

## Revurdering 2020 af ejendommen tilhørende A/B Hyldebo



Billeder taget d. 14-05-2020  
Beliggende Hyldegårdsvej 32 A-C  
2920 Charlottenlund  
Matr. nr. 10ed, Ordrup

*Det bekræftes, at undertegnede valuar overholder de krav, der er fastsat til valuareren i bekendtgørelse 978 af den 28. juni 2018 L177 samt at ovenstående vurdering er udarbejdet i overensstemmelse med ovennævnte bekendtgørelses betingelser, senest ændret af DE d. 27-09-2018.  
Læs gerne høringsssvarene, norm og vejledning, der ligger på [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk).*

**Den kontante handelsværdi jf. pkt. 26: kr. 39.000.000**

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

## 1. Rekvirent

A/B Hyldebo  
c/o Birgitte Abrahamson  
Hyldegårdsvej 32 A, st.th.  
2920 Charlottenlund  
Telefon: 31 67 22 27  
biab@cphbusiness.dk; [nadinescigliano@hotmail.com](mailto:nadinescigliano@hotmail.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:

Hyldegårdsvej 32 A-C  
2920 Charlottenlund  
Matr. nr. 10ed, Ordrup  
Ejendomsnr. 90291

## 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 pr. 31.12.2019 med én ledig lejlighed. Ejendommen vurderes til samme værdi på dateringen for denne rapport.

Værdien er beregnet efter DCF metoden og underbygges af kvadratmeterpriser og DCF-parametre som tilsvarende ejendomme er handlet til. Den kontante handelsværdi kan bruges til beregning af andelskronen jf. ABL. § 5 stk. 2 litra b.

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 markedsmæssige boligleje for gennemgribende moderniserede boliger jf. Ejendom Danmark er typisk kr. 1.200-2.100/m<sup>2</sup> i Københavnsregionen.

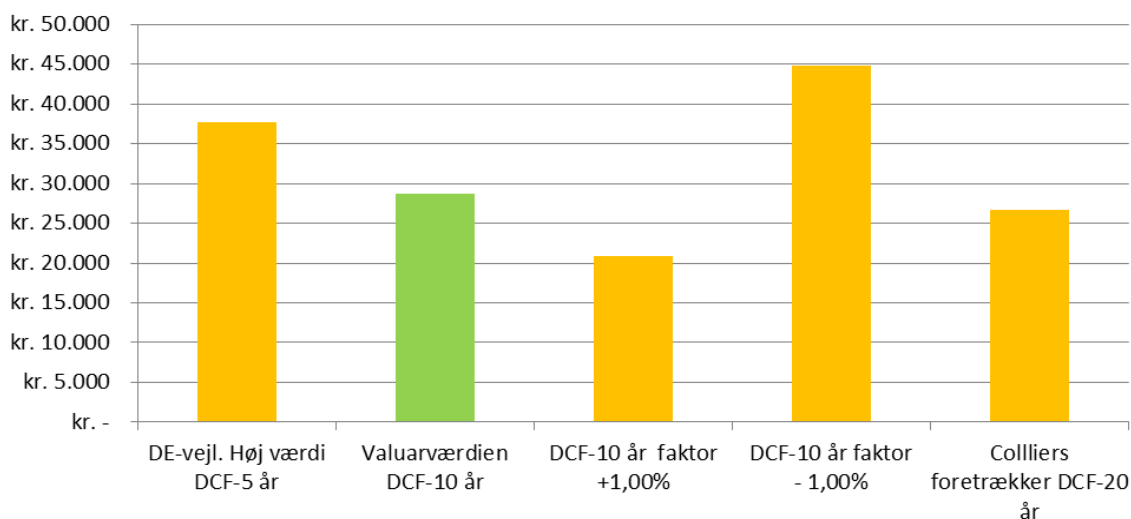
Ifølge DE vil det så for den typiske ejendom ske indenfor 5-10 år af en ny ejers ejer-tid. Først når ejendommen er fuldt ombygget og dermed har et stabilt afkast, kan ejendommen ifølge DE valuarvurderes efter afkastmetoden. Vurderingsnormen i sin fulde tekst kan rekvireres hos [lw@wismann-as.dk](mailto:lw@wismann-as.dk). Normen er ved Folketingsbeslutning 28-06-2018 er opløftet til bekendtgørelsesniveau. A/B vurderingsnormen gælder for alle også dem, der har valgt ikke at været medlemmer af DE ligesom vurderingsnormen har interesse for de ca. 210.000 andelsboligejere, revisorer og A/B administratører. 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:

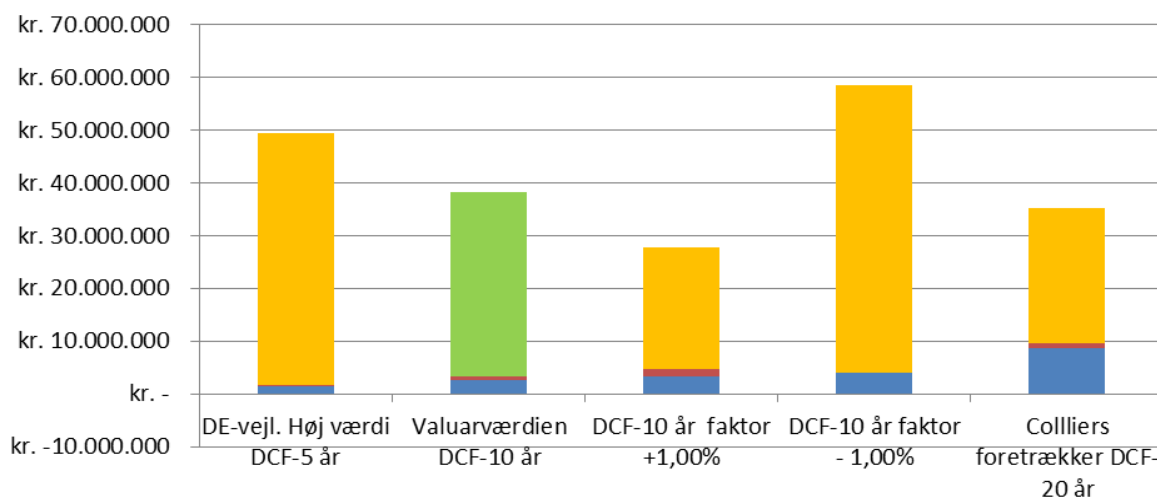
Vi har bl.a. modtaget kopi af følgende bilag:

1. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2019
2. Årsregnskab 2018, samt GF referat
3. Forsikring
4. Oplysning om realkredit bidragssats ikke oplyst burde være maks. 0,40%.
5. Oplysning om handler A/B beviser 2 handler handlet andelskrone ikke oplyst
6. Budget 2019 ikke forelagt
7. Vedligeholdelsesplan Torben Bo Hansen 13-11-2019
8. Oplysning om samtlige udførte vedligeholdelsesarbejder siden opførelsen ikke forelagt (det er et nyt pr. 01-01-2018 normkrav – et krav der umuligt kan opfyldes på en ejendom opført for over 200 år siden).
9. vedtægter
10. Energimærke C, 20-03-2017
11. DCF analysen indgår i rapporten med hovedtal og følsomhed.

