	kr. 24.372.314
49	Kontant handelsværdi	kr.	39.065.100	kr. 31.909.518	kr. 21.351.681	kr. 60.678.552	kr. 29.466.078
50	Værdi af én ledig bolig	kr.	1.190.482	kr. 1.190.482	kr. 2.246.265	kr. -1.686.422	kr. 1.434.826
51	Valuarværdien	kr.	40.255.581	kr. 33.100.000	kr. 23.597.947	kr. 58.992.130	kr. 30.900.904
52	Kontant handelsværdi pr. m2 erhverv	kr.	-	-	-	-	-
53	Kontant handelsværdi pr. m2 bolig	kr.	51.203	kr. 42.101	kr. 30.015	kr. 75.035	kr. 39.304
54	Vurderingskoeff. til		122%	100%	71%	178%	93%
55	1) Resumé med nøgletal jf. DE valuarvurderingsnorm, der skal anvendes af alle DE valuarer efter d. 01-01-2018						
56	2) Udcast til generel vurderingsnormen forventes vedtaget af Folketinget senest d. 01-07-2018 og ikrafttræder pr. 01-10-2018						

58	Arealer			0	1	2	3
59	Oprindelige bolig			680	680	680	680
60	Istandsatte bolig			0	68	68	68
61	Istandsatt ultimo år			0	68	136	204
62	Erhverv			0	0	0	0

63	Lejer pr. m2	kr.	762	kr. 777	kr. 792	kr. 808
64	Uistand.s bolig	kr.	1.800	kr. 1.836	kr. 1.873	kr. 1.910
65	Andre lejeindtægter	kr.	-	-	-	-
66	Erhvervslejeindtægter	kr.	-	-	-	-
67	Istandsatte boliger	kr.	1.800	kr. 1.836	kr. 1.873	kr. 1.910
68	Driftsudgifter	kr.	-489	kr. -498	kr. -508	kr. -519
69	Moderniseringsomkost.	kr.	-5.135	kr. -5.238	kr. -5.342	kr. -5.449

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

71	Leje boliger	kr.	517.920	kr. 528.279	kr. 538.844	kr. 549.621
72	Merleje istandsatte boliger	kr.	-	kr. 16.004	kr. 89.785	kr. 166.511
73	Lejetab under ombygning	kr.	-	kr. -13.207	kr. -13.471	kr. -13.741
74	Andre lejeindtægter	kr.	-	-	-	-
75	Erhvervslejeindtægter	kr.	-	-	-	-
76	Summa lejeindtægter	kr.	517.920	kr. 531.076	kr. 615.158	kr. 702.391
77	Driftsudgifter	kr.	-332.249	kr. -338.894	kr. -345.672	kr. -352.585
78	Moderniseringsomkost.	kr.	-	kr. -356.164	kr. -363.287	kr. -370.553
79	Cash Flow	kr.	185.671	kr. -163.981	kr. -93.800	kr. -20.747

79	Tilbagediskonteringsssats		1,00	1,04	1,09	1,14
80	Tilbagediskonteringsbeløb til Ko			kr. -157.128	kr. -86.124	kr. -18.253
81	Exit value ejendom					

4	5	6	7	8	9	10	11
680	680	680	680	680	680	680	680
68	68	68	68	68	68	68	0
272	340	408	476	544	612	680	680
0	0	0	0	0	0	0	0

kr. 824	kr. 841	kr. 858	kr. 875	kr. 892	kr. 910	kr. 928	kr. 947
kr. 1.948	kr. 1.987	kr. 2.027	kr. 2.068	kr. 2.109	kr. 2.151	kr. 2.194	kr. 2.238
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 1.948	kr. 1.987	kr. 2.027	kr. 2.068	kr. 2.109	kr. 2.151	kr. 2.194	kr. 2.238
kr. -529	kr. -539	kr. -550	kr. -561	kr. -572	kr. -584	kr. -596	kr. -608
kr. -5.558	kr. -5.669	kr. -5.783	kr. -5.899	kr. -6.016	kr. -6.137	kr. -6.260	kr. -6.385

4	5	6	7	8	9	10	11
---	---	---	---	---	---	----	----

kr. 560.614	kr. 571.826	kr. 583.262	kr. 594.928	kr. 606.826	kr. 618.963	kr. 631.342	kr. 643.969
kr. 246.269	kr. 329.151	kr. 415.250	kr. 504.662	kr. 597.483	kr. 693.816	kr. 793.763	kr. 877.921
kr. -14.015	kr. -14.296	kr. -14.582	kr. -14.873	kr. -15.171	kr. -15.474	kr. -15.784	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 792.867	kr. 886.682	kr. 983.931	kr. 1.084.716	kr. 1.189.139	kr. 1.297.305	kr. 1.409.322	kr. 1.521.890
kr. -359.637	kr. -366.830	kr. -374.166	kr. -381.650	kr. -389.283	kr. -397.068	kr. -405.010	kr. -413.110
kr. -377.964	kr. -385.523	kr. -393.233	kr. -401.098	kr. -409.120	kr. -417.302	kr. -425.648	kr. -
kr. 55.267	kr. 134.329	kr. 216.532	kr. 301.969	kr. 390.736	kr. 482.934	kr. 578.664	kr. 1.108.780

