Wismann Property Consult A/S

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

Revurdering 2026
af ejendommen tilhørende
A/B Sølvgade 93



Billede taget d. 25-04-2026

Beliggende Sølvgade 93

1307 København K.

Matr.nr. 331, Nørrevold Kvarter

Det bekræftes, at undertegnede valuar overholder de krav, der er fastsat til valuaren i bekendtgørelse 978 af den 28. juni 2018 L177 samt, at ovenstående vurdering er udarbejdet i overensstemmelse

med ovennævnte bekendtgørelses betingelser, senest ændret af DE d. 30-08-2024.

Værdien er inkl. en ny elevator kr. 3,1 mio., der skal installeres i køkkentrapperummet.

Den kontante handelsværdi p.t. jf. pkt. 26 kr. 59.400.000

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

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

1. Rekvirent

A/B Sølvgade 93
c/o Rikke Hein
Sølvgade 93
1307 København K.
mobil 40415893
rikke.hein@gmail.com

2. Vurderingsmand:

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

3. Vurderingsobjektet tilhører A/B foreningen:

Sølvgade 93
1307 København K.
Matr.nr. 331, Nørrevold Kvarter
ejendomsnr. 554890

4. Vurderingsformål:

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

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

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

a) Anskaffelsesprisen.

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 42 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. *Kontorchef Christine Maxner Erhvervsstyrelsen ERST har d. 14-09-2018 meddelt, at alene om domstol kan afgøre om en valuar har markedsindsigt. Der er ingen certificering af en valuars markedskendskab.*

c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Stk. 3.

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

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

5. Vurderingstema:

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have på underskriftsdagen med merværdien af én ledig lejlighed samt på statusdagen d. 31-12-2025 under forventning om uændrede boligpriser frem til status. Boligpriserne/ejerlejligheder i dette postnr. 1000-1499 steg i de seneste 4 kvartaler (Finans Danmark) samlet ca. 18%.

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^2 til den markedsmæssige boligleje for gennemgribende moderniserede boliger jf. Ejendom Danmark er typisk kr. 1.200-2.100/m^2 i Københavnsregionen, 2018 priser. *Idet DE som branchenormgiver har afvist at redegøre for beregningsmodeller/eksempler til omkostningen ved opgradering af energimærker, og henviser til domstolene, har vi udeladt dette bekendtgørelseskrav i vores vurdering.*

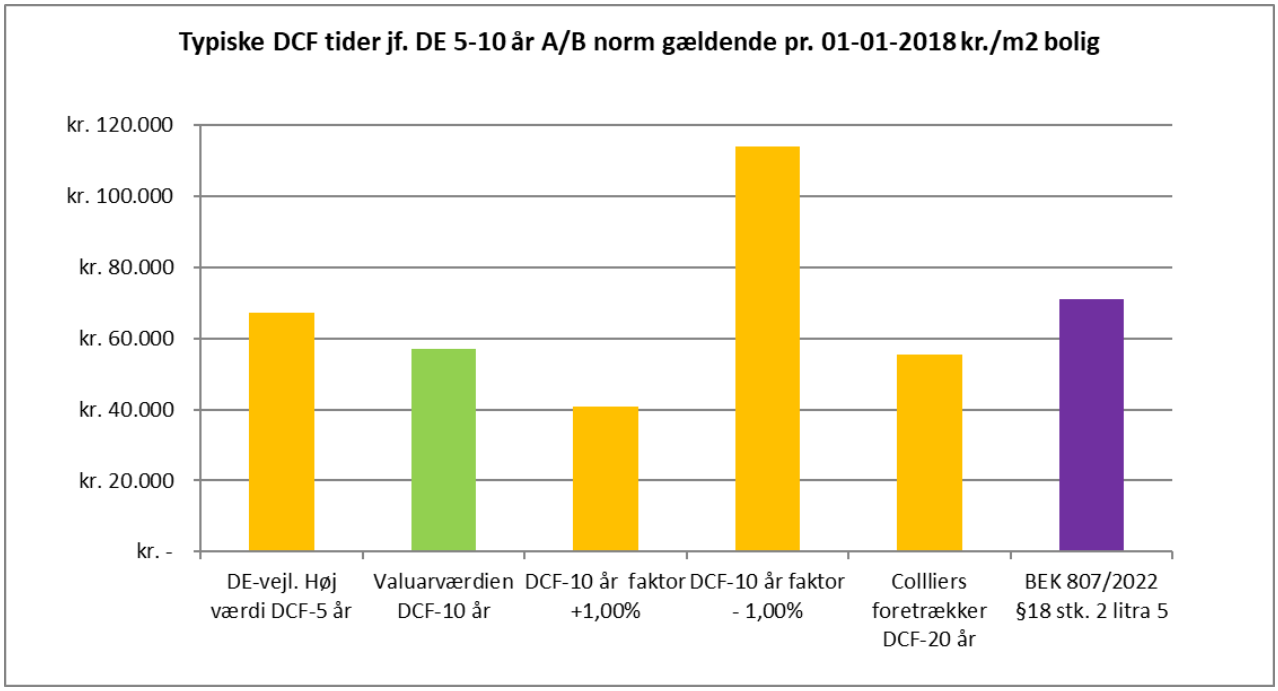
Ifølge DE vil det så for den typiske ejendom ske indenfor 5-10 år af en ny ejers ejertid. Først når ejendommen er fuldt ombygget og dermed har et stabilt afkast, kan ejendommen ifølge DE valuarvurderes efter afkastmetoden. Vurderingsnormen i sin fulde tekst kan rekvireres hos lw@wismann-as.dk. Normen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