Typiske DCF tider jf. DE 5-10 år A/B norm gældende pr. 01-10-2018 kr./m2 bolig



■ Summen DCF værdien af drift til t-0 ■ Værdi af én ledig bolig ■ DCF værdien af exit value ejd. til t-0



Den vurderede andelsboligforening – valuarværdien er sølje 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 ejendommen 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.

**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 ifølge ED 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		-0,37%			kr. 39.000.000
30	Lang rente Realkreditrådet		1,25%			kr. 39.000.000
31	DCF periode afkastprocent		3,14%	varians		
32	Exit afkastprocent		3,14%	basis		varians
33	Basis afkastprocent til tiden Ko		1,02%			
34	Handelspriser 4Q 2019 ejerlejligheder, realkreditrådet	kr.	40.970			kr. 40.970
35	Skønnede handelspris i fht. Belliggenheden	kr.	41.537	kr.	41.537	kr. 41.537

**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. ejendomsmægler & valuar

36	Nøgletalsskema med følsomhedsanalyse	Typiske DCF tider jf. DE 5-10 år A/B norm gældende pr. 01-01-2018 kr./m2 bolig				
37	A/B Hyldebo	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. 641	kr. 641	kr. 641	kr. 641	kr. 641
40	Markedsleje boliger/m2, t-0	kr. 1.500	kr. 1.500	kr. 1.500	kr. 1.500	kr. 1.500
41	Ervervsleje/m2, t-0	kr. 950	kr. 950	kr. 950	kr. 950	kr. 950
42	Driftsudgifter/m2, t-0	kr. 353	kr. 353	kr. 353	kr. 353	kr. 353
43	Ombygnings. Omk./m2, t-0	kr. 4.542	kr. 4.542	kr. 4.542	kr. 4.542	kr. 4.542
44	Inflation	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
45	Kalkulations faktor i DCF periode	3,14%	3,14%	4,14%	2,14%	3,14%
46	Afkastprocent på fuldt udviklet ejendom	3,14%	3,14%	4,14%	2,14%	3,14%
47	Summen DCF værdien af drift til t-0	kr. 1.228.563	kr. 2.330.552	kr. 3.121.213	kr. 3.739.374	kr. 8.409.221
48	DCF værdien af exit value ejd. til t-0	kr. 48.746.511	kr. 35.858.041	kr. 23.570.511	kr. 56.358.365	kr. 26.377.254
49	Kontant handelsværdi	kr. 49.975.074	kr. 38.188.593	kr. 26.691.724	kr. 60.097.739	kr. 34.786.475
50	Værdi af én ledig bolig	kr. 234.695	kr. 811.407	kr. 1.343.426	kr. -247.337	kr. 957.961
51	Valuarværdien	kr. 50.209.769	kr. 39.000.000	kr. 28.035.150	kr. 59.850.402	kr. 35.744.437
52	Kontant handelsværdi pr. m2 erhverv	kr. 21.111	kr. 21.111	kr. 21.111	kr. 21.111	kr. 21.111
53	Kontant handelsværdi pr. m2. bolig	kr. 36.819	kr. 28.599	kr. 20.558	kr. 43.889	kr. 26.212
54	Vurderingskvotient	129%	100%	72%	153%	92%
55	1) Resumé med nøgletal jf. DE valuarvurderingsnorm der skal anvendes at alle DE valuarer efter d. 01-01-2018					
56	2) Vurderingsnormen forventes vedtaget af Folketinget senest d. 01-07-2018					

58	Arealer	0	1	2	3
59	Oprindelig bolig	1.317	1.317	1.317	1.317
60	Istandsatte bolig	0	132	132	132
61	Istandsatt ultimo år	0	132	263	395
62	Erhverv	15	15	15	15

63	Lejer pr. m2	kr. 641	kr. 645	kr. 650	kr. 654	
64	Uistands bolig	kr. 1.500	kr. 1.511	kr. 1.521	kr. 1.532	
65	Andre lejeindtægter	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	
66	Erhvervslejeindtægter	kr. 950	kr. 957	kr. 963	kr. 970	
67	Istandsatte boliger	kr. 1.500	kr. 1.511	kr. 1.521	kr. 1.532	
68	Driftsudgifter	kr. -353	kr. -355	kr. -358	kr. -360	
69	Moderniseringsomkost.	kr. -4.542	kr. -4.574	kr. -4.606	kr. -4.638	
70	Lejer for året	DCF år	0	1	2	3

71	Leje boliger	kr. 843.787	kr. 849.693	kr. 855.641	kr. 861.631
72	Merleje istandsatte boliger	kr. -	kr. 25.325	kr. 140.264	kr. 256.810
73	Lejetab under ombygning	kr. -	kr. -21.242	kr. -21.391	kr. -21.541
74	Andre lejeindtægter	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
75	Erhvervslejeindtægter	kr. 14.250	kr. 14.350	kr. 14.450	kr. 14.551
76	Summa lejeindtægter	kr. 858.037	kr. 868.126	kr. 988.964	kr. 1.111.452
77	Driftsudgifter	kr. -469.693	kr. -472.981	kr. -476.292	kr. -479.626
78	Moderniseringsomkost.	kr. -	kr. -602.369	kr. -606.585	kr. -610.831
79	Cash Flow	kr. 388.344	kr. -207.223	kr. -93.913	kr. 20.994

79	Tilbagediskonteringsatts	1,00	1,04	1,08	1,12
80	Tilbagediskonteringsbeløb til Ko		kr. -199.560	kr. -87.095	kr. 18.750
81	Exit value ejendom				

4	5	6	7	8	9	10	11
1.317	1.317	1.317	1.317	1.317	1.317	1.317	1.317
132	132	132	132	132	132	132	0
527	659	790	922	1.054	1.185	1.317	1.317
15	15	15	15	15	15	15	15

kr. 659	kr. 663	kr. 668	kr. 673	kr. 677	kr. 682	kr. 687	kr. 692
kr. 1.542	kr. 1.553	kr. 1.564	kr. 1.575	kr. 1.586	kr. 1.597	kr. 1.608	kr. 1.620
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 977	kr. 984	kr. 991	kr. 998	kr. 1.005	kr. 1.012	kr. 1.019	kr. 1.026
kr. 1.542	kr. 1.553	kr. 1.564	kr. 1.575	kr. 1.586	kr. 1.597	kr. 1.608	kr. 1.620
kr. -363	kr. -365	kr. -368	kr. -370	kr. -373	kr. -375	kr. -378	kr. -381
kr. -4.671	kr. -4.703	kr. -4.736	kr. -4.769	kr. -4.803	kr. -4.836	kr. -4.870	kr. -4.904