1,19	1,24	1,29	1,35	1,41	1,47	1,53	1,60
kr. 46.591	kr. 108.510	kr. 167.604	kr. 223.967	kr. 277.694	kr. 328.875	kr. 377.598	kr. 693.281
							kr. 46.955.630

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

# Wismann Property Consult A/S <sup>7</sup>

[www.wismann-as.dk](http://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 nettolen for en gennemgribende moderniseret bolig divideret med DCF-10 exit leje afkast %. Beregnet som f.eks. (BRL § 5 stk. 2/m<sup>2</sup> – driftsudgifter/m<sup>2</sup>)/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-parameterværdierne 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 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%
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. 04-09-2023 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. 14-09-2023 besigtiget ejendommen gennemgribende. Vi har ikke tidligere vurderet ejendommen.

## 9. Forsikring

Ejendommen er forsikret i Gjensidige forsikring på almindelige vilkår. Der henvises i øvrigt til policens nærmere betingelser. Der er fremsendt to forsikringer, men jeg antager at det er den fra Gjensidige der er den gældende og ikke den fremsendte fra Købstædernes Forsikring.

Policenummer

6664354

Pris	
Helårlig pris i kroner (2021)	
<b>Præmie ekskl. gebyrer, afgifter og bidrag</b>	<b>9.815,00</b>
Skadeforsikringsafgift til staten	107,96
<b>I alt</b>	<b>9.922,96</b>

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

Forsikringen	Dækker
Bygningsbrand	✓
Anden bygningsskade	✓
Svampe- og insektskade	✓
Stikledning og rørskade	✓
Glas og sanitet	✓
Anden pludselig skade	✓
Bestyrelsesansvar	✓

## 10. Lokalplaner:

Området er omfattet af lokalplan LP153.

## 11. Beskrivelse:

Ejendommen har ifølge BBR et grundareal på 381 m<sup>2</sup> og et bebygget areal på 136 m<sup>2</sup>. Bygningsarealet udgør 680 m<sup>2</sup>. Det samlede boligareal ifølge BBR udgør 680 m<sup>2</sup>, samt kælder 136m<sup>2</sup>, 0 m<sup>2</sup> erhverv.

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



# Wismann Property Consult A/S <sup>9</sup>

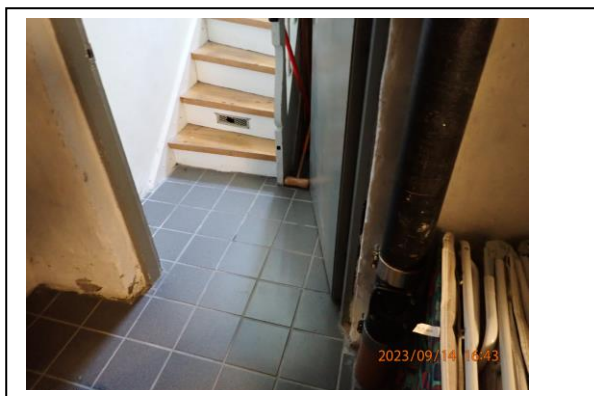
[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998  
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Bygningen er opført i 1902 af mursten og byfornyset kort efter 1997. Da ejendommen har været ejet af Stenhuggerlauget er facaden op til og med første sal mod gaden belagt med stenfliser, formentligt sandsten. Bygningen indeholder ifølge BBR 10 lejligheder på hver 68 m<sup>2</sup>. Alle boligerne er med bad, toilet og køkken. Samtlige boliger undtagen stuen tv., har en nyere og stor altan mod gården. De 2 altaner ejes af A/B Bentzonvej 35 og resten ejes af andelshaverne. Ejendommen består af stue, 1.-4. etage. Kældergulvet er flisebelagt. Der er fjernvarme. Foreningen har beboervaskeri med 2 vaskemaskiner og en tørretumbler. Taget er Københavnertag med tagpap på toppen, undertag af dug og formentligt enten eternitskifer eller naturskifer på siderne.

Der har på seneste ordinære GF været fremsat forslag om udskiftning af samtlige vinduer med eller uden alurammer. Begge forslag blev forkastet. I stedet er vinduerne blevet malet udefra til en brøkdæl af hvad nye vinduer ville have kostet. Det finder vi som en meget klog beslutning.