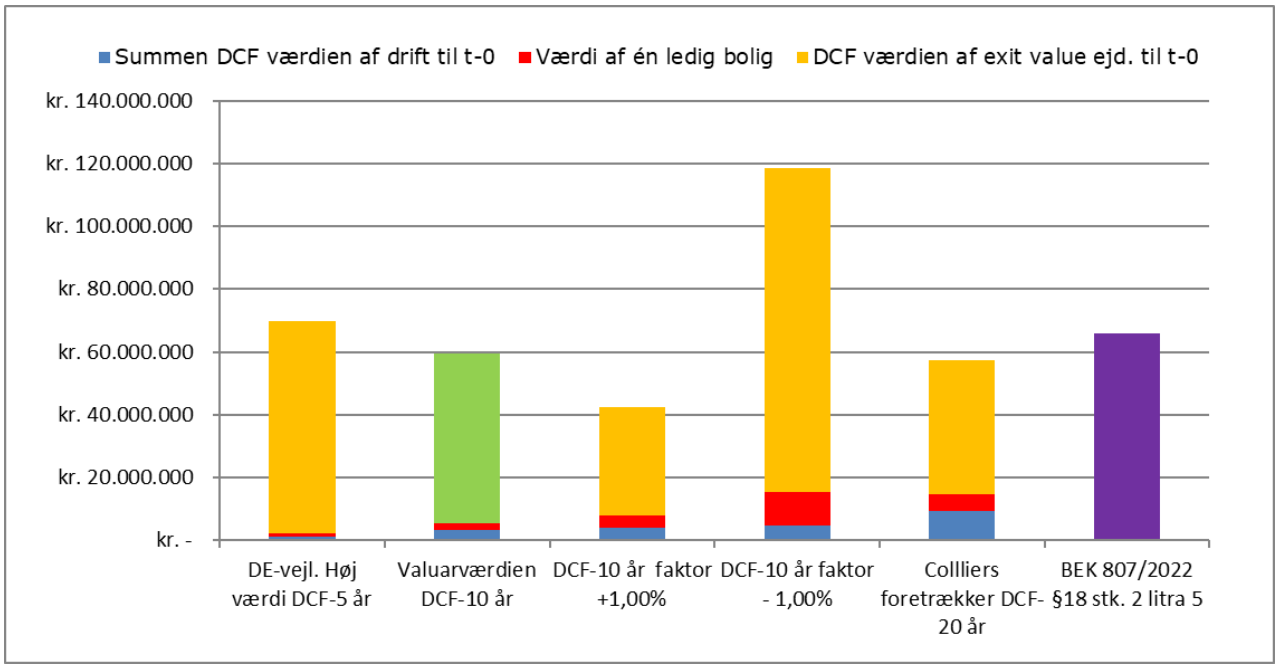
6. Dokumenter og

a. kopi af følgende bilag:
b. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2020 samt pr. 01-01-2023
c. Regnskab 2024, GF referat 12-08-2025 samt e-mails.
d. Oplysning om realkredit bidragssats 0,70%, RD. Nykredit er p.t. nede på 0,45% - minus kundekroner 0,15%= 0,30%, til de mest begunstigede foreninger.
e. Handler med A/B beviser én handel, p.t. til lave maks. andelskroner og en potentiel **stigning på op til ca. kr. 14.700/m2** andelsareal. A/B beviserne sælges typisk ved familie/vennerelationer i et lukket marked.
f. Budget 2025 er ikke forelagt.
g. Forsikring.
h. Teknisk tilstandsrapport VEVU Byggeteknik januar 2019. Tilbud om elevator kr. 3,1 mio. dateret d. 04-12-2025.
i. Energimærke 06-08-2020 niveau C. Efterkontrollér på faktisk forbrug MWh med opvarmet areal m2. https://bedrebad.dk /energi /energimaerke.
j. Oplysning om samtlige udførte vedligeholdelsesarbejder siden opførelsen ikke forelagt (det er et nyt pr. 01-01-2018 normkrav – et absurd krav), der kun sjældent kan opfyldes.
k. Vedtægter.
l. DCF analysen indgår i rapporten med hovedtal og følsomhed.

Wismann Property Consult A/S

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





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

Wismann Property Consult A/S