4	5	6	7	8	9	10	11
kr. 867.662	kr. 873.736	kr. 879.852	kr. 886.011	kr. 892.213	kr. 898.458	kr. 904.748	kr. 911.081
kr. 374.981	kr. 494.794	kr. 616.266	kr. 739.415	kr. 864.257	kr. 990.811	kr. 1.119.094	kr. 1.221.970
kr. -21.692	kr. -21.843	kr. -21.996	kr. -22.150	kr. -22.305	kr. -22.461	kr. -22.619	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 14.653	kr. 14.756	kr. 14.859	kr. 14.963	kr. 15.068	kr. 15.173	kr. 15.280	kr. 15.386
kr. 1.235.605	kr. 1.361.443	kr. 1.488.981	kr. 1.618.239	kr. 1.749.233	kr. 1.881.981	kr. 2.016.503	kr. 2.148.437
kr. -482.983	kr. -486.364	kr. -489.769	kr. -493.197	kr. -496.649	kr. -500.126	kr. -503.627	kr. -507.152
kr. -615.107	kr. -619.413	kr. -623.749	kr. -628.115	kr. -632.512	kr. -636.939	kr. -641.398	kr. -
kr. 137.515	kr. 255.666	kr. 375.464	kr. 496.927	kr. 620.071	kr. 744.916	kr. 871.478	kr. 1.641.285
1,16	1,21	1,25	1,30	1,35	1,40	1,46	1,51
kr. 118.274	kr. 211.761	kr. 299.486	kr. 381.712	kr. 458.691	kr. 530.665	kr. 597.867	kr. 1.084.344
							kr. 52.268.284

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

Det helt afgørende for resultatet (giver ca. 90% af den kontante handelsværdi) er exit nettolejen for en gennemgribende moderniseret bolig divideret med DCF-10 exit leje afkast %. Beregnet som f.eks. (BRL § 5 stk. 2/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	
			Kvm.	Kvm	Kr/kvm	Afkast %
Frederiksborggade 23, 1360 Kbh K	Juni 2018	144.500.000	2.495	2.174	30.949	2,38%
Nørre Farimagsgade 66, 1364 Kbh K	Feb.2018	100.000.000	3.095	229	30.084	2,53%
Dronningensgade 17, 1420 Kbh K	Sept.2017	14.350.000	504	0	28.472	2,43%
Vesterbrogade 51, 1620 Kbh V	Juli 2018	49.300.000	1.069	497	31.481	3,55%
Kaalundsgade 8, 1664 Kbh V	Feb.2018	53.400.000	1.908	42	27.385	2,74%
Stenosgade 5, 1616 Kbh V	Nov.2017	27.160.000	1.116	279	19.470	3,58%
Gammel Kongevej 152A, 1850 Frb. C	Okt.2018	81.000.000	2.084	784	28.243	2,61%
Thurevej 10, 2000 Frb.	Nov.2017	32.600.000	1914	1.505	9.535	3,30%
Nordre Fasanvej 183, 2000 Frb	Nov.2017	33.700.000	915	344	26.767	2,68%
Stockholmssgade 25, 2100 Kbh Ø	April 2018	56.475.000	1.946	0	29.021	2,60%
J.E.Ohlsens Gade 9, 2100 Kbh Ø	Feb.2018	30.000.000	1.267	0	23.678	3,05%
Livjærgade 27, 2100 Kbh Ø	Okt.2017	110.000.000	3.780	134	28.104	2,69%
Hjørringgade 1, 2100 Kbh Ø	Juli 2017	49.000.000	2.168	160	21.048	3,40%
Gormsgade 2, 2200 Kbh N	Juli 2017	195.000.000	4.864	2.013	28.355	2,62%
Griffenfeldsgade 13A, 2200 Kbh N	Juni 2018	24.000.000	1.060	134	20.101	3,49%
Drogdensgade 1, 2300 Kbh S	April 2018	32.700.000	1.263	240	21.756	3,26%
Amagerbrogade 67, 2300 Kbh S	April 2018	64.600.000	1.847	573	26.694	2,74%
Drogdensgade 2, 2300 Kbh S	April 2018	35.700.000	1.501	145	21.689	3,29%
Wagnersvej 18, 2450 Kbh SV	Sept.2017	95.000.000	5.299	236	17.164	4,01%
Sallingvej 37, 2720 Vanløse	Juni 2018	80.100.000	3.090	486	22.399	3,23%
Vanløse Alle 55, 2720 Vanløse	Jan.2018	42.000.000	2.052	0	20.468	3,47%
Fr.sundsvej 227, 2700 Brønshøj	Feb.2017	70.750.000	4.121	320	15.931	4,24%

Kilde: Valuar Emil Ozol Ellekilde og direktør Mads Roepsdorff, begge Danbolig Erhverv, København. A/B vurdering d. 23-02-2019 af AB Sønder Boulevard

Gennemsnittet for de 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. 17-05-2020 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 og 27-09-2018 samt ny branchenorm gældende pr. 01-10-2018.

Vi har besigtiget ejendommen gennemgribende d. 14-05-2020, hvor en repræsentant for ejendommen viste rundt. Vi har vurderet ejendommen første gang i 2016.

## 9. Forsikring

Ejendommen er forsikret i Codan på almindelige vilkår. Der henvises til policen.

KUNDENR: 97448747      POLICENR: 900 051 1924      ERHVERVSFORSIKRING      17.01.2019

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO	KLAUSULNR.
<b>Bygninger og dækninger</b>			
Bygn. I Konv. - Bygning til helårsbeboelse			
Ukendt m <sup>2</sup> etageareal med tagtype: Ukendt ved konvertering			
Private andelsboligforeninger Ej momsregistreret			
Forsikringsform: Nyværdi uden restværdi			
Brand		0 kr.	
Elskade		2.231 kr.	
Storm		0 kr.	
Anden bygningsbeskadigelse		0 kr.	
Glas og sanitet		0 kr.	
Svamp		0 kr.	
Insekt		0 kr.	
Hærværk og graffiti		5.576 kr.	
<b>Bygninger og dækninger</b>			
Pludselig skade		2.231 kr.	

## 10. Lokalplaner:

Området er ikke omfattet af Gentofte Kommunes lokalplaner.