Der er én hovedtrappe og én køkkentrappe begge i meget fin vedligeholdelsesstand. Beboerne bør indskræpes af hensyn til brandsikkerheden ikke at hensætte deres personlige ejendele på bagtrappen. Der har tidligere formentligt været pigeværelser i tagetagen, der har en frihøjde på ca. 2½ meter. Loftet bruges i dag til pulterrum og en del ledige arealer på de tidligere tørrelofter.

Ejendommens lejligheder fremstår i en størrelse karakter og indretning i en høj bolig standard. Det er tillige vores vurdering, at ejendommen fremstår i en sjælden god vedligeholdelsesmæssig stand.

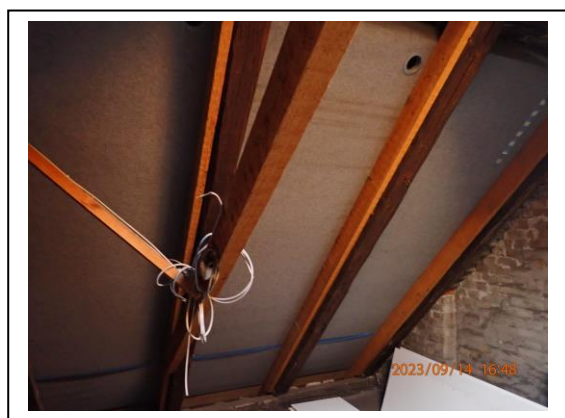
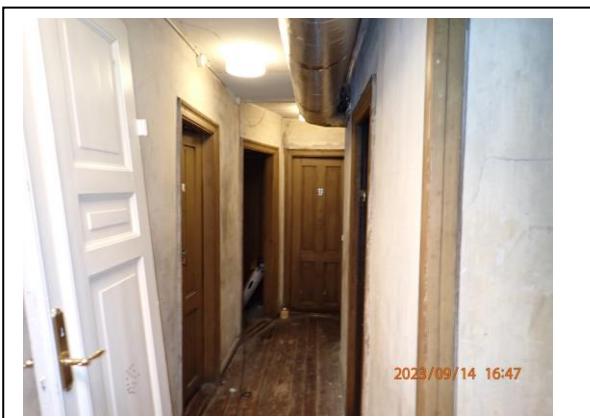
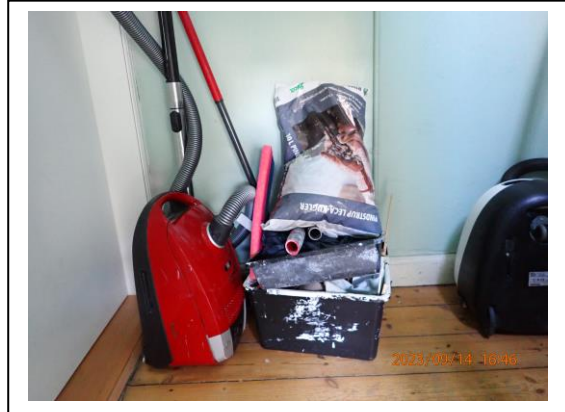


