

Revurdering 2012 af ejendommen tilhørende AB Godthåbsvej 52-54, Ærøvej 2



Billeder taget d. 31-01-2012

Beliggende på Godthåbsvej 54-56, Ærøvej 2, 2000 Frederiksberg

Matr.nr. 14 FG Frederiksberg.

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

1. Rekvirent

A/B Godthåbsvej 52-54, Ærøvej 2
c/o Rasmus H.Sørensen
Godthåbsvej 54 3. th.
2000 Frederiksberg
26 70 92 44
e-mail: rhs@holbing.dk

2. Vurderingsmand:

Lars Wismann, projektchef og direktør
cand. merc., Stats. aut. ejd. mgl. & valuar

Wismann Property Consult A/S
Åboulevard 1, st.
1635 København V.
Mobil.: 4088 1998
CVR.: 28 31 27 17

3. Vurderingsobjekt:

Beliggende på Godthåbsvej 54-56, Ærøvej 2, 2000 Frederiksberg
Matr.nr. 14 FG Frederiksberg.

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. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 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 efter anskaffelsen eller vurderingen.

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

5. Vurderingstema:

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 31.12. 2011 med en ledig bolig. Den kontante handelsværdi vurderes til samme på statusdagen pr. 31-12-2011.

6. Dokumenter og bilag:

Vi har bl.a. modtaget kopi af følgende bilag:

1. Ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2010
2. BBR oversigt
3. Vedtægter
4. Årsregnskab 2010
5. Udkast til årsrapport 2011
6. Referat fra ordinære generalforsamlinger 2011
7. Budget 2011
8. Forsikring

7. Tingbogen

Vi har gennemgået tinglysninger d. 12-03-2012 og har 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 vidensniveau 1 registreret, men dette har ikke blokeret for realkreditbelåning
- at vurderingen er foretaget under iagttagelse af DEs vurderingsnorm af 23-03-2009

Vi har vurderet ejendommen første gang i 2010.

9. Forsikring

IF forsikring police 25-031701-1B, udleveret af administrator:

Forsikringens omfang:	Bygningsbrandforsikring	JA
	Anden bygningsbeskadigelse	JA
	Husejeransvarsforsikring	JA
	Huslejetabsforsikring	JA
	Angreb af træ- og murødelæggende svampe	JA
	Angreb af træ- og murødelæggende insekter	JA
	Glasforsikring	NEJ
	Sanitetsforsikring	NEJ
	Antenneforsikring	NEJ
Forsikringsbetingelser:	Alm. forsikringsbetingelser nr. 40-04 samt omstående særlige betingelser.	
Præmie:	Præmien for de nævnte dækninger betales 1. december. Hovedforfaldsdag er 1. december. Den samlede helårspræmie udgør kr. 21.966,-.	

10. Lokalplaner:

Området er omfattet af lokalplanerne 115 og 153. Der henvises til www.frederiksberg.dk

11. Beskrivelse:

Ejendommen er opført i 1900 i mursten med eternitskiffertag. Ejendommen består af 1 bygning med ifølge BBR et samlet bebygget areal på 481 m², et grundareal på 986 m² og et samlet bygningsareal på 2.432 m². Det samlede boligareal udgør 2.145 m². Ejendommen har fuld kælder og kælderarealet andrager 481 m². Såvel kælder som en del af loft anvendes til opbevaring. I en del af loftet er der indrettet bolig 85 m². Yderligere ca. 60 m² er under indretning til bolig. Der er god loftshøjde i tagetagen skønnet til ca. 250 cm.

Bygningen er opført med kælder, stueetage, 1.-4. etage. Der er 3 hovedtrappe og 3 køkkentrappe. Hovedtrapperne er alle ført op til tagetagen. Der er ikke elevator i bygningen. I ejendommens gård er der indrettet et fint gårdhavemiljø.

Der er på ejendommen 26 boligejligheder på mellem 36 m² og 144 m². Alle lejligheder er forsynet med fjernvarme og har køkken. Ifølge BBR er alle lejligheder med eget wc men 16 lejligheder uden bad. Hovedparten af lejlighederne uden eget bad har bad eller badekabine uden at dette er blevet registreret i BBR.

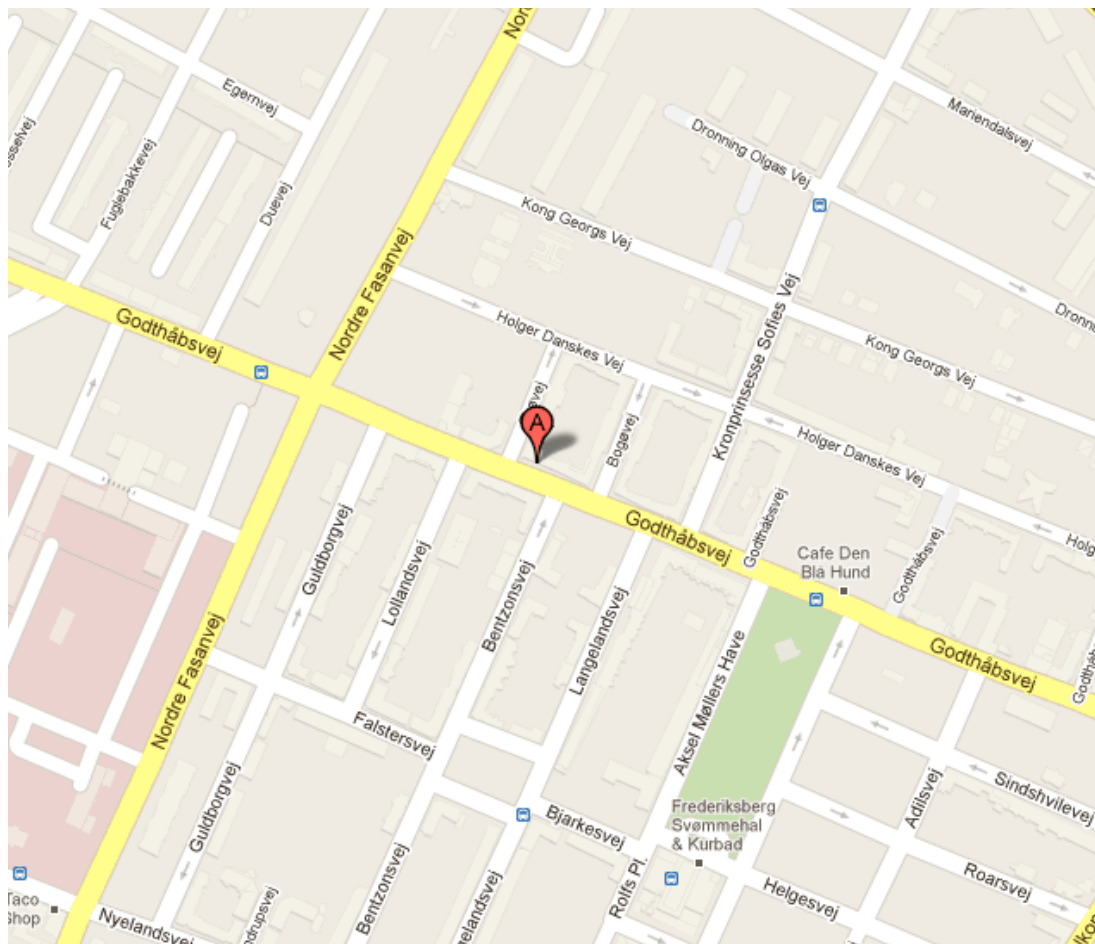
Ejendommen løbende blevet sat i stand bl.a. med nyt tag, nye vinduer, facade mod gade, internt netværk og fiber, renovering af kloaknet, fugtsikring af sokkel samt fælles gård i 2010 med støtte fra Frederiksberg

Hovedtrapper og bagtrapper fremstår pæne.

Ejendommen fremstår derfor i god vedligeholdelsesmæssig stand. Det betyder at man må forvente meget små udgifter til vedligeholdelse i årene fremover. I forhold til de ejendomme, der typisk handles i markedet (solgt af private eller pensionskasser) er Godthåbsvej 54-56, Ærøvej 2 et smukt eksempel på, hvor godt andelsboligforeningerne typisk går op i bygningsmæssig forbedring og vedligeholdelse.