## 11. Beskrivelse:

Ejendommen har et grundareal på 1.069 m<sup>2</sup> og et bebygget areal på 444 m<sup>2</sup>. Bygningsarealet udgør 1.332 m<sup>2</sup>. Det samlede boligareal udgør 1.275 m<sup>2</sup>, mens det samlede erhvervsareal udgør 57 m<sup>2</sup>. BBR er ikke opdateret idet erhvervet er nedlagte bu-

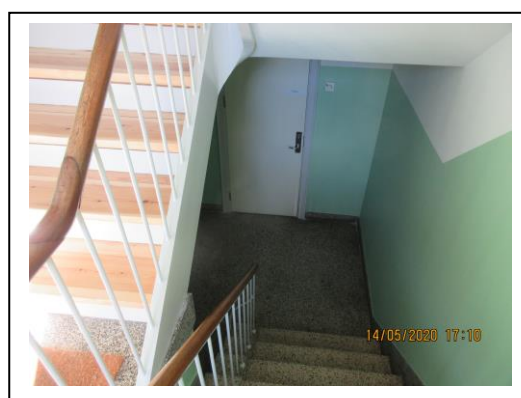
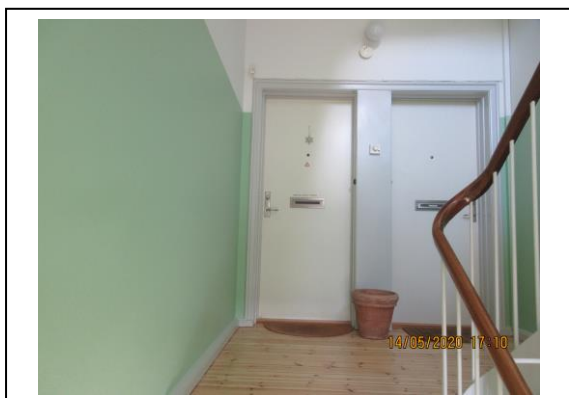
**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling  
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**



tikker ud imod Hyldegårdsvej. Ejendommen er derfor vurderet ud fra et boligareal på 1.275 m<sup>2</sup> og det ifølge BBR anførte erhvervsareal 57 m<sup>2</sup> er indlagt med en mindre værdi som kælder der er koblet sammen med nr. 32 A st. TV MF der er lagt sammen til en bolig. Ejendommen har fuld, tør kælder på 444 m<sup>2</sup>.

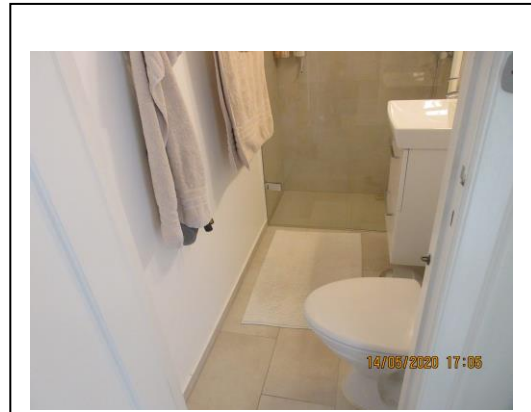
Bygningen er opført i 1938 af mursten. Der er ifølge BBR 1 bygningsdel. Taget er et nyere bølgeeternit tag og på loftet er der lagt granulatisolering ovenpå de øverste lejligheder. Gavlvæggen der vender mod syd er isoleret med ca. 15 cm. tykke isoleeringsblokke. Bygningen har 1 kælderetage, stue, 1.-2. etage. Der er 3 hovedtrapper, 0 bagtrapper og ingen elevator. Bygningen indeholder 20 boliglejligheder på mellem 62 m<sup>2</sup> og 124 m<sup>2</sup>. Der er ingen erhverv. Iflg. BBR har alle lejlighederne køkken, bad og toilet. Oprindeligt har ejendommens badeværelser været med siddebadekar. Ejendommen har fjernvarme. Der er 19 altaner med glaspartier på ejendommen, hvoraf de to vender ud mod Hyldegårdsvej. I 2019 er trapperumme sat i stand.

Der er pulterrum, fyrrum, beboervaskeri, renovationsrum og cykelparkering i kælderen. Der er ved vejen opsat en større cykelshelter. Foran ejendommen mod vest er der etableret et meget flot haveanlæg. Ejendommen fremstår i en meget høj vedligeholdelsesmæssig stand efter vores vurdering i sammenligning med over 500 andre A/B ejendomme som vi har besigtiget. Vi er derfor meget uenige med den rådgivende ingeniørs mange istandsættelsesforslag som vi betragter for overflødige eller et forsøg på at skyde spurve med kanoner. Vi er enige i at træværk løbende skal overfladebehandles og småskader repareres, men fordi et mindre del af en faldstamme har tegn på tæring, så er vi ikke enige i, at man så straks bør udskifte alle faldstammer. Forrige energimærke fra 2009 er ubetinget en fejlbehæftet rapport.

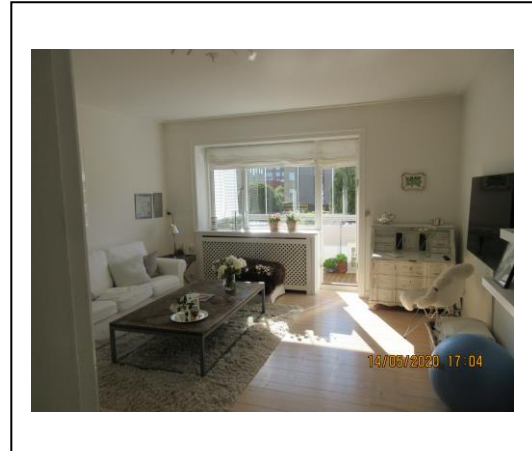
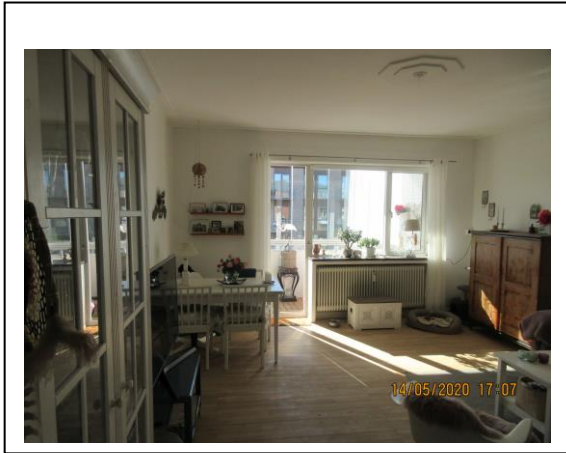


# Wismann Property Consult A/S

[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 ca. 400 m fra Ordrup og 700 meter fra forretningsområdet på Jægersborg Allé. Vi er i hjertet af Charlottenlund/Ordrup mindre end ca. 1 km fra Skovshoved havn og Jægersborg Dyrehave. Denne bydel hører til en af mest eftertragtede i hele Danmark. Boliger her har en kvadratmeterpris, der er ca. seks gange højere end i byer som Rudkøbing, Vojens og Frederikshavn.