**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling  
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

10

[www.wismann-as.dk](http://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

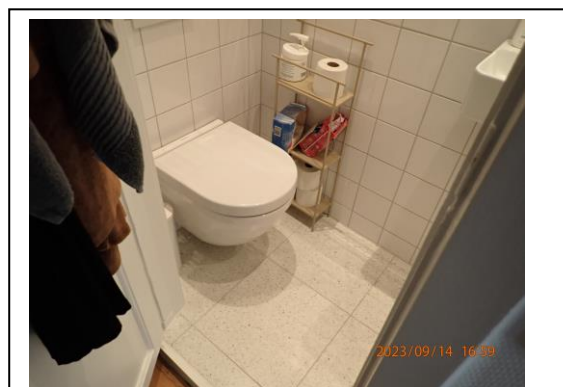
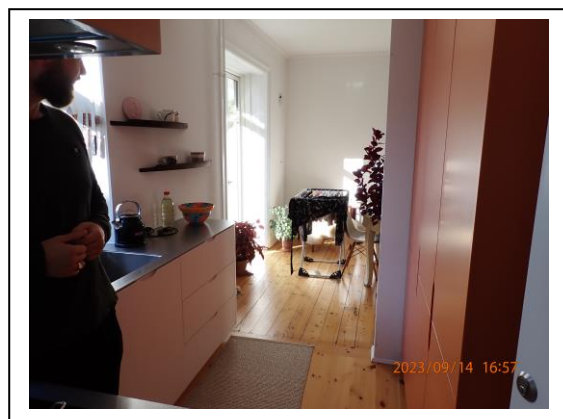
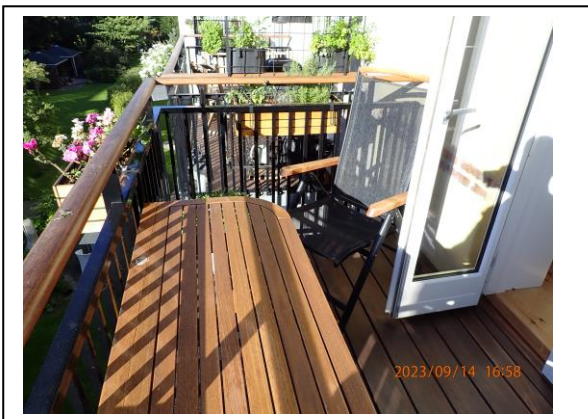
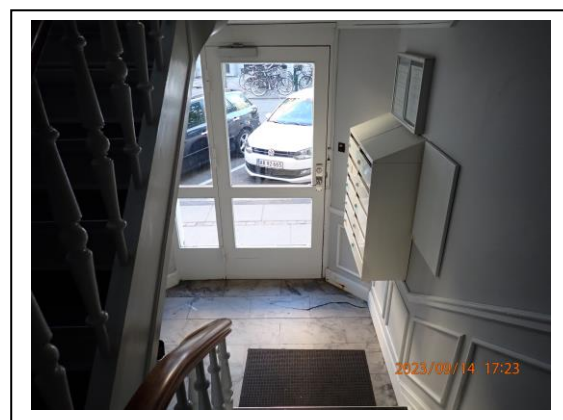
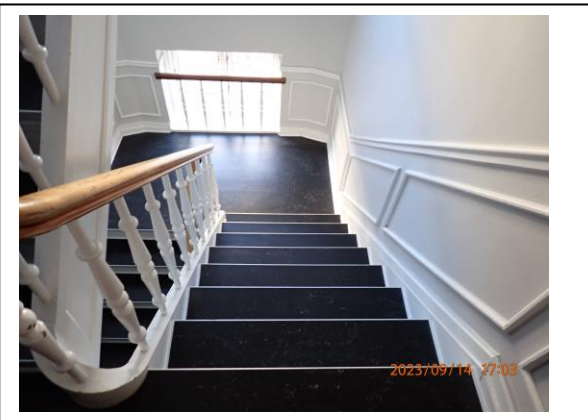


**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling  
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

11

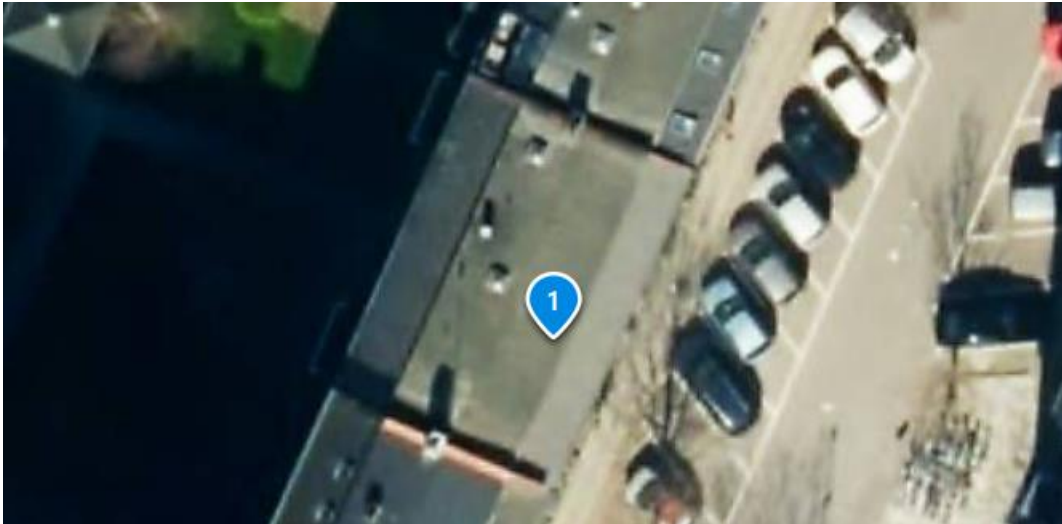
[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998  
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar



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

## 12. Beliggenhed:

Ejendommen er beliggende i Svømmehalskvarteret Frederiksberg. Vi er her lige ud til den netop byfornyede Langelands Plads. Fra 2019 kom der metroring ved Aksel Møllers Have ca. 200 meter fra ejendommen. Der er gode indkøbsmuligheder på Godthåbsvej, Falkoner Allé eller i Frederiksberg Centret. I ejendommens karré er der en byfornyet fælles gårdhave.