12. Beliggenhed:

Ejendommen er beliggende på Frederiksberg få hundrede meter fra Aksel Møllers Have, svømmehallen og et aktiv butiks, og caféliv. Der er kun ca. 3 km. til Rådhuspladsen i København. Området er et meget attraktivt og trendy kvarter på niveau med indre Østerbro og Vesterbro.



13. Omkostningsbestemt husleje (skyggebudget/beregnet):

Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beregnet den omkostningsbestemte husleje. Ifølge BBR er der 26 boliger.

Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 430 kr./ m².

Afkastprocenterne yielden 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 frie markedsmæssig leje.

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

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. statsaut. ejd. mgl & valuar

AB Godthåbsvej 52-54, Ærøvej 2			
Antal m2	2.574		
Antal lejligheder	26		
Ejendomsværdi ansat pr. m2	600	Vurdering	47.750.000
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		1.544.400	108.108
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006			35.488
Afkast			143.596
Driftsudgifter:			
			2010
Ejendomsskatter mm.			68.453
El			25.772
Fjernvarme			0
Vand			0
Renovation			61.364
Forsikringer			51.548
Ejendomsservice			159.275
Elevator			0
Bredbånd/Kabeltv			0
Diverse			13.178
	147		379.590
Afkast plus drift			523.186
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2			
Husleje bolig	2.245		456.314
Husleje erhverv	329		66.872
Husleje bolig	2.245		523.186
prgf. 18 måles pr. m2 i ejeren lomme	75		168.375
prgf. 18 B måles pr. m2-, i GI	69		154.905
Summa			323.280
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje	144		
Administration pr. lejlighed	3.125		81.250
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser	pr. m2.	383	860.844
Erhvervsleje - markedsræssig	329	1.200	394.800
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. lejl.	50.000	8%	1.300.000
Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)			104.000
			166.130
Omkostningsbestemt leje			430
Omkostninger			349
Nettoleje			784.120
Ny nettoleje			741.654

Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):				§ 18	§ 18B
Fjernvarme	625	67.246	4,18%		
Køleskabe	4.000	8.320	8%		
gaskomfur	4.800	9.984	8%		
Porttelefon	1.300	2.028	6%		
Antenneanlæg	1.600	2.496	6%		
Vaskeri	50.000	4.500	9%		
1/3 af dette beløb		94.574			
Beløb til henlæggelse pr. m2		31.525			
Plus indeksering fra 1994 29,07%	29,07%	12,25			
		3,56			
Summa beløb afkast pr. m2.		15,81		15,81	15,81
Paragraf 18 ansat pr. m2.				56,79	
Paragraf 18B ansat pr. m2.					50,80
				72,60	66,61

Fra 1. januar 1995 blev satserne for hensættelser forøget med en andel af de tekniske installationer. Denne andel er ikke medregnet.

AB Godthåbsvej 52-54, Ærøvej 2	areal	antal	årlig leje	leje pr. m2
Omkostningsbestemt boligleje	2.245	26	964.844	430
Omkostninger-2006 excl. GI § 18	2.574		-615.745	-239
Markedsræssig erhvervsleje	329		394.800	0
Nettoleje			743.899	289

Kontant depositum som boligudlejningsejendom	areal	depositum
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje	964.844	241.211
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje	329	197.400
I alt		438.611

Markedsræssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:		430	1,57%
Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		1.200	5,28%

* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering

**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. statsaut. ejd. mgl & valuar

14. Driftsbudget, aktuel

Indtægter i flg. årsregnskab	2010
Boligafgift -andele	959.930
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	0
Lejeindtægt - erhverv	194.839
Leje erhverv	122.400
Kældre	0
Fællesarbejder	0
Netværksabonnement	0
P-pladser	0
Diverse	223.142
Summa	1.500.311

Omkostninger i flg. årsregnskab	2010
Ejendomsskatter	68.453
El	25.772
Vandafgift	0
Forbrændingsafgift	0
Skorstensfejning mm.	0
Renovation	61.364
Rottebekæmpelse	0
Vedligehold	293.066
Forsikring mm	51.548
Vicevært mm.	15.750
Ejendomservice, renholdelse, snerydning mm.	143.525
Generalforsamling mm.	1.100
Bestyrelsesudgifter	5.000
Varmeregnskab	12.044
Valuar/advokat	0
Revisor	13.750
Kontorhold mm.	18.849
Administration	15.751
Rådgivning	0
Advokat	0
Abonnementer og kontingenter	0
vask	0
Bredbånd/Kabeltv	0
Diverse	13.178
Summa	739.150

Renteomkostninger i flg. Årsregnskab	2.010
Renteudgifter	-598.061
Renteudgifter 2. prio	0
Renteindtægter	4.556
Ydelsesstøtte	0
Nettorenter	-593.505

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

15. Offentlig vurdering:

Ejendommen havde en offentlig vurdering pr. 01.10.2009 på kr. 38.000.000 hvoraf grundværdien udgjorde kr. 6.507.600. Ejendommen har en offentlig vurdering pr. 01.10.2010 på kr. 38.000.000 heraf grundværdien på kr. 4.880.700. Vurderingen er i pr. 01.10.2010 sænket 0% for ejendommen og sænket 25% for grundværdien. Der ses eksempler på ejendomme, hvor den offentlige vurdering fra 01.10.2008 til d. 01.10.2010 er uforandret. Ved den seneste vurdering har vi konstateret umotiverede ændringer af den off. vurdering fra -13 % til +32 %.

Skattedirektør Jens Perch Nielsen blev af TV2 1700 Finans bedt om at forklare sig d. 03-03-2011, men skattedirektøren mente ikke, at han som embedsmand havde pligt til at redegøre for SKATs vurderingsprincipper.

Skat kommenterer ikke sine vurderinger, men oplyser, at den enkelte grundejer har lov til at klage. De off. ejd. vurderinger har generelt meget langt fra den kontante handelsværdi. Grundejerne kan kun få oplyst grundlaget for SKATs vurdering på egen ejendom, hvorfor uigennemsigthed fastholdes komplet.

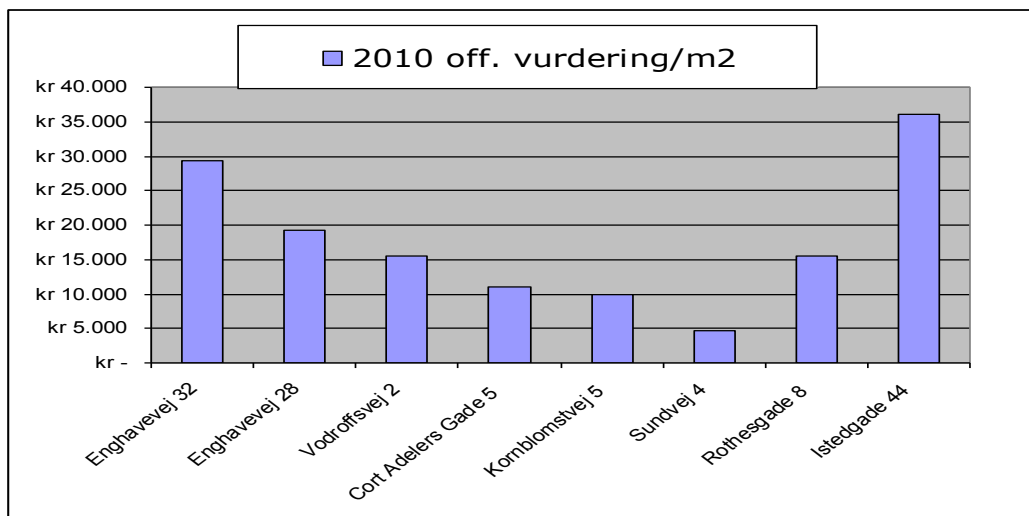
Eksempler på SKATs tilfældige vurderinger pr. 01-10-2010:

På basis af udførlig økonomisk analyse af mere end 750 boligejendomme i København bør det være indlysende, at SKATs vurderinger er helt tilfældige. Den højeste vurdering blandt 6 tilfældigt udvalgte ejendomme målt pr. m2 er en byfornyset ejendom beliggende på Eng-havevej 32 på Vesterbro. Den laveste vurdering målt pr. m2 er en pragtejendom opført i 1924 beliggende lige ud til Øresund og Hellerup Strand måske Danmarks bedst beliggende boligejendom.