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

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

a) Jf. A/B norm og valuarvurderingsvejledningen på 6&27 sider udgivet af en ukendt person i Dansk Ejendomsmæglerforening DE, så er DCF fremover eneste lovlige vurderingsmetode uanset om markedet lægger vægt på en kvadratmeterpris eller andre forhold.

b) DCF metoden tager udgangspunkt i, at ejendommen til tiden 0 alene har umoderniserede boliger, hvor lejen beregnes efter reglerne for omkostningsbestemt leje OMK-leje i København typisk kr. 450-700/m^2 minus driftsudgifter typisk kr. 300-450/m^2.

c) I DCF perioden, der af DE anføres til typisk at være 5-10 budgetår, der moderniseres alle boliger gennemgribende jf. Boligreguleringslovens § 5 stk. 2 således, at der opnås muligheden for markedsmæssig leje (typisk i 2018 ifølge EJD kr. 1.200-2.100/m^2 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		2,07%					kr.	59.400.000
30	Lang rente Realkreditrådet		4,55%					kr.	59.400.000
31	DCF periode afkastprocent		2,37%	varians					
32	Exit afkastprocent		2,37%	basis				varians	
33	Basis afkastprocent til tiden Ko		0,43%						
34	Handelspriser 4Q 2025 ejerlejligheder, Finans DK	kr.	79.322					kr.	79.322
35	Skønnede handelspris i fht. Beliggenheden	kr.	90.139	kr.	90.139	kr.	90.139	kr.	90.139