## 13. Omkostningsbestemt husleje (skyggebudget/beregnet):

Ifølge BBR er der 10 boliger. Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 762 kr./ m<sup>2</sup>.

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).

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 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%.

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

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 markedsæssig 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 1994 er ejendommen år efter år steget i gns. ca. 9% p.a. i 29 år frem til 2023. Det bør være indlysende, at et driftsafkast på en omkostningsbestemt leje kun vægter mindre i investors investeringsmotiv.

*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,*

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

# Wismann Property Consult A/S <sup>14</sup>

[www.wismann-as.dk](http://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

*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.:**

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

# 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

<b>A/B Bentzonsvej 35</b>				
Antal m2		<b>680</b>		
Antal lejligheder		<b>10</b>		
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600	<b>Vurdering</b>	<b>33.100.000</b>
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7% NPI reg-2014		
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006	kr. 15.444	7%	0,4924	408.000
Afkast				42.623
				23.048
				65.671
<b>Driftsudgifter:</b>				<b>2021-2022</b>
Ejendomsskatter mm.				45.513
El				21.236
Fjernvarme				0
Vand				30.295
Renovation				19.818
Forsikringer				12.290
Ejendomsservice				22.120
Gård				15.556
Bredbånd/Kabeltv				0
Diverse				2.921
			250	169.749
<b>Afkast plus drift</b>				<b>235.420</b>
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2				
Husleje bolig	680			235.420
Husleje erhverv	0			0
Husleje bolig	680			235.420
prgf. 18 måles pr. m2 i ejeren lomme	90			61.200
prgf. 18 B måles pr. m2-, i GI	85			57.800
Summa				<b>119.000</b>
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje	175			
Administration pr. lejlighed	4.350			<b>43.500</b>
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser		pr. m2.	585	397.920
Erhvervsleje - markedsmaessig	0		0	0
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. le	150.000	8%	1.500.000	120.000
Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)				51.000
Omkostningsbestemt leje			762	517.920
Omkostninger			489	332.249
Nettoleje				236.671
Ny nettoleje				
<b>Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):</b>				<b>§ 18</b>
Fjernvarme	625	17.765	4,18%	
Køleskabe	4.000	3.200	8%	
gaskomfur	4.800	3.840	8%	
Porttelefon	1.300	780	6%	
Antenneanlæg	1.600	960	6%	
Vaskeri	50.000	4.500	9%	
		31.045		
1/3 af dette beløb		10.348		
Beløb til henlæggelse pr. m2		15,22		
Plus indeksering fra 1994 29,07%	49,24%	7,49		
Summa beløb afkast pr. m2.		<b>22,71</b>		
Paragraf 18 ansat pr. m2.				22,71
Paragraf 18B ansat pr. m2.				56,79
				79,50
				73,51
Fra 1. januar 1995 blev satserne for hensættelser forøget med en andel af de tekniske installationer. Denne andel er ikke medregnet.				
<b>A/B Bentzonsvej 35</b>				
	<b>areal</b>	<b>antal</b>	<b>årlig leje</b>	<b>leje pr. m2</b>
Omkostningsbestemt boligleje	680	10	517.920	762
Omkostninger-2006 excl. GI § 18	680		-332.249	-489
Markedsmaessig erhvervsleje	0		0	0
Nettoleje			<b>185.671</b>	<b>273</b>
<b>Kontant depositum som boligudlejningsejendom</b>				
			<b>areal</b>	<b>depositum</b>
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje			517.920	129.480
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje			0	0
I alt				<b>129.480</b>
<b>Markedsmaessig erhvervsleje</b>				
			<b>leje pr. m2.</b>	<b>yield</b>
<b>Forrentning af nettoleje:</b>			762	<b>0,56%</b>
<b>* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:</b>			1.800	<b>2,72%</b>

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

## 14. Driftsresultat:

<b>Indtægter i flg. årsregnskab</b>	<b>2021-2022</b>
Boligafgift - andele	345.600
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	66.318
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	0
Kældre + loft	0
Bredbånd/Kabeltv	0
P-Pladser	0
Vaskeri	0
Diverse	0
<b>Summa</b>	<b>411.918</b>
<b>Omkostninger i flg. årsregnskab</b>	<b>2021-2022</b>
Ejendomsskatter	45.513
El-forbrug	21.236
Vandafgift	30.295
Electrolyse	0
Varmelaug	0
Renovation	19.818
Fortov	0
Vedligehold	39.170
Forsikring mm	12.290
Vicevært mm.	22.120
Generalforsamling mm.	274
Energikonsulent	0
Bestyrelsesudgifter	9.950
Mødeudgifter mm.	0
Valuar	20.250
Varmeregnskab	2.748
Rådgivning	0
Revisor	13.750
Administration	30.937
Administration	10.679
ABF	1.931
Gård	15.556
Vaskeri	7.827
Diverse	2.921
<b>Summa</b>	<b>307.265</b>
<b>Renteomkostninger i flg. Årsregnskab</b>	<b>2021-2022</b>
Renteudgifter	-36.650
Renteudgifter 2. prio	-3.710
Renteindtægter	6.956
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	0
<b>Nettorenter</b>	<b>-33.404</b>