Det er en bemærkelsesværdigt, at SKAT har fastsat offentlige vurderinger på kr. 36.047/m2 på Vesterbro og kr. 4.632/m2. lige ud til Øresund. Det er endvidere bemærkelsesværdigt, at ABF anbefaler andelsboligforeningerne at bruge de offentlige vurderinger til beregning af andelskronen.

SKATs vurderinger pr 01.10.2010 offentliggjort d. 01-03-2011

nr.	Ejendom	post nr.	off vurdering	heraf grundværdi	boligareal	erhvervsareal	samlet areal	2010 off. vurdering/m2
1	Enghavevej 32	1674	kr 36.500.000	kr 3.776.500	1.155	85	1.240	kr 29.435
2	Enghavevej 28	1674	kr 21.300.000	kr 4.104.000	928	178	1.106	kr 19.259
3	Vodroffsvej 2	1900	kr 58.000.000	kr 7.757.000	3.287	460	3.747	kr 15.479
4	Cort Adelers Gade 5	1053	kr 30.500.000	kr 8.930.300	2.705	220	2.925	kr 10.427
5	Kornblomstvej 5	2300	kr 49.000.000	kr 30.308.900	4.910	113	5.023	kr 9.755
6	Sundvej 4	2900	kr 31.500.000	kr 15.991.500	6.320	481	6.801	kr 4.632
7	Rothsgade 8	2100	kr 35.000.000	kr 3.095.700	2.212	56	2.268	kr 15.432
8	Istedgade 44	1650	kr 42.500.000	kr 6.518.200	995	184	1.179	kr 36.047



Offentlige vurderinger pr. 01-10-2010



Enghavevej 32,
kr. 29.435/m²



Cort Adelers Gade 5
kr. 10.427/m²



Sundvej 4
kr. 4.632/m²

Det er således Wismann Property Consults vurdering, at en valuarvurdering vil give et mere retvisende billede af andelsboligforeningens værdi sammenlignet med de offentlige vurderinger.

16. Uudnyttet udviklingspotentiale:

Der skønnes ikke at være uudnyttet udviklingspotentiale på ejendommen.

17. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 83 m² med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 30.500/m², såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarealerne i AB Godthåbsvej 54-56, Ærøvej 2 er i den kontante handelsværdi værdiansat til kr. 18.000/m² svarende til 59 % af m²-prisen på tilsvarende m²-størrelse i tilsvarende ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 996.000. Reference-

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

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

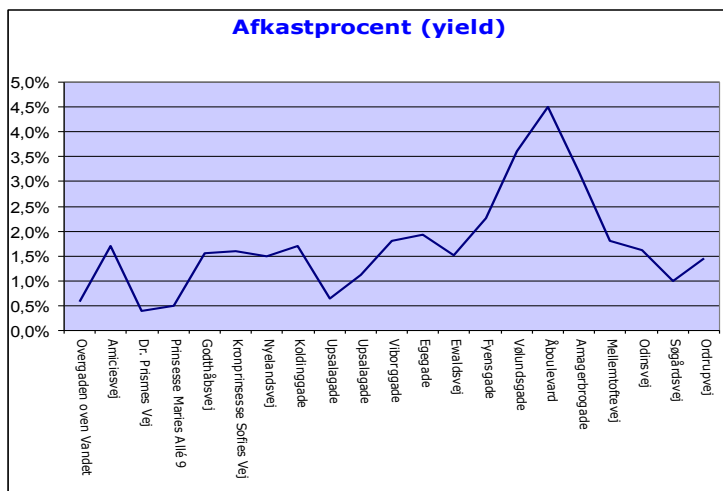
18. Afkastprocenterne og m²-priser for boligejendomme:

Det forholder sig desværre således, at der ikke er en markedskonform reference for, hvad afkastprocenten (yilden) bør være af en boligejendom beliggende i København. Derimod er der en høj konformitet hvad angår m²-prisen for boligarealer. Det kan dokumenteres, at ca. 75 % af alle boligejendomme, der handles, købes af lejerne med henblik på at stifte nye andelsboligforeninger. For de nye andelshavere er den meget lave omkostningsbestemte husleje uinteressant, da den ikke gælder for andelshavere.

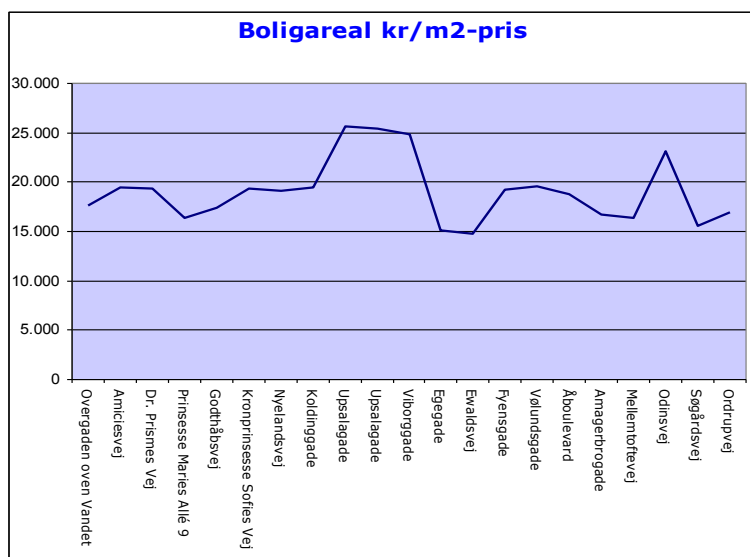
I 2005-2007 hvor der var rigtig mange handler med boligudlejningsejendomme blev disse typisk handlet på m²-priser der lå mellem 55%-79% af m² for realkreditrådets statistik for tilsvarende ejerboliger handlet i samme område.

Siden Lehmanns krak i august 2008 har der været meget få næsten ingen handler med boligudlejningsejendomme og kun enkelte stiftelser af nye A/Bforeninger. De få handler der har været er typisk handlet i samme prisinterval 55%-70% af realkreditrådets statistik for ejerlejligheder i samme område.

Afkastprocenterne indretter sig efter, hvilken m²-pris markedet er villig til at betale, og det er dokumenteret i udbuddet af aktuelle ejendomme. Det er af samme grund, at afkastprocenterne varierer fra 0,39 % til 4,50 % på 21 tilfældigt udvalgte ejendomme udbudt til salg i Københavnsregionen i 2007/08:



Hvor afkastprocenten er 4,40% ganges nettolejen/afkastet med 22,7, og hvor afkastprocenten er 0,4% ganges nettolejen/afkastet med 250. Det siger sig selv, at en høj nettoleje må afstedkomme en høj afkastprocent og vice versa. Først dokumenteres den markeds-mæssige m² -pris, dernæst beregnes afkastprocenten og ikke omvendt.



Det fremgår tydeligt af ovenstående graf, at m²-prisen for de udbudte ejendomme ligger omkring kr. 20.000/m² +/- 25 %. I modsætning hertil var varianten i afkastprocenten +/- 1.100 %. Det er derfor en modelfejl, når valuaren begynder med en afkastprocent for at slutte med en m²-pris.

Som det fremgår af foranstående grafer, så er det tydeligt, at den gennemsnitlige m²-pris for de udbudte boligejendomme ligger på i gennemsnit kr. 20.000/m². Det er naturligvis muligt at fremvise andre eksempler end dem, vi her har fremlagt, men vi mener at vores analyse er så solid og uangribelig, at ingen bør kunne angribe den uden at fremlægge dokumentation herfor.