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

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

Ifølge BBR er der 21 boliger. Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 641 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 BRL § 5 stk. 2 leje. Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

Erhverv	areal	leje	årsleje
Kælder	0	kr. -	kr. -
stuen	15	kr. 1.000	kr. 15.000
1.	0	kr. -	kr. -
2.	0	kr. -	kr. -
3.	0	kr. -	kr. -
drifg	15	kr. -50	kr. -750
Summa	15	kr. 950	kr. 14.250
Kontant værdi	Yield	4,50%	316.667

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%.

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:

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

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

Siden år 2000 har litra b) været den 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 markedsfølsom 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 1989 er ejendommen år efter år steget i gns. 8% p.a. i 31 år frem til 2020. Det bør derfor 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 Alsbæk, valuar Jette Lundsgaard MDE tidligere Nybolig Erhverv, valuar Jørn Søby tidligere EDC Erhverv, valuar Michael Hartmann tidligere TDZ. Disse ejendomme er handlet med startafkast fra 0,60% på Klostergården handlet 01-01-2015, til ca. 1,2% for ejendommen Hostrups Have om man anvender valuar John Lindgreens nettoglejeberegning.*

*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 k. 745 mio. jf. årsregnskab 2015. Kort til efter blev samme Hostrups Have solgt for kr. 1.690 mio. eller 127% mere end John Lindgreen MDE's vurdering.*

*Det investerings afkast en investor af en boligejendom modtager er en kombination af nettodriftsindtægter plus værdistigning. Når DE påstår, at en værdistigning på typisk i gns. 8-14% p.a. 10, 20, 40, 50 år i træk ikke interesserer investorerne, så kunne DE lige så godt påstå, at mor Karen er en sten, fordi mor Karen ikke kan flyve.*

**Der henvises i øvrigt til bilag A.:**

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

# Wismann Property Consult A/S

14

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

<b>A/B Hyldebo</b>				
Antal m2		<b>1.332</b>		
Antal lejligheder		<b>21</b>		
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600	<b>Vurdering</b>	<b>39.000.000</b>
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7% NPI reg-2014		
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006		7%	0,4924	799.200
Afkast		kr. 28.399	0,4924	83.491
				42.382
			94,49910237	125.873
<b>Driftsudgifter:</b>				<b>2015-2016</b>
Ejendomsskatter mm.				36.944
El				17.013
Fjernvarme				0
Vand				47.815
Renovation				32.450
Forsikringer				25.807
Ejendomsservice				37.951
Fælleshus				0
Bredbånd/Kabeltv				10.715
Diverse				1.000
			157	209.695
<b>Afkast plus drift</b>				<b>335.568</b>
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2				
Husleje bolig	1.317			331.789
Husleje erhverv	15			3.779
Husleje bolig	1.317			335.568
prgf. 18 måles pr. m2 i ejeren lomme	75			98.775
prgf. 18 B måles pr. m2-, i GI	69			90.873
Summa				<b>189.648</b>
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje	144			
Administration pr. lejlighed	3.350			<b>70.350</b>
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser			pr. m2.	449
				591.787
Erhvervsleje - markedsræssig	15		950	14.250
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. lejl.	150.000		8%	3.150.000
Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)				252.000
Omkostningsbestemt leje				98.775
Omkostninger				641
Nettoleje				843.787
Ny nettoleje				357
				469.693
				487.119
<b>Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):</b>				
			§ 18	§ 18B
Fjernvarme	625	34.799	4,18%	
Køleskabe	4.000	6.720	8%	
gaskomfur	4.800	8.064	8%	
Porttelefon	1.300	1.638	6%	
Antenneanlæg	1.600	2.016	6%	
Vaskeri	50.000	4.500	9%	
		57.737		
1/3 af dette beløb		19.246		
Beløb til henlæggelse pr. m2		14,45		
Plus indeksering fra 1994 29,07%	49,24%	7,11		
Summa beløb afkast pr. m2.		<b>21,56</b>		21,56
Paragraf 18 ansat pr. m2.				56,79
Paragraf 18B ansat pr. m2.				50,80
				78,35
				72,36
Fra 1. januar 1995 blev satserne for hensættelser forøget med en andel af de tekniske installationer. Denne andel er ikke medregnet.				
<b>A/B Hyldebo</b>				
	<b>areal</b>	<b>antal</b>	<b>årlig leje</b>	<b>leje pr. m2</b>
Omkostningsbestemt boligleje	1.317	21	843.787	641
Omkostninger-inkl. GI § 18 § 18B	1.332		-469.693	-353
Markedsræssig erhvervsleje	15		14.250	0
Nettoleje			<b>388.344</b>	<b>292</b>
<b>Kontant depositum som boligudlejningsejendom</b>				
			<b>areal</b>	<b>depositum</b>
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje			843.787	210.947
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje			15	7.125
I alt				<b>218.072</b>
<b>Markedsræssig erhvervsleje</b>				
			leje pr. m2.	yield
<b>Forrentning af nettoleje:</b>				
			641	<b>1,00%</b>
<b>* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:</b>				
			1.500	<b>3,95%</b>
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering. Kilde: Huslejenævnene i Gentofte, Frederiksberg, København				

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

## 14. Driftsbudget:

<b>Indtægter i flg. årsregnskab</b>	<b>2018</b>
Boligafgift - andele	517.886
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	0
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	29.310
Altaner	0
Bredbånd/Kabeltv	0
Kældre + loft	0
Vaskeri	0
Diverse	819
<b>Summa</b>	<b>548.015</b>
<b>Omkostninger i flg. årsregnskab</b>	<b>2018</b>
Ejendomsskatter	36.944
El	16.613
Vandafgift	47.815
Varme	400
Varmelaug	0
Renovation	32.450
Rottebekæmpelse	330
Vedligehold	135.567
Forsikring mm	25.807
Vicevært mm.	37.951
Generalforsamling mm.	966
Energikonsulent	0
Bestyrelsesudgifter	15.018
Mødeudgifter mm.	3.675
Valuar	0
Varmeregnskab	0
Gård	0
Revisor	37.500
Kontorhold mm.	7.868
Administration	11.850
ABF	2.744
Vaskeri	8.311
Bredbånd/Kabeltv	10.715
Diverse	1.000
<b>Summa</b>	<b>433.524</b>
<b>Renteomkostninger i flg. Årsregnskab</b>	<b>2.018</b>
Renteudgifter	-70.185
Renteudgifter 2. prio	0
Renteindtægter	0
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	0
<b>Nettorenter</b>	<b>-70.185</b>

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

## 15. Offentlig vurdering:

Ejendommen har en offentlig vurdering pr. 01.10.2019 på kr. 11.400.000 heraf grundværdien på kr. 2.309.000. Vurderingen er i forhold til off. vurdering pr. 01.10.2011 hævet 0% for ejendommen og hævet 12% for grundværdien.