**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. 17.600.000 heraf grundværdien på kr. 1.838.900.

**Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.**

## 16. Uudnyttet udviklingspotentialer:

Der skønnes at være et uudnyttede udviklingspotentialer på ejendommen ved udvikling af tagetagen til nye boligarealer. Dette kan enten ske ved knopskydning eller ved bygning af en hel ny ekstra bolig på op til 109 m<sup>2</sup>. Værdien af disse ekstra boligkvadrater ekskl. udviklingsomkostningen er værdiansat til kr. 25.000/m<sup>2</sup> eller kr. 2.725.000.

## 17. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 68 m<sup>2</sup> med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 64.400/m<sup>2</sup>, såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarealerne i AB Bentzonsvej 35 er i den kontante handelsværdi værdiansat til kr. 42.100/m<sup>2</sup> svarende til 65% af m<sup>2</sup>-prisen på tilsvarende lejlighedsstørrelser i sammenlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 1.496.000.

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

## 18. Afkastprocenterne og m<sup>2</sup>-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. 350-500/m<sup>2</sup>.

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 35% dyrere pr. måned frem for den tilsvarende bolig i andelsboligforeningen. Det kan illustreres ved efterfølgende regneeksempel, hvor alle indlagte værdier er de faktiske værdier ud fra vores valuarvurdering og de aktuelle rentesatser.

<b>A/B Bentzonsvej 35</b>		
<b>Hvad koster det at bo i en lejlighed</b>	<b>andelsboliger</b>	<b>ejerboliger</b>
Areal	68	68
Kontant handelspris pr. m2.	48.430	64.433
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	5.655	
Driftsomkostninger pr. m2.	250	250
Kontant købesum	3.293.262	4.381.433
Finansieret købesum	384.516	
Rente før skat i %	3,0%	3,0%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,10%	2,10%
Ejerboligskat	0	21.907
Aktuel boligydelse	38.400	
* Boligyldelse - minimum	27.857	17.000
Renteydelse A/B lån	69.158	
Samlet boligydelse ved minimum	97.016	130.917
<b>Aktuel Boligyldelse pr. m2. inkl. finansieringsrente</b>	<b>1.582</b>	<b>1.925</b>
<b>Min. Boligyldelse pr. m2 inkl. finansieringsrente</b>	<b>1.427</b>	<b>1.925</b>
Aktuel Boligyldelse pr. måned inkl. 100% finansiering	8.085	10.910
Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen	-26%	35%
<b>Ekstra boligydelse pr. måned i kr.</b>	<b>-2.825</b>	<b>2.825</b>

\* Forudsætter en omklægning af al realkreditgæld til lån med 100% afdragsfrihed

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

## 22. Den generelle prisudvikling for boligudlejningsejendomme.

Ved at gå på hjemmesiden for boligejendomme udbudt af medlemmer af Danske Ejendomsrådgiverforening, opnås en indikation af den realistiske kontante handelsværdi. 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 Ejendomsrådgiverforening 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/m<sup>2</sup>.

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. 2 litra 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 andelsboligforeningsejendommens 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](http://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.

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

Man kan undre sig over den pengeligelighed, der tilsyneladende er i København og især på Frederiksberg. Det er i hovedstaden, at tyngden af de største virksomheder ligger, det er her uddannelsesniveaueet 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 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/m<sup>2</sup>. 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.

Der er fremsat Lovforslag L163A som er 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](http://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.