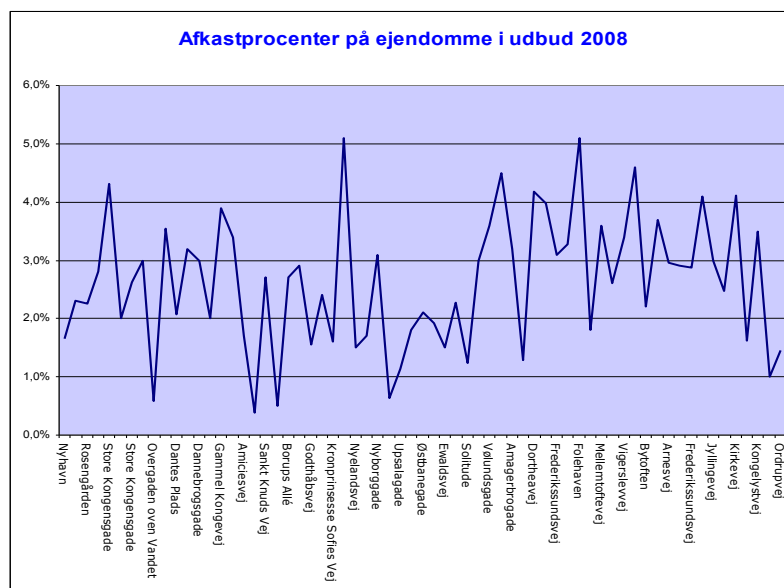
Wismann Property Consult A/S har analyseret snesevis af vore kollegers udbudte boligudlejningsejendomme. Generelt kan det udledes af vores analyse, at i ejendomme med en meget lav omkostningsbestemt husleje, som det typisk er tilfældet for andelsboligforeningers ejendomme, er der en meget lav afkastprocent: helt ned til 0,39 %.

Når lejen er lav f.eks. kr. 555/m², så har ejeren af ejendommen et større lejestigningspotentiale, end hvis lejen er høj f.eks. kr. 700/m². Derfor vil en investor acceptere et lavere startafkast ved en lav leje end ved en høj leje. Derimod kan afkastprocenten for ejendomme med meget erhverv eller for helt nyopførte boligejendomme komme helt op på 4-5%. Der er dog ingen tommefingerregler, udover at ejendomme i 2008 i reglen værdiansættes ud fra en m²-pris, der ligger på 55-65 % af m²-prisen for tilsvarende ejerboliger i området.

Hvad afkastprocenten så bliver, er helt irrelevant, da køberne typisk er lejerne, der stifter nye andelsboligforeninger. I 2006 blev efter vore oplysninger ca. 75 % af alle de 33 ejendomme, som JØP solgte, omdannet til nye andelsboligforeninger.

Afkastprocenterne varierer fra 0,39% til 5%:

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



Enhver andelshaver, administrator eller revisor, der sidder med en andelsboligforenings valuarrapport i hånden bør derfor sikre sig, at værdien er dokumenteret med referencer og oplysninger om, hvad tilsvarende ejendomme udbydes til.

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

Siden august 2008 har vi i Danmark set 5 finanspakker for at redde den finansielle sektor fra kollaps. De anstrengte forhold har betydet en betydelig stramning af kreditkravene, hvilket har medført at der stort set ikke er handlet boligudlejningsejendomme og/eller stiftet nye andelsboligforeninger.

Valuaren er forpligtet til at dokumentere sin værdiansættelse ud fra hvad tilsvarende ejendomme senest er handlet til. Det kan som markedet er nu være flere år siden. Der næst kan han tage udgangspunkt i udbuddet af tilsvarende ejendomme, da udbud af ejendomme skal tage udgangspunkt i et realistisk grundlag at handle en ejendom på.

Sidst kan han tage udgangspunkt i de sædvanlige handelsmønstre ved at sætte den kontante handelspris i forhold til de handlede priser på tilsvarende ejerboliger i samme områder f.eks. jf. realkreditrådets statistik.

Men realkreditrådets statistik er jo et gennemsnit og valuaren er forpligtet til at tage højde for at den givne A/B foreningen i beliggenhed, indretning, opførsel og vedligeholdelsesstand er bedre eller ringere end gennemsnittet.

Hvad valuaren absolut ikke må gøre er at undlade at dokumentere sin værdiansættelse uden referencer og uden beregninger. Det er således ikke godt nok og efter vores opfattelse ansvarspådragende om valuaren efter en række faktuelle oplysninger om arealer og beliggenhed pludselig anfører en kontant handelsværdi og så skriver at den er givet ud fra hans indsigt i markedet om kontante handelsværdier, arealpriser og afkastprocenter.

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

Fastsættelsen af den kontante handelsværdi skal være retvisende indenfor et interval på +/- 15-30%. Den må ikke være tilfældig trukket ned fra himlen.

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

Andelsboligforeningens gældsætning har ingen betydning for ansættelsen af den kontante handelsværdi. Den kontante handelsværdi er jo ved en kontant handel.

Det er dog afgørende, at andelsboligforeningens medlemmer forstår, at der ikke findes noget der hedder lån med variabel rente. En rente kan være fast rente i 1 år F1, 3 år F3, 5 år F 5 eller fast rente i 20 år eller i 30 år. Jo længere tid man vælger fast rente jo højere er renten på lånene i perioder med en normal rentestruktur.

Oveni renten tillægger realkredit instituttet en bidragsrenteprocent eller en rentemarginal. Disse tillægsrenter er i allerhøjeste grad variable. De kan reguleres fuldkommen vilkårligt med 3 mdr. varsel. I 2008 var bidragssatserne overfor andelsboligforeninger typisk 0,15-0,30%. I dag ligger der typisk på 0,60%-0,70% men de kan være både højere og lavere. Der er nemlig ingen gennemsigtighed for bidragssatser og rentemarginaler overfor andelsboligforeninger og erhvervskunder.

I praksis er det således, at kunden læs andelsboligforeningen vil betale en bidragsprocent i niveau 0,65% p.a. +/- 0,20%. Der er dog eksempler på, at de mest overbelånte nødlidende foreninger stiftet i 2007-2008 såsom A/B Thyra Danebod m.fl. betaler helt ned til 0% i bidragssats, hvorefter de mest velfungerende foreninger betaler de højeste bidragsprocenter. Vi anbefaler derfor at andelsboligforeningen ikke kritikløst accepterer en vilkårlig bidragssats.

Tilsvarende gælder for afdragsfrihed i belåningen. Især Andelsboligforeningernes Fælles Råd AFR og flere bankøkonomer er fortalere for, at lånene altid skal være med afdrag. Men har man et 30 årigt fast rente annuitetslån, så afdrages der kun ca. 1,7% af lånet i det første år, hvorfor 98% af lånet er afdragsfrit i det første år. Et så lille afdrag har ingen reel betydning for andelsboligforeningens gældsætning.

Andelsboligforeningen bør derfor fastlægge sine afdrag efter om man er meget gældsæt over kr. 10.00/m² f.eks. på Østerbro eller man er kun lidt gældsæt typisk under denne grænseværdi i samme område. Gælden bør overvejes at gøres afdragsfri når gælden er mindre end 50-60% af valuarværdien (læs den kontante handelsværdi)!

Er man kun lidt gældsæt anbefaler vi både afdragsfrihed på lånet samt en kortere fast renteperiode for at opnå den lavere rente. Når gælden er mindre er foreningen mindre rentefølsom ved ændrede rentesatser.

Sidst er det vigtigt, at have fokus på kursfølsomheden af lånene. Har man fast rente i 30 år er lånene meget kursfølsomme. Det betyder, at når renteniveauet falder, så stiger kontantværdien læs kursen på lånet og det medfører et direkte formuetab for andelshaverne. Især i 2010-2011, hvor renten faldt meget, har mange andelsboligforeninger med 20-30-årige fast rentelån oplevet meget store kurstab.

Helt slemt har det været for de foreninger der har omlagt til 30 årige fast rente SWAP lån. Der har vi set kurstab på over 50% hvilket har betydet, at foreningerne er dybt insolvente med negativ egenkapital og i praksis en negativ andelskrone og usælgelige andelsbeviser.