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

## 16. Uudnyttet udviklingspotentiale:

Der skønnes ikke at være uudnyttede udviklingspotentialer på ejendommen.

## 17. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 63 m<sup>2</sup> med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 41.500/ m<sup>2</sup>, såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarealerne i AB Hyldebo er i den kontante handelsværdi værdiansat til kr. 28.500/m<sup>2</sup> svarende til 69 % af m<sup>2</sup>-prisen på tilsvarende lejlighedsstørrelser i sammenlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 864.000.

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; andelsbe-

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



viset, 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. 280-350/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 59% 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 Hyldebo</b>		
<b>Hvad koster det at bo i en lejlighed</b>	<b>andelsboliger</b>	<b>ejerboliger</b>
Areal	63	63
Kontant handelspris pr. m2.	26.356	41.537
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	3.256	
Driftsomkostninger pr. m2.	250	250
Kontant købesum	1.652.925	2.604.978
Finansieret købesum	204.218	
Rente før skat i %	3,0%	3,0%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,10%	2,10%
Ejerboligskat	0	13.025
Aktuel boligydelse	24.661	
Boligydelse - minimum	17.686	15.679
Renteydelse A/B lån	34.711	
Samlet boligydelse ved minimum	52.398	83.408
<b>Aktuel Boligydelse pr. m2. inkl. finansieringsrente</b>	<b>947</b>	<b>1.330</b>
<b>Min. Boligydelse pr. m2 inkl. finansieringsrente</b>	<b>836</b>	<b>1.330</b>
Aktuel Boligydelse pr. måned inkl. 100% finansiering	4.366	6.951
Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen	-37%	59%
<b>Ekstra boligydelse pr. måned i kr.</b>	<b>-2.584</b>	<b>2.584</b>

\* Forudsætter en omlægning af realkreditlånet til F5 rente og 100% afdragsfrihed

## 22. Den generelle prisudvikling for boligudlejningsejendomme.

Ved at gå på hjemmesiden for boligejendomme udbudt af medlemmer af Danske Ejendomsmæglerforening, opnås en indikation af den realistiske kontante handelsværdi.

Især til de læsere, der er revisorer af denne rapport skal det bemærkes, at den branchenormgivende forening DE ved redigeret vurderingsvejledning pr. 27-09-2018 har meddelt, at den kontante handelsværdi skal vurderes som den pris, der kan opnås ved en handel fra en andelsboligforening til investor. Den slags handler er der stort set ingen af. Derfor er dette krav til referencerne meningsløst.

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

Ejendomme til salg i postnummer 2900-2920				kilde: www.oline.dk, d. 13-03-2020				
Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Rebekkavej 10	1908	8.850.000	15.000.000	549	0	27.322	0	4,60%
Alrunevej 4	1938	7.750.000	10.500.000	450	80	21.911	8.000	5,00%
Tranegårdsvej 4	1913	39.500.000	39.800.000	2.400	0	16.583		2,51%
Esthersvej 12	1902	10.300.000	13.500.000	624	0	21.635	10.000	3,42%
Carolinevej 12	1889	7.350.000	10.000.000	515	178	16.652	8.000	0,00%
Hellerupvej 1	1898	37.500.000	75.000.000	1.345	895	35.799	30.000	3,50%
Bernstoffsvej 195	1885	8.850.000	9.000.000	497	0	18.109	0	3,87%
Duntzfelts Allé 6	1900	12.300.000	24.800.000	1.049	0	23.642	0	2,24%
Fredensvej 37A	1897	12.100.000	23.000.000	1.143	0	20.122	0	3,87%
Duntzfelts Alle 12	1902	21.700.000	25.800.000	894	0	28.859	0	3,35%
Ahlmanns Alle 11	1902	17.500.000	19.890.000	725	100	26.055	10.000	1,36%
Strandvejen 155	1893	20.500.000	42.250.000	1.100	322	31.091	25.000	2,50%
Hellerupvej 52	1900	9.800.000	14.000.000	416	0	33.654	0	3,81%
Strandvejen 152	1898	8.200.000	58.000.000	1.090	292	43.835	35.000	3,12%
Rebekkavej 1	1903	7.550.000	18.000.000	643	0	27.994	0	1,22%
Rebekkavej 3	1902	5.550.000	16.000.000	480	0	33.333	0	0,84%
Annasvej 2-4	1898	25.200.000	66.000.000	1.932	276	30.590	25.000	2,35%
Rebekkavej 12	1902	9.400.000	16.000.000	469	0	34.115	0	4,00%
Gennemsnit						27.295		

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>.

Det er min klare holdning, at en vel vedligeholdt ejendom er mere værd end en, hvor der i årtier er akkumuleret udestående istandsættelsesarbejder.