Opdateret:											03-05-2023	
nr.	Ejendomme handler - opdateret d. 03-05-2023	Postnum mer	Købsum	Areal bolig	Areal erhverv	Handled m2-pris- bolig 1Q.2021-4Q 2022	Erhverv m2-pris- indlagt til yield 4,5%- 5,0% af nettoleje/m2	Handelsdato	ejerlejligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m2 i % af ejerlejl- ligheder	**** BRL § 5 stk. 2 leje pr.- m2, fastsat af LW	*****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor
1	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%
2	*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%
3	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%
4	Jægersborg Allé 6	2920	kr. 125.000.000	2.145	895	kr. 43.671	kr. 35.000	03-05-2021	kr. 47.395	92%	kr 1.650	2,77%
5	Ordrup Jagtvej 93-109	2920	kr. 110.600.000	4.682	104	kr. 23.289	kr. 15.000	03-05-2021	kr. 47.395	49%	kr 1.500	3,73%
6	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%
7	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%
8	**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%
9	Sankt Knuds Vej 3	1903	kr. 23.000.000	474	0	kr. 48.523	kr. -	29-06-2021	kr. 56.872	85%	kr 1.650	2,30%
10	Narre 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%
11	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%
12	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%
13	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%
14	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%
15	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%
16	Langelsandsvej 17	2000	kr. 35.000.000	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	1.698	318	kr. 28.940	kr. 20.000	27-12-2021	kr. 45.724	63%	kr 1.600	3,23%
18	Arhusgade 38	2100	kr. 56.600.000	1.439	195	kr. 36.284	kr. 22.500	28-12-2021	kr. 56.409	64%	kr 1.650	2,80%
19	Rådhusvej 11-13	2920	kr. 79.000.000	1.467	464	kr. 46.735	kr. 22.500	01-02-2022	kr. 50.087	93%	kr 1.750	2,34%
20	Gåsebakkesvej 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%
21	Dunstsfields Alle 3	2900	kr. 32.500.000	805	205	kr. 34.719	kr. 22.200	01-08-2022	kr. 67.398	52%	kr 1.650	2,89%
22	Rosensøngt Alle 6	2100	kr. 54.000.000	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	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	3.498	1.991	kr. 59.423	kr. 40.000	02-11-2022	kr. 55.275	108%	kr 1.750	1,99%
25	Guldbærgsgade 7 A-B	2200	kr. 42.500.000	1.143	164	kr. 34.313	kr. 20.000	27-12-2022	kr. 49.604	69%	kr 1.750	3,17%
	Gennemsnit			kr 1.598	kr 360	kr 38.935	kr 18.768		kr 51.778	75%	kr 1.636	2,88%
	Maksimum			kr 7.453	kr 1.991	kr 59.423	kr 40.000		kr 67.398	112%	kr 1.750	3,73%
	Minimum			kr 420	kr -	kr 23.289	kr -		kr 34.568	49%	kr 1.500	1,99%

**BEK07/2022 §18 stk. 2 litra 5, boligjendomme vurderes uden referencer til 75% af m2-pris for tilsvarende ejerboliger - Finansstilsynets vurderingsbekendtgørelse for banker/realcredit**

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

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. 325-400/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 vurderingsjendommen.

Kilde: e-nettet, Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen, findes tillige på [www.wismann-as.dk](http://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 karensperioder 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 karensperiode 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 karensperiode 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.

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

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 boligejendomme har vist kraftige stigninger og helt upåvirkede af den 5-årige karenperiode 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	33.100.000	23.170.000	28.135.000	38.065.000	43.030.000
Boliger, værdi pr. m2	42.410	29.687	36.049	48.772	55.133

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	381	kr. 4.821	kr. 1.836.900
Samlet boligareal	680	kr. 39.000	kr. 26.520.000
Antal boliglejligheder	10	kr. 42.410	kr. -
Udnyttet tagareal	136	kr. -	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Kælder	136	kr. 2.000	kr. 272.000
Uden eget bad ifølge BBR	0	kr. -	kr. -
Altaner 2 + 7 der tilhører andelshaverne	2	kr. 140.000	kr. 280.000
Værdi af en ledig lejlighed	68	kr. 22.000	kr. 1.496.000
Erhvervsareal	0	kr. -	kr. -
Vaskeri	1	kr. 40.000	kr. 40.000
Udvikling af loftsetage	109	kr. 25.000	kr. 2.725.000
Vedligeholdelsesefterslæb	0	kr. -	kr. -
<b>bebyggelsesprocent</b>	0	kr. -	kr. 33.169.900
Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2	yield
Forrentning af nettoleje:		kr. 762	0,56%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 1.800	2,72%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering			
<b>Ejendomsværdiens fordeling:</b>			
Grundstykket:			kr. 1.836.900
Bygningen			kr. 28.136.790
Installationer			kr. 3.126.310
Kontant handelsværdi			kr. 33.100.000

**Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 33.100.000 skriver kroner tretienmillionerethundredetusinde 00/100.**

Ifølge Finanstilsynsdirektør Jesper Berg, (tidligere Nykredit direktør), ville ejendommen kunne værdiansættes af bank/reakredit 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. 2 litra 5 med belåningsværdien til ca. kr. 36.085.000.

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.

Der er fremsat Lovforslag L163A som er 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.