A/B lånetyper pr. 11-01-2012 for et lån på kr. 1 mio

	Fast rente	variabel		fast/variabel	
Lånetype	rente	bidrag	afdrag	Ydelse	restgæld efter 1 år
F1	0,77%	0,65%	0%	kr 14.200	kr 1.000.000
F3	1,21%	0,65%	0%	kr 18.600	kr 1.000.000
F5	1,69%	0,65%	0%	kr 23.400	kr 1.000.000
20 år	3,60%	0,65%	3,48%	kr 76.857	kr 965.177
30 år	4,10%	0,65%	1,70%	kr 64.584	kr 982.651

Gældsætning i A/B foreningen pr. m2 og ydelse/m2 pr. år:

Valuarværdi	antal m2	gæld/m2	lånetype	ydelse/m2	afdrag/m2
kr 36.000.000	2000	kr 7.000	F1	kr 99	kr -
kr 36.000.000	2000	kr 7.000	F3	kr 130	kr -
kr 36.000.000	2000	kr 7.000	F5	kr 164	kr -
kr 36.000.000	2000	kr 7.000	20 år	kr 538	kr 244
kr 36.000.000	2000	kr 7.000	30 år	kr 452	kr 119

Ydelsen på lånene opkræves i form af boligydelse for andelshaverne:

I en normalt veldrevet andelsboligforening er driftsomkostningen kr. 230-280/m². Boligydelser bør derfor være driftsudgiften plus låneydelsen.

Boligydelser i ovenstående eksempel bliver der mellem kr.329-kr. 732)/m² eller kr. 402/m². for samme andelsboligforening. Dette har stor betydning for den pris der kan opnås for et andelsbevis der skal handles.

Hjemtager køber et andelsprioritetslån med fast rente 6% og afdragsfrihed er låneydelsen efter skattebesparelsen på renten ca. kr. 400/kr. 10.000, der lånes.

Betales kr. 10.000/m² for andelsbeviset giver det en samlet ydelse for den nye andelshaver på mellem kr. 729/m² eller kr. 1.132/m².

Det burde derfor være indlysende, hvorfor en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af andelsboligforeningens finansiering har indflydelse på de priser som andelsbeviserne kan handles til.

Langt de fleste andelsboligforeninger er både veldrevne og med en mindre gældsætning typisk under kr. 10.000/m² andelsareal.

Danmarks formentligt mest gældsatte andelsboligforening hedder A/B Lørups Ridehus i Upsalagade 1-9, 2100 København Ø. og her er gældsætningen pr. andelskvadratmeter ca. kr. 48.000/m². Årsagen til denne ekstremt høje gældsætning er:

at foreningen blev stiftet i 2007 med en købesum på ca. 25.000/m²

at foreningen har haft negativt drift siden stiftelsen

at foreningen har fast rente SWAP lån med lang løbetid

at kun ca. 65% af lejlighederne gik med i andelsboligforeningen

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

at en boligydelse på kr. 1.535/m² har betydet at der står ledige usælgelige A/B-lejligheder

Det burde være indlysende, at man skal se sig for, når det handler om gældsætningen i andelsboligforeningerne samt at der ikke er nogle nemme svar.

Lånegiver kan aldrig være en rådgiver for andelsboligforeningen, da långiver er sælger af långivers lån og dermed ikke uvildig.

Sættes et andelsbevis til salg, bør prisen for andelsbeviset oplyses pr. m² ligesom, der bør oplyses, hvor meget gæld pr. m² som andelshaveren kommer til at deltage i. Desværre er det i reglen sådan i salgsprospekter fra medlemmer af Dansk Ejendomsrådgiverforening, at det alene oplyses hvad andelskronen er for det udbudte andelsbevis, hvad boligydelsen er og ikke hvad gælden er i foreningen angivet pr. andels m² eller hvordan gælden er struktureret i Andelsboligforeningen.

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 20-30 % billigere at bo i for andelshaverne målt på den samlede månedlige boligydelse end hvad der gør sig gældende for tilsvarende ejerboliger.

I bro kvartererne 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. 230-280/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 100 % 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.

AB Godthåbsvej 52-54, Ærøvej 2		
Hvad koster det at bo i en lejlighed	andelsboliger	ejerboliger
Areal	83	83
Kontant handelspris pr. m2.	13.529	30.500
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	4.114	
Driftsomkostninger pr. m2.	250	250
Kontant købesum	1.168.139	2.531.500
Finansieret købesum	341.451	
Rente før skat i %	6,0%	6,0%
Skat	33%	33%
Netto rente	4,02%	4,02%
Ejerboligskat	0	12.658
Aktuel boligydelse	32.917	
Boligydelse - minimum	20.671	20.750
Renteydelse A/B lån	46.959	101.766
Samlet boligydelse ved minimum	67.630	135.174
Boligydelse pr. måned	5.636	11.264
Ekstra boligydelse	-50%	100%
Ekstra boligydelse pr. måned i kr.	-5.629	5.629

I regneeksemplet er opstillet en sammenlignelig model, hvor der for de to boligformer er taget udgangspunkt i samme driftsmæssige omkostninger og i gældfri ejendomme, uden anvendelse af den p.t. aktuelle gældsbremsmulighed.

22. Den generelle prisudvikling for boligudlejningsejendomme.

Samlet for hele 2009-2011 har priserne på boligmarkedet bevæget sig sidelæns. Antallet af transaktioner har været lavere end normalt. Priserne nåede bunden i maj juni måned 2009. Efter sommerferien 2009, har det akkumulerede købsefterslæb samt den kraftigt faldende rente medført stigende udbuds og handelspriser ca. 8-13 % i de bedste dele af København. Siden 4. kvartal 2009 er udbudspriserne på tilsvarende ejerboliger med central beliggenhed i København steget tæt på 10%. I anden halvdel af 2011 ses der atter faldende priser. Dette gælder dog ikke for Indre Østerbro.

Trods en forsat finansiel modvilje fra pengeinstitutter på at finansiere handel med investeringer og hermed boligejendomme, må dette ubetinget medføre en afledet effekt, når vi kommer til at se de næste åbne gennemsigtige handler med boligejendomme. Tvangshandler er ikke almindelige handler og kan dermed ikke bruges til at dokumentere den kontante handelsværdi.

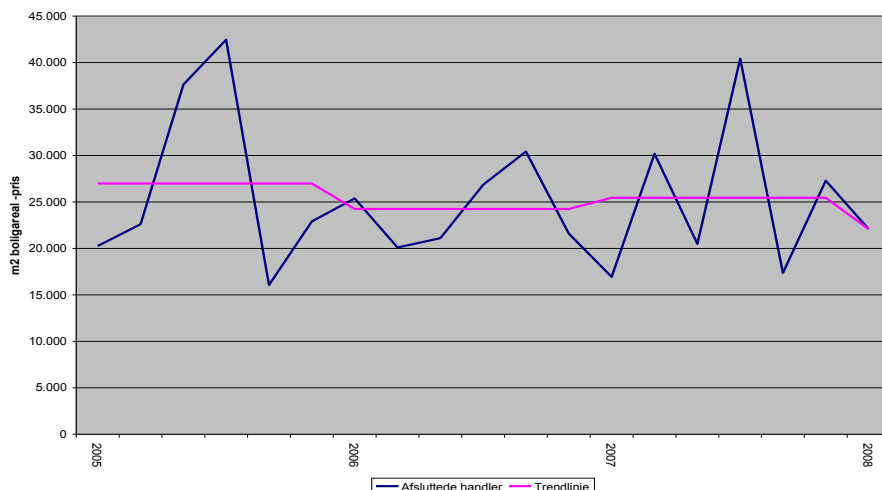
I 3. kvartal 2010 har vi set en handel med en boligejendom, men det var et salg fra et realkreditinstitut til en eksklusiv VIP kunde.

I 4 Q 2011 købte en svensk ejendomsinvestor Østerfælledsejendommen til en pris på kr. 1.100 mio. svarende til kr. ca. kr. 25.000/m2. Salget blev gennemtvunget af hovedkreditor som var Nykredit og der er grund til at antage at køberen har fået markant lav bidragsats måske endda 0% og måske 10-15 eller 20 års afdragsfrihed.

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

Siden 4Q 2008 hvor den finansielle sektor lukkede for normal finansiering af bolig-ejendomme, har der ikke været et normalt marked for den type ejendomme.

Udvikling i priser pr. m² i perioden 2005-2007. Boligudlejningsejendomme i Køben-havn og Frederiksberg.