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

## 23. Valuarvurdering

**Dette afsnit er overflyttet til bilag A.**

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

## 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.

nr.	Ejendomme handlet	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	Opdateret: 24-03-2020		Handels- dato	ejerlejligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m <sup>2</sup> i af ejerlejligheder	**** BRL § 5 stk. 2 leje pr. m <sup>2</sup> , fastsat af LW	*****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor
						Handlede m <sup>2</sup> -pris-bolig 2Q 2017-1Q 2019	Erhverv m <sup>2</sup> -pris indlagt til yield 4,5%-5,0% af nettoleje/m <sup>2</sup>					
1	*** Nørre Farimagsgade 66	1364	kr. 100.000.000	3.095	229	kr. 30.090	kr. 30.000	05-02-2018	kr. 50.964	59%	kr. 1.500	3,25%
2	** Kålundsgade 8	1664	kr. 53.400.000	1.908	42	kr. 27.547	kr. 20.000	05-02-2018	kr. 46.242	60%	kr. 1.600	3,81%
3	*** Gammel Kongevej 156	1850	kr. 30.000.000	270	697	kr. 38.830	kr. 28.000	13-03-2018	kr. 49.235	79%	kr. 1.650	5,24%
4	*** Gammel Kongevej 170	1850	kr. 12.800.000	242	139	kr. 35.661	kr. 30.000	28-05-2018	kr. 50.152	71%	kr. 1.650	5,45%
5	Strandvejen 134	2900	kr. 56.500.000	1.002	196	kr. 50.519	kr. 30.000	31-05-2018	kr. 46.051	110%	kr. 1.650	2,28%
6	General Bahnsons Vej 9 m.fl.	2000	kr. 293.000.000	10.487	98	kr. 27.799	kr. 15.000	29-06-2018	kr. 43.912	63%	kr. 1.500	3,27%
7	Gormsgade 2	2200	kr. 195.000.000	4.864	2.113	kr. 29.664	kr. 24.000	06-07-2018	kr. 42.223	70%	kr. 1.600	3,24%
8	Griffenfeldtsgade 6	2200	kr. 44.500.000	1.239	249	kr. 31.093	kr. 24.000	15-07-2018	kr. 42.223	74%	kr. 1.650	3,52%
9	Gravenvæget 5 m.fl.	2400	kr. 490.000.000	23.500	224	kr. 20.708	kr. 15.000	27-07-2018	kr. 34.815	59%	kr. 1.500	4,06%
10	Sallingvej 37	2720	kr. 80.100.000	3.090	486	kr. 23.406	kr. 16.000	27-06-2018	kr. 34.252	68%	kr. 1.500	3,72%
11	Godthåbsvej 86	2000	kr. 21.400.000	593	180	kr. 30.624	kr. 18.000	29-06-2018	kr. 43.912	70%	kr. 1.650	3,77%
12	Vesterbrogade 51	1620	kr. 49.300.000	1.069	190	kr. 40.786	kr. 30.000	16-07-2018	kr. 47.160	86%	kr. 1.650	2,88%
13	Stockholmegade 25	2100	kr. 56.435.000	1.946	0	kr. 29.001	kr. -	06-08-2018	kr. 46.459	62%	kr. 1.700	3,74%
14	Rømersgade 19, Frederiksborggade 23	1360	kr. 144.500.000	2.495	2.174	kr. 39.182	kr. 21.500	01-08-2018	kr. 50.889	77%	kr. 1.700	2,90%
15	Amagerbrogade 117-119, Øresundsvej 2	2300	kr. 108.500.000	3.507	962	kr. 26.823	kr. 15.000	03-09-2018	kr. 38.546	70%	kr. 1.500	3,50%
16	Baggesensgade 1	2200	kr. 39.200.000	922	465	kr. 32.430	kr. 20.000	05-09-2018	kr. 42.273	77%	kr. 1.650	3,27%
17	Amagerbrogade 67	2300	kr. 64.600.000	1.847	423	kr. 30.853	kr. 18.000	28-09-2018	kr. 38.150	81%	kr. 1.500	3,14%
18	Saxogade 1	1662	kr. 31.000.000	741	272	kr. 33.026	kr. 24.000	25-09-2018	kr. 45.075	73%	kr. 1.650	3,41%
19	Finsensvej 84	2000	kr. 101.340.000	2.562	0	kr. 39.555	kr. -	05-10-2018	kr. 43.912	90%	kr. 1.600	2,73%
20	Østerbrogade 25	2100	kr. 102.000.000	2.257	1.030	kr. 34.240	kr. 24.000	28-09-2018	kr. 44.995	76%	kr. 1.650	3,15%
21	Nordre Fasanvej 271	2200	kr. 27.250.000	843	232	kr. 29.023	kr. 12.000	09-10-2018	kr. 43.489	67%	kr. 1.500	3,24%
22	Wesselsgade 17	2200	kr. 10.500.000	172	212	kr. 33.930	kr. 22.000	02-10-2018	kr. 41.412	82%	kr. 1.650	3,42%
23	Lille Strandstræde 6	1254	kr. 49.726.800	952	330	kr. 43.568	kr. 25.000	28-12-2018	kr. 48.370	90%	kr. 1.650	2,90%
24	Admiralgade 20	1066	kr. 24.250.000	512	94	kr. 44.609	kr. 15.000	19-01-2018	kr. 49.570	89%	kr. 1.650	2,83%
25	Annasvej 2-4	2900	kr. 64.000.000	1.536	276	kr. 36.096	kr. 31.000	22-02-2019	kr. 44.867	80%	kr. 1.650	3,05%
26	Godthåbsvej 7	2000	kr. 20.461.998	220	495	kr. 39.009	kr. 24.000	08-03-2019	kr. 42.294	92%	kr. 1.650	3,04%
27	Rodøvej 1	2300	kr. 91.250.000	2.619	457	kr. 32.050	kr. 16.000	01-04-2019	kr. 37.532	85%	kr. 1.500	3,29%
28	Trejborggade 8	1757	kr. 51.000.000	1.770	245	kr. 27.429	kr. 10.000	08-05-2019	kr. 45.530	60%	kr. 1.500	3,63%
29	Amaliegade 22	1256	kr. 138.500.000	1.209	1.442	kr. 66.849	kr. 40.000	09-05-2019	kr. 49.570	135%	kr. 1.650	2,47%
30	Rørholmegade 6	1352	kr. 27.500.000	860	146	kr. 29.260	kr. 16.000	22-05-2019	kr. 49.570	59%	kr. 1.650	3,76%
31	Godthåbsvej 8	2000	kr. 60.150.000	1.199	772	kr. 34.014	kr. 25.100	06-06-2019	kr. 42.294	80%	kr. 1.650	3,49%
32	Hauchsvej 16	1825	kr. 17.100.000	424	58	kr. 37.594	kr. 20.000	28-06-2019	kr. 49.934	75%	kr. 1.650	3,13%
33	Engtoftevej 1	1820	kr. 59.250.000	1.506	260	kr. 36.926	kr. 14.000	01-07-2019	kr. 45.983	80%	kr. 1.650	3,00%
34	Valkendorfsgade 22	1151	kr. 33.500.000	717	507	kr. 29.045	kr. 25.000	03-10-2019	kr. 49.189	59%	kr. 1.650	3,57%
35	Herluf Trolles Gade 21	1052	kr. 33.000.000	1.070	143	kr. 28.836	kr. 15.000	08-10-2019	kr. 49.189	59%	kr. 1.650	3,90%
36	Østerbrogade 46	2100	kr. 45.500.000	843	409	kr. 40.389	kr. 28.000	02-01-2020	kr. 44.290	91%	kr. 1.650	3,00%
	Gennemsnit			2.378	453	kr. 34.457	kr. 20.572		kr. 44.858	77%	kr. 1.611	3,39%
	Maksimum			23.500	2.174	kr. 66.849	kr. 40.000		kr. 50.964	135%	kr. 1.700	5,45%
	Minimum			172	0	kr. 20.708	kr. -		kr. 34.252	59%	kr. 1.500	2,28%

\* Inkl. Vedligeholdelsesefterslæb på ca. kr. 8 mio.