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

## 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.

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](http://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 og gældsætningen inkl. likvider, finansielle aktiver svarede pr. 30-06-2022 til kr. 5.665/m<sup>2</sup> andelsareal eller en gæld på ca. 12% af ejendommens kontante handelsværdi.
- b) Med en gæld på kun 12% af ejendomsværdien giver det ikke mening af afdrage kr. voldsomme 85.000 af realkreditlånene svarende til kr. 8.500/andelshaver eller 0,27% af ejendommens værdi.
- c) Såfremt, at banken forsat forventer stigende realkreditrenter, så bør andelsboligforeningen sige nej tak til de hyppige opkonverteringer, som bankerne tjener store gebyrindtægter på. Opkonverteringer giver ingen rentebesparelser og kursgevinsten har andelshaverne allerede uden opkonverteringer.
- d) 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.**
- e) 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.
- 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. 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.**

- h) 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 3,0% i rente og ca. 0,4% i bidragsats.

## **II: Balanceret budget og optimal boligafgift**

- i) Boligyldelsen som A/B forening bør holdes lavest mulig, samtidig med, at der fastholdes et balanceret driftsbudget.
- j) En for høj eller for lav boligydelse i A/B foreningen vil/kan blokere for salget af andelsbeviser til maks. andelskrone.
- k) En lavere boligydelse kan anvendes til at nedbringe andelshavernes private andelsprioritetslån eller andre private og dyrere gældsposter.
- l) Boligyldelsen med et balanceret budget kan i forhold til 2021-2022 årsregnskabet reduceres med op til 27% svarende til kr. 800/md. pr. andelshaver.
- m) **Endnu vigtigere er det at sikre, at igennem den lavere boligydelse fremmes muligheden for at sælge andelsbeviserne til højere andelskroner.**

## **III: Maksimér andelskronen**

- n) Foreningen bør vedtage en andelskrone på det maksimale beløb ekskl. kunstige/umotiverede hensættelser/reserver.
- o) **Andelskronen vil i forhold til 2021-2022 årsregnskabet uden kursregulering af realkreditlåne kunne hæves med ca. 43% eller ca. kr. 14.600/andelskvadratmeter.** En kunstig lav andelskrone gør andelshaverne økonomisk stavnsbåndne, samt giver lange ventelister.
- 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.

## **IV: Øvrige anbefalinger:**

- q) Er foreningen medlemmer af Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation bør de udmelde sig, da ABF arbejder kontraproduktivt for andelshaverne.
- r) Jeg tilbyder gerne et møde her på mit kontor for at drøfte jeres muligheder og evt., hvad I bør beslutte mht. andelskronen.
- s) Foreningen bør selv trække de oplysninger som valuar anmoder om fremfor at betale administrator, som flere gør, på kr. 3.750-5.000 for en ekspeditionsopgave, der tager få minutter.
- t) 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 valuarens vurdering, der kan retfærdiggøre et vederlag på f.eks. kr. 3.750. Rapporteringen bør fremsendes til valuaren.

- u) **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 valuarens vurderingsrapport. Valuarrapporten gennemgås rutinemæssigt af revisor.**

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

- v) 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.

## **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 Gehrling, 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 anfægter rigtigheden i valuarens vurderingsresultat, men i øvrigt ikke har indsigelser til valuarens vurderingsmetode, referenceejendomme og vurderingsforudsætninger, vil med en sådan indsigelse ikke være dækket af deres professionelle ansvarsforsikring.**

**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.**

**En revisor eller en administrator har således i reglen ingen formelle kompetencer til at kunne anfægte valuarens vurderingsresultater og henvisningen til ISA 540 er forkert, uprofessionelt og ansvarspådragende og er ikke omfattet af revisors eller administrators professionelle ansvarsforsikring.**

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

# Wismann Property Consult A/S <sup>27</sup>

[www.wismann-as.dk](http://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

Vi skal derfor advare imod stats. aut. revisor Jesper Buch, BDO, Jørn Munch, Redmark samt Cobblestone, Anders Holmgard Christiansen, GT, Ejendomsadministrator, der alle er uden formelle vurderingskompetencer efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b.

**Vi henviser til vores hjemmeside, hvor vi har indlagt vores Klage til Revisornævnet af disse stats. Aut. Revisor**, der uden formel kompetence og uden en professionel ansvarsforsikring, mener at de bedre end valuar kan værdiansætte ejendommene med vurderinger efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b.

Enhver rådgiver bør skulle kunne forklare sig og tilbyde en åben og professionel dialog med sin klient og klientens valuar, hvilket de indbragte revisorer afviser.

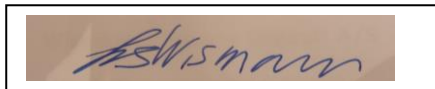
Kommer andelsboligforeningen udfør tilsvarende arrogante og for andelshaverne økonomisk skadende revisoradfærd, bør andelsboligforeningen skifte revisor.

## **32. Dato og underskrift:**

København d. 15-09-2023

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**

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