De faktiske salg viser imidlertid en anden tendens, nemlig at priserne på boligudlejnings-ejendomme i perioden indtil 2007 har været svagt faldende, og i perioden 2007 til 2008 stagnerende. Over hele perioden har der været en svag faldende tendens.

I 2008 og 2009, 2010, 2011 har der været meget få transaktioner med boligudlejnings-ejendomme og næsten ingen med et reelt normalt og åbent udbud. Mange pengeinstitut-ter har helt lukket for udlån til investeringsejendomme, ovenpå finanskrisen, bankpakke I og finanspakke II.

Det er derfor vanskeligt at tale og den kontante handelsværdi jf. ABL § 5 stk. 2 litra b, da begrebet alene giver mening, om der er faktuelle og retningsvisende handler.

De mest oplagte købere til boligudlejningsejendomme er lejerne til stiftelse af AB-Forening. Under normale finansielle forhold vil deres markedspris typisk ligge på 55-7% af prisen for tilsvarende ejerboligejendomme i samme område. Ejendomme hvor en væsentlig del af lejlighederne er uden eget toilet og bad bør ligge på en lavere priskvartil.

I skrivende stund 2012 er pengeinstitutterne mest indstillede på at nedbringe deres udlån til ejendomme. Det har betydet at der stort set ikke er nogle handler med boligejendomme og stiftelser af nye andelsboligforeninger. I stedet placerer bankerne deres penge i korte obligationer der giver typisk 1% i rente eller mindre.

På et tidspunkt kommer bankerne atter til at bruge deres penge til udlån frem for til pas-siv placering. Først når det sker kommer vi atter til at se handler med ejendomme og stagnerende eller stigende priser.

23. Valuarvurdering

Ifølge Dansk Ejendomsmæglerforenings vurderingsnorm vedtaget d. 23-03-2009 om værdiansættelse af andelsboligforeningers boligudlejningsejendomme, skal der udover ejendommens markeds-mæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed. Her-

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

udover kan medregnes værdien af et eventuelt udviklingspotentiale, der ikke har været beskrevet ved seneste udbud på ejendommen af den formidlende ejendomsmægler.

Det skal bemærkes at uanset, at der foretages en afkastberegning, så forholder det sig således ved den markedsæssige værdiansættelse for boligudlejningsejendomme, at disse kun i mindre udstrækning værdiansættes ud fra det driftsmæssige afkast, men i større udstrækning værdiansættes ud fra den forventede værdistigning.

Boligudlejningsejendomme i København handles typisk på afkast, der ligger på niveau 0,7-2,5 % p.a. Når der er købere til disse priser så skyldes det, at boligudlejningsejendomme over de sidste 50 år i gennemsnit er steget 11 % p.a.

Vores nyeste analyser af værdiudviklingen på andelsboligforeningers ejendomme peger på, at disse over tid har en stærkere stigning i den kontante handelspris end boligudlejningsejendomme, der ejes af private grundejere. Dette skyldes, at andelsboligforeningerne generelt investerer flere penge i vedligeholdelse og bygningsmæssig udvikling end tilfældet er for private grundejere. I andelsboligforeninger ses hyppigt nye tage, tagrender, nedløbsrør, termoruder, fælles vaskeri, tagterrasser, nye renoverede hovedtrapper, bagtrapper måske endda jacuzzi i kælderen m.m. I private grundejeres boligudlejningsejendomme er det reglen frem for undtagelsen, at der kun bruges resourcer på vedligehold og kun når tingene går i stykker, og bygningsmæssig forbedring er kun aktuelt såfremt at det medfører forbedringsforhøjelseshusleje.

AB Stiftet efter	samlede købesummer	offentlig vurdering	aktuel kontant handelsværdi	samlet værdistigning	stigning % p.a.	AB i antal
1960	5.173.000	147.600.000	478.500.000	473.327.000	11%	5
1970	9.285.000	174.700.000	385.500.000	376.215.000	14%	3
1980	13.065.898	149.800.000	385.250.000	372.184.102	16%	7
1990	61.344.403	235.700.000	731.250.000	669.905.597	25%	9
2000	64.000.000	70.400.000	224.000.000	160.000.000	37%	2
Summa	152.868.301	778.200.000	2.204.500.000	2.051.631.699		26

* Denne tabel er et udtog af analyse af 26 tilfældige andelsboligforeninger frem til og med 2006.

Uden at være uforsigtig, kan man derfor som tommefingerregel konkludere, at en andelsboligforening efter mere en 10 års ejerskab til ejendommen typisk vil have en ejendom, der grundet den bedre tekniske tilstand. Dette vil medføre at denne ejendom typisk vil have en kontant handelsværdi, der gør den 10-15 % mere værdifuld end den tilsvarende boligudlejningsejendom, der aldrig har været anvendt til andet end boligudlejningsejendom.

Valuaren er i sin vurdering af den kontante handelsværdi forpligtet til at vurdere værdien af en over middel teknisk tilstand på ejendommen, frem for en ejendom, hvor grundejeren igennem årene kun har udført det absolut mest nødvendige.

Det er valuarens opgave jf. ABL § 5 stk. 2. litra b, at værdiansætte ejendommen ud fra den kontante handelsværdi. Den kontante handelsværdi som vurderet af valuaren må være den samme, hvad enten ejendommen skal handles eller den ikke skal handles. Denne mulighed for andelsboligforeningen til at anvende valuarmetoden har af lovgiverne haft til formål at bringe andelshaverne i en position, hvor de ikke presses til at opløse foreningen og sælge ejendommen for at få værdien af deres investe-

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

ring/ejendom frem i lyset. Et andet formål har været at undgå, at tilkøbende andels-havere er blevet mødt med et krav om yderligere betalinger "under bordet".

Jørgen Møller, Dansk Ejendomsrådgiverforening skrev således i Børsen Bolig fredag d. 5. januar 2007, at værdiansættelsen skal tage udgangspunkt i, hvad tilsvarende ejendomme handles til.

Det er derfor vores holdning, at valuaren er forpligtet til at kunne dokumentere den af valuaren vurderede kontante handelsværdi ud fra reference til tilsvarende ejendomme handlet eller udbudt i det samme område eller i den samme by indenfor en rimelig periode i forhold til vurderingsdatoen. Den af valuaren ansatte kontante handelsværdi er en øjebliksvurdering. Det er vores fortolkning at en afvigelse ud fra referencehandler på +/- 10-15 % vil kunne accepteres. Såfremt, at valuaren bevæger sig udover dette vurderingsinterval mener vi, at man kan spørge om valuaren nu også har udført sin opgave og/eller om han har optrådt ansvarspådragende.

Dette krav indgår nu i vurderingsnormen. Uden reference til tilsvarende ejendomme handlet eller udbudt er enhver udtalelse om den kontante handelsværdi udokumenteret og grundløs.

Valuaren er jf. ABL § 5 stk. 2 litra b ikke berettiget til selv at anlægge et andet vurderingstema end den kontante handelsværdi. Valuaren må således ikke ændre på vurderingstemaet og værdiansætte lavere eller højere end den kontante handelsværdi, f.eks. ved at gradbøje vurderingstemaet med ord som forsigtig eller konservativ.

Værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom til den kontante handelsværdi kan medføre, at andelsboligforenings medlemmer især de gamle foreninger med kun lille eller ingen gæld kan komme i en situation, hvor den beregnede andelskrone let kommer op i flere mio. kr. Det er dog ikke valuaren, der beslutter andelskronen, men derimod andelsboligforeningens medlemmer.

Den maksimale andelskrone bliver derfor, som det er lovens intensjon, til en maksimalpris og ikke en garantipris.

Tilsvarende gør sig allerede i dag gældende for meget dårligt beliggende lejligheder i en andelsboligforening. Typisk er der samme andelskrone uanset om en andel giver ret til at leje en lejlighed i foreningen, der ligger lige ved siden af en hashklub, ovenpå en massageklub og lige ud for en stærkt trafikeret holdeplads for omnibusser eller om andelen giver ret til at leje en lejlighed i samme ejendom beliggende på 5. sal med dejlig terrasse med udsigt over havnen.