\*\* Solgt med et betydeligt åbenlyst vedligeholdelsesefterslæb

\*\*\*exit value afkast % bliver kunstigt høj grundet værdi af én ledig lejlighed i en ejendom med få store boliger

\*\*\*\* Nørre Farimagsgade 66 og Kålundsgade 8 begge ejendomme i slet vedligeholdelsesstands med boliger i reglen uden eget bad

\*\*\*\*\* BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Huslejenævn, samt ejendomme sat til salg af valuarer MDE Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Der er en åbenlys modelfejl i DCF-10 beregningen af den kontante handelsværdi, for ejendomme med en stor erhvervsandel, f.eks. Ej. nr. 5 Gammel Kongevej 156, nr. 6 Gammel Kongevej 170

Værdien af erhvervsarealer til typisk beregnet ud fra markedsleje efter afkastmetoden med en afkastprocent på 4,50%-5,00% afhængigt af beliggenheden.

For alle ejendomme er anvendt kr. 325/m<sup>2</sup> i driftsomkostninger i de udførte DCF beregninger, en OMK-lejebegning fremfor en skønnet OMK-leje

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

Det er desværre udbredt blandt vores MDE kolleger, at de ikke anfører referenceejendomme til at underbygge deres vurdering eller kun anfører få f.eks. 2-5 og ofte med forkerte oplysninger. Hertil, at de i reglen underprisvaluarvurderer så meget at deres vurderinger burde hæves ca. 50% for at nå den kontante handelsværdi. Værste eksempel var **valuar John Lindgreen** MDE Home Erhverv, der i 2015 valuarvurderede A/B Hostrups Have til kr. 745 mio. og 1½ år senere blev ejendommen tvangssolgt til kr. 1.690 mio. eller 127% mere end valuarens vurdering.

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

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

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

kr.	Valuarværdi	-30%	-15%	15%	30%
Kontant handelsværdi	39.000.000	27.300.000	33.150.000	44.850.000	50.700.000
Boliger, værdi pr. m2	28.600	20.020	24.310	32.890	37.180

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 Huslejenævne.

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

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

#### Følsomhed

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

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

## 26. Besvarelse

Markedsværdi	areal i m2	m2-pris i kr.	markedsværdi
Grundareal	1.069	kr. 2.160	kr. 2.309.000
Samlet boligareal	1.317	kr. 24.000	kr. 31.608.000
Antal boliglejligheder	21	kr. 28.600	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Kælder	444	kr. 2.000	kr. 888.000
residualareal	0	kr. -	kr. -
Altaner	22	kr. 130.000	kr. 2.860.000
Værdi af en ledig lejlighed	63	kr. 13.000	kr. 819.000
Erhvervsareal	15	kr. 21.000	kr. 315.000
Cykelshelter	50	kr. 2.000	kr. 100.000
vaskeri	1	kr. 100.000	kr. 100.000
Vedligeholdelsesefterløb	0	kr. -	kr. -
<b>bebyggelsesprocent</b>	0	kr. -	kr. 38.999.000
Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:		kr. 641	1,00%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 1.500	3,95%

\* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering. Kilde: Huslejenævne i Gentofte, Frederiksberg, København

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

Ejendomsværdiens fordeling:			
Grundstykket:		kr.	2.309.000
Bygningen		kr.	33.021.900
Installationer		kr.	3.669.100
Kontant handelsværdi		kr.	39.000.000

**Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 39.000.000 skriver kroner tretinimillioner 00/100.**

## 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.

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.

- a) Gældsætningen svarer ekskl. likvider ultimo 2018/2019 til ca. 12% af ejendommens værdi.
- b) Ved optagelse af realkreditlån bør disse ske som F5 lån med fuld afdragsfrihed indtil belåningsgraden overstiger 40%, med en aktuel renteydelse på minus 0,10% i rente og 0,40%-0,50% i bidrag
- c) Ved en omlægning til nye 100% afdragsfri F5 kan foreningen spare ca. kr. 50.000 p.a. i renteomkostninger i forhold til de nuværende lån.
- d) Ydelsen på et 30-årigt kursfølsomt kontantlån med afdrag er ca. 4,60% p.a. og for et afdragsfrit F-5 Lån er den ca. 0,4% p.a., med samme bidragssats 0,40%
- e) Bidragssatsen bør ikke overstige 0,40%.
- f) Realkreditinstituttet bedes meddele foreningen belåningsværdien på ejendommen og denne videresendes til valuaren.**
- g) Foreningen skal ikke have store likvide beløb stående på negativt forrentede indlånskonti.
- h) Større istandsættelsesarbejder bør finansieres ved optagelse af realkreditlån.
- i) 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 minus 0,10% i rente og 0,4% i bidragssats.
- j) Boligydelser som A/B forening bør holdes lavest mulig, samtidig med, at der fastholdes et balanceret driftsbudget.
- k) Boligydelse kan nedbringes med op til 28% eller ca. kr. 500/md.
- l) kr. 500/md. modsvarer en ydelse med en nettorente på 2,5% til kr. 240.000 for et andelsprioritetslån.**

- m) Foreningen bør vedtage en andelskrone på det maksimale beløb ekskl. hensættelser.
- n) En for høj boligydelse og den aktuelle lave gældsætning i A/B foreningen vil/kan blokere for salget af andelsbeviser til maks. andelskrone.
- o) Er foreningen medlemmer af Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation bør de udmelde sig, da ABF arbejder kontraproduktivt for andelshaverne.
- p) Jeg tilbyder gerne et møde her på mit kontor for at drøfte jeres muligheder og evt., hvad I bør beslutte mht. andelskronen.
- q) Foreningen bør selv trække de oplysninger som valuaren anmoder om fremfor at betale administrator, som flere gør, på kr. 3.750-5.000 for en ekspeditionsopgave, der tager få minutter.
- r) Administrators såkaldte gennemgang af valuarvurderingen såfremt den sker, bør følges af skriftlig rapportering, der forklarer helt præcist, hvad det er som administrator har kontrolleret i valuares vurdering, der kan retfærdiggøre et vederlag på f.eks. kr. 3.750. Rapporteringen bør fremsendes til valuaren.
- s) **Newsec/Datea, DEAS og Vest Administration har indført ekspeditionsgebyr på p.t. op til kr. 5.000 såfremt, at administrator anmodes om at fremsende et eller flere dokumenter. Beløbet opkræves uanset om administrator udfører en helt igennem værdiløs efterprøvning af valuares vurderingsrapport. Valuarrapporten gennemgås rutinemæssigt af revisor.**

## 29. Copyright:

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

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

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

## 31. Indsigelser eller forespørgsler til indholdet i valuarrapporten:

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

## 32. Dato og underskrift:

København d. 17-05-2020  
Som vurderingsmand:

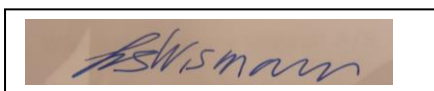
Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann

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

# Wismann Property Consult A/S

23

[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



**Lars Wismann, projektchef & direktør,  
cand.merc., ejendomsmægler & valuar**

Se i øvrigt vores hjemmeside: [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk)

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