I takt med at andelshaverne udnytter deres økonomiske interesse f.eks. ved at benytte sig af muligheden for at beregne andelskronen efter valuarmetoden, da må andelshaverne forvente, at ventelisterne vil blive reduceret og at det kan blive nødvendigt med et professionelt salg af andelen f.eks. ved anvendelse af ejendomsrådgiver samt at vi måske kommer til at se et marked for andelsboliger.

24. Referencepriser

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

Aktuelle handler med boligudlejningsejendomme i Københavnsområdet

Aktuelle handler i København Ø

Ejendomme	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m2-pris-bolig	m2-pris erhverv	Handels-dato
Nrd.Frihavnsgade 71	2100	31.000.000	921	348	26.858	18.000	28-10-2006
J.E.Ohlsens Gade 8	2100	42.250.000	1.386	50	30.195	8.000	09-02-2007
Kildevældsgade 65	2100	64.300.000	2.205	80	28.798	10.000	05-03-2008
Nyborggade 6	2100	14.725.000	649	49	22.085	8.000	01-06-2008
Willemoesgade 60	2100	71.300.000	3.721	609	17.525	10.000	11-06-2008
Østerbrogade 44	2100	48.000.000	1.720	539	23.206	15.000	13-08-2008
Koldinggade 23	2100	23.700.000	1.898	0	12.487	0	22-10-2008
Østerbrogade 120	2100	43.000.000	1.508	620	22.347	15.000	25-10-2008
Malmøgade 2	2100	34.600.000	2.127	74	15.850	12.000	18-03-2011
Gennemsnit					20.389		

Aktuelle handler i København N

Ejendomme	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m2-pris-bolig	m2-pris erhverv	Handels-dato
Elmegade 18	2200	23.800.000	887	171	25.290	8.000	03-05-2006
Hillerødsgade 38-40	2200	105.000.000	6.105	609	16.700	5.000	23-10-2006
Poppelgade 2-6	2200	41.490.000	2.268	258	16.929	12.000	19-01-2007
Egegade	2200	18.500.000	1.322	0	13.994	0	04-02-2007
Nørrebrogade 166	2200	30.595.000	734	547	26.778	20.000	17-08-2007
Rådmandsgade 8	2200	42.000.000	2.048	376	18.150	12.845	23-10-2008
Gennemsnit					19.640		

Aktuelle handler i København S

Ejendomme	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m2-pris-bolig	m2-pris erhverv	Handels-dato
Krimsvej 15	2300	15.000.000	133	1.758	20.256	7.000	07-04-2005
Agnetevej 5	2300	208.000.000	10.092	300	20.491	4.000	11-03-2007
Wolthersgade 8	2300	8.649.760	436	71	19.188	4.000	20-02-2008
Gennemsnit					19.978		

Aktuelle handler i Valby

Ejendomme	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m2-pris-bolig	m2-pris erhverv	Handels-dato
Mølle Allé 20-24	2500	33.000.000	1.530	72	21.098	10.000	29-08-2006
Mølle Alle 17-19	2500	73.000.000	3.206	353	20.788	18.000	18-10-2006
Sylviavej 8-18	2500	54.000.000	3.489	0	15.477	0	17-11-2006
Sylviavej 9-13	2500	27.900.000	1.832	0	15.229	0	17-11-2006
Vigerslevvej 57A	2500	29.000.000	1.463	100	19.822	0	23-07-2008
Gennemsnit					18.483		

Aktuelle handler i Gentofte

Ejendomme	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m2-pris-bolig	m2-pris erhverv	Handels-dato
Onsgården	2900	295.000.000	12.524	2.617	18.331	25.000	xx-09-2010
Gennemsnit					18.331		

Tabellerne viser et udsnit af vores registrerede handler med boligudlejningsejendomme beliggende i København. Tabellerne indeholder kun 2 handler indgået i 2009

Antallet af referencehandler har været meget ringe siden 2008.

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

Priserne i 2011 er søgt dokumenteret med nedenstående oversigt over ejendomme til salg i København:

Ejendomme p.t. til salg i København

Ejendomme til salg i København K (postnummer 1000-1473)

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Nyhavn	1712	0	19.000.000	257	132	55.953	35.000	1,66%
Hausergade	1825	32.000.000	36.000.000	599	242	50.000	25.000	2,31%
Købmagergade	1818	32.000.000	44.900.000	774	521	41.182	25.000	4,50%
Rosengården	1800	12.400.000	14.800.000	420	191	23.869	25.000	2,80%
Toldbodgade	1852	0	12.000.000	575	0	20.870	0	2,13%
Store Kongensgade	1734/48	0	13.000.000	416	132	23.317	25.000	4,36%
vestergade 8	1800		26.000.000	0	1279	0	20.328	4,00%
Badstuestræde 7	1797		14.500.000	356	244	20.169	30.000	4,40%
Nyhavn 4	1877	54.000.000	50.000.000	1.305	716	28.438	18.000	2,85%
Holbergsgade 8	1868	35.500.000	61.300.000	2.585	638	19.271	18.000	4,00%
Ole Suhrs gade 13-15	1885	31.700.000	29.000.000	1.560	234	17.390	8.000	2,00%
Nybrogade 16	1735	12.300.000	16.650.000	449	200	25.655	25.655	
Nørre Farimagsgade 58	1880	19.200.000	23.000.000	1.096	396	17.372	10.000	
Gl.Mønt 14	1910	39.000.000	62.000.000	1.144	1050	35.839	20.000	3,40%
Gennemsnit						27.095	20.356	3,18%

Ejendomme til salg i København V (postnummer 1500-1799)

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Vesterbrogade	1854	50.000.000	22.500.000	1.364	305	14.260	10.000	4,30%
Vesterbrogade	1868	49.000.000	27.800.000	756	1.188	13.201	15.000	4,40%
Dannebrogsgade	1860	14.700.000	10.500.000	679	165	11.819	15.000	3,00%
Skt. Jørgens Alle 2	1876	38.500.000	31.000.000	1.659	168	17.268	14.000	3,42%
Vesterbrogade 55	1867	58.000.000	48.000.000	1.066	1.063	20.098	25.000	3,00%
Vester Voldgade 100	1895	66.000.000	40.500.000	1.085	1.178	17.784	18.000	2,76%
Enghavevej 51	1904	10.900.000	17.000.000	574	78	27.171	18.000	3,90%
Vesterbrogade 103	1889	17.800.000	27.000.000	937	337	22.342	18.000	4,00%
Carit Etlars Vej	1900	21.700.000	26.000.000	1.620	35	15.833	10.000	3,50%
Frederiksborg Allé 11	1865	26.000.000	35.000.000	1.463	895	16.582	12.000	2,12%
Vesterbrogade 103	1889	17.800.000	27.000.000	937	339	23.388	15.000	4,00%
Enghave Plads 14	1905	22.800.000	30.000.000	1.419	184	19.326	14.000	3,00%
Gennemsnit						18.256		

Ejendomme til salg på Frederiksberg (postnummer 2000)

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Borups Allé	1900	39.800.000	43.000.000	1.867	298	20.159	18.000	3,21%
Godthåbsvej	1929	15.100.000	14.900.000	562	295	18.639	15.000	
Kronprinsesse Sofies Vej	1902	11.300.000	9.900.000	709	0	13.963	0	2,22%
Kronprinsesse Sofies Vej	1903	46.800.000	67.000.000	3.458	0	19.375	0	1,60%
Nyelandsvej	1889	15.700.000	15.000.000	865	0	17.341	0	1,73%
Mariendalsvej	1902	20.200.000	16.000.000	1.396	0	11.461	0	3,40%
Falkoner Allé	1887	16.000.000	28.000.000	575	213	41.287	20.000	4,90%
Godthåbsvej 54	1900	44.500.000	35.000.000	1.381	614	18.675	15.000	4,00%
Carit Etlars Vej 5	1900	21.700.000	26.000.000	1.476	0	17.615	0	3,50%
						19.835		

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

Ejendomme til salg i København Ø (postnummer 2100)

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Lyngbyvej	1906	17.700.000	17.250.000	400	383	28.763	15.000	3,41%
Nyborggade	1903	11.000.000	19.000.000	649	49	28.143	15.000	3,10%
Nygårdsvej	1877	10.000.000	11.400.000	608	0	18.750	0	3,22%
Østbanegade	1903	36.000.000	36.000.000	2.064	456	15.233	10.000	2,80%
Viborggade	1890	19.400.000	25.000.000	1.124	75	21.908	5.000	0,00%
Østerbrogade 114	1902	58.000.000	61.300.000	2.585	638	18.778	20.000	3,00%
Krogsgade 1	1888	50.000.000	50.700.000	2.510	515	17.122	15.000	3,75%
Kildevældsgade 65-67	1903	51.000.000	45.400.000	2.099	122	20.758	15.000	
Nordre Frihansgade 54	1902	28.000.000	46.000.000	1.890	220	22.593	15.000	3,80%
Gennemsnit						21.242		

Ejendomme til salg på København N (postnummer 2200)

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Wesselsgade	1859	12.500.000	7.990.000	521	170	12.073	10.000	4,00%
Fælledvej	1895	15.500.000	14.500.000	724	170	16.506	15.000	1,77%
Solitudevej	1876	13.800.000	13.400.000	956	0	14.017	0	1,24%
Nørrebrogade 98	1868	21.700.000	19.800.000	724	362	18.232	18.232	-
Åboulevard 80	1893	38.500.000	23.500.000	1.316	218	15.319	16.000	4,25%
Åboulevard 36	1874	23.100.000	25.000.000	1.170	0	21.368	0	
Rantzausgade 26-28	1877	22.800.000	37.200.000	1.630	284	19.436	15.000	4,07%
Peblinge Dossering 48	1865	18.600.000	22.500.000	1.152	0	19.531	0	2,50%
Nørrebrogade 156	1883	24.000.000	21.000.000	780	363	18.373	18.373	
Nørrebrogade 41	1880	39.500.000	36.000.000	994	636	22.086	22.086	
Elmegade 18	1889	19.300.000	21.000.000	948	137	20.129	14.000	
Jagtvej 49	1900	26.000.000	37.000.000	1.531	357	19.970	18.000	
Gennemsnit						17.694		

Ejendomme til salg i København S (postnummer 2300)

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Amager Boulevard	1906	11.900.000	29.000.000	1.644	495	13.123	15.000	
Sigbrits Allé	1896	9.800.000	15.000.000	570	424	15.158	15.000	5,90%
Hyacintvej	1939	5.350.000	4.600.000	198	0	23.232	0	6,00%
Gennemsnit						17.171		

Ejendomme til salg i København NV (postnummer 2400)

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Dortheavej	1989	0	95.000.000	3.486	0	27.252	0	4,57%
Frederiksborgvej	1970	0	80.000.000	4.362	6.386	11.020	5.000	3,98%
Gennemsnit						19.136		

Ejendomme til salg i København SV (postnummer 2450)

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Peter Holms Vej	2006	0	160.000.000	7.510	0	21.305	0	4,51%
Gennemsnit						21.305		

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

Ejendomme til salg i Valby (postnummer 2500)

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Gl. Jernbanevej	1902	8.050.000	7.900.000	760	66	9.961	5.000	2,04%
Vigerslevvej	1935	9.100.000	14.500.000	636	50	22.013	10.000	3,40%
Folehaven	1946	5.600.000	6.400.000	264	107	20.189	10.000	5,14%
Kjeldsgårdsvej 41	1915	8.700.000	9.000.000	420	40	20.476	10.000	
Vigerslevvej 237	1936	7.800.000	14.500.000	636	0	22.799	0	
Gennemsnit						19.087		

Ejendomme til salg i postnummer 2600-2699

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Kærmindevej	1933	6.350.000	7.250.000	750	0	9.667	0	2,23%
Ved Voldgraven	1960	33.500.000	32.000.000	2.676	0	11.958	0	3,25%
Parkvej	1962	12.400.000	27.000.000	2.139	0	12.623	0	2,60%
Gennemsnit						11.416		

Ejendomme til salg i postnummer 2700-2799

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Frederikssundsvej	1972	55.000.000	80.000.000	4.121	0	19.413	0	5,98%
Jyllingevej	1931	10.600.000	9.000.000	342	240	19.298	10.000	
Linde Allé	1936	9.350.000	9.900.000	457	219	16.871	10.000	2,90%
Kirkevej	1957	21.300.000	52.500.000	2.340	512	20.248	10.000	5,80%
Gennemsnit						18.957		

Ejendomme til salg i postnummer 2900-2920

Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Hellerupvej 523	1922	36.000.000	33.000.000	1.577	212	19.581	10.000	
Lindegårdsvej 8	1935	30.500.000	16.750.000	718	134	21.462	10.000	3,04%
Bernstorffsvej 135	1932	30.500.000	38.000.000	2.167	448	14.435	15.000	2,78%
Gennemsnit						18.493		

25. Advarsel imod diffuse ejendomsværdibegreber, referater samt revisorer og administratorer der grundløst men som autoritet udtaler sig om den kontante handelsværdi jf. ABL § 5 stk. 2. litra b.

Overflyttet til Bilag A.: der er vedlagt vurderingsrapporten

26. Skandale og konkurs A/B sagerne typisk stiftet i 2007 og i 2008:

Overflyttet til Bilag A.: der er vedlagt vurderingsrapporten

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

Vi er os bekendt eneste valuar der i vore rapporter anfører, at valuarvurderingen bør ligge indenfor +/- 10-15 %. Vi har kendskab til juridiske artikler, der på tilsvarende vis har behandlet, hvor meget et skøn må afvige. Disse artikler opererer med et skøn indenfor +/- 30 %. I forhold til vores vurdering kan man derfor anlægge følgende følsomhed:

kr.	Valuarværdi	-30%	-15%	15%	30%
Kontant handelsværdi	47.750.000	33.425.000	40.587.500	54.912.500	62.075.000
Boliger, værdi pr. m2	18.041	12.629	15.335	20.748	23.454

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

28. Besvarelse

Der er indhentet referencepriser på tilsvarende ejerlejligheder og her ligger markedsværdierne på fire udvalgte ejerlejligheder på i gennemsnit kr. 30.500/m².

Ejendommen vurderes ud fra vurderingstemaet til markedsværdien for en boligudlejnings-ejendom med 1 ledig lejlighed, der ikke tidligere har været ejet af en andelsboligforening:

Markedsværdi	areal i m2	m2-pris i kr.	markedsværdi
Grundareal	986	4.950	4.880.700
Samlet boligareal	2.245	15.500	34.797.500
Antal boliglejligheder	26	18.041	0
Udnyttet tagareal	337	0	0
Udnyttet tagareal	100	0	0
Kælder	481	2.000	962.000
Erhvervsareal	329	19.000	6.251.000
Fællesareal	0	2.000	0
Værdi af en ledig lejlighed	83	12.000	996.000
Skur	0	5.000	0
Vedligeholdelseefterslæb	0	0	-100.000
Samlet valuarvurdering			47.787.200

Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettogleje:		430	1,57%
Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		1.200	5,28%

* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering

Ejendomsværdiens fordeling:		
Grundstykket:	kr.	4.880.700
Bygningen	kr.	38.582.370
Installationer	kr.	4.286.930
Kontant handelsværdi	kr.	47.750.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet: kr. 47.750.000
skrives kroner firetisyvmillionerfemhundredetusinde 00/100

29. 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.

30. Gode råd, møde og hot line service:

Samtidig med valuarvurderingen er der udarbejdet en skrivelse benævnt "Gode råd"! Her gives en række anvisninger på driftsmæssig optimering af ejendommen.

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.

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

Gode råd er sammen med valuarvurderingen sendt i 1 eksemplar i hard copy samt sendt i pdf med e-mail til rekvirenten.

31. 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.

32. Professionel ansvarsforsikring police nr. 59.0.01.426-00

Cand. merc., statsaut. ejd.mgl. & valuar Lars Wismann har en professionel ansvarsforsikring tegnet hos Chartis Europe SA, der dækker ejendomsrådgivningsvirksomhed.

33. 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.

34. Dato og underskrift:

København den 14. marts 2012

Som vurderingsmand:
Wismann Property Consult A/S

Lars Wismann, projektchef & direktør
cand. merc., statsaut. ejd. mgl. & valuar

Se i øvrigt vores hjemmeside: www.wismann-as.dk