Wismann Property Consult A/S

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

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 Sølvgade 93	DE-vejl. Høj værdi DCF-5 år		Valuarværdien DCF-10 år		DCF-10 år faktor +1,00%		DCF-10 år faktor - 1,00%		Collliers foretrækker DCF-20 år		
38	Antal DCF år	5		10		10		10		20		
39	OMK leje boliger/m2, t-0	kr.	692	kr.	692	kr.	692	kr.	692	kr.	692	
40	Markedsleje boliger/m2, t-0	kr.	2.200	kr.	2.200	kr.	2.200	kr.	2.200	kr.	2.200	
41	Ervervsleje/m2, t-0	kr.	850	kr.	850	kr.	850	kr.	850	kr.	850	
42	Driftsudgifter/m2, t-0	kr.	446	kr.	446	kr.	446	kr.	446	kr.	446	
43	Ombygnings. Omk./m2, t-0	kr.	5.361	kr.	5.361	kr.	5.361	kr.	5.361	kr.	5.361	
44	Inflation		2,00%		2,00%		2,00%		2,00%		2,00%	
45	Kalkulations faktor i DCF periode		2,37%		2,37%		3,37%		1,37%		2,37%	
46	Afkastprocent på fuldt udviklet ejendom		2,37%		2,37%		3,37%		1,37%		2,37%	
47	Summen DCF værdien af drift til t-0	kr.	991.741	kr.	3.189.083	kr.	4.046.320	kr.	4.814.909	kr.	9.474.320	
48	DCF værdien af exit value ejd. til t-0	kr.	67.826.983	kr.	53.929.218	kr.	34.460.926	kr.	102.839.600	kr.	42.869.952	
49	Kontant handelsværdi	kr.	68.818.725	kr.	57.118.301	kr.	38.507.246	kr.	107.654.510	kr.	52.344.272	
50	Værdi af én ledig bolig	kr.	1.111.656	kr.	2.281.699	kr.	3.789.446	kr.	10.704.173	kr.	5.173.149	
51	Valuarværdien	kr.	69.930.381	kr.	59.400.000	kr.	42.296.693	kr.	118.358.682	kr.	57.517.421	
52	Kontant handelsværdi pr. m2 erhverv	kr.	13.203	kr.	13.203	kr.	13.203	kr.	13.203	kr.	13.203	
53	Kontant handelsværdi pr. m2. bolig	kr.	67.336	kr.	57.197	kr.	40.728	kr.	113.968	kr.	55.384	
54	Vurderingskvartil		118%		100%		71%		199%		97%	
55	1) Resumé med nøgletal jf. DE valuarvurderingsnorm der skal anvendes at alle DE valuarer efter d. 01-01-2018											
56	2) Vurderingnormen forventes vedtaget af Folketinget senest d. 01-07-2018											

58	Arealer		0	1	2	3
59	Oprindelige bolig		880	880	880	880
60	Istandsatte bolig		0	88	88	88
61	Istandsat ultimo år		0	88	176	264
62	Erhverv		72	72	72	72

63	Lejer pr. m2		kr.	692	kr.	706	kr.	720	kr.	734
64	Uistand.s bolig		kr.	2.200	kr.	2.244	kr.	2.289	kr.	2.335
65	Andre lejeindtægter		kr.	743	kr.	758	kr.	773	kr.	788
66	Erhvervslejeindtægter		kr.	850	kr.	867	kr.	884	kr.	902
67	Istandssatte boliger		kr.	2.200	kr.	2.244	kr.	2.289	kr.	2.335
68	Driftsudgifter		kr.	-446	kr.	-455	kr.	-464	kr.	-473
69	Moderniseringsomkost.		kr.	-5.361	kr.	-5.468	kr.	-5.578	kr.	-5.689

70	Lejer for året	DCF år	0		1		2	3
71	Leje boliger		kr.	608.677	kr.	620.851	kr.	633.268	kr.	645.933
72	Merleje istandsatte boliger		kr.	-	kr.	30.086	kr.	168.782	kr.	313.015
73	Lejetab under ombygning		kr.	-	kr.	-15.521	kr.	-15.832	kr.	-16.148
74	Andre lejeindtægter		kr.	743	kr.	758	kr.	773	kr.	788
75	Erhvervslejeindtægter		kr.	61.200	kr.	62.424	kr.	63.672	kr.	64.946
76	Summa lejeindtægter		kr.	670.620	kr.	698.597	kr.	850.664	kr.	1.008.534
77	Driftsudgifter		kr.	-424.337	kr.	-432.824	kr.	-441.480	kr.	-450.310
78	Moderniseringsomkost.		kr.	-	kr.	-481.203	kr.	-490.827	kr.	-500.644
79	Cash Flow		kr.	246.283	kr.	-215.430	kr.	-81.644	kr.	57.580

79	**Tilbagediskonteringssats**		**1,00**		**1,04**		**1,09**	**1,14**
80	**Tilbagediskonteringsbeløb til Ko**			**kr.**	**-206.417**	**kr.**	**-74.955**	**kr.** **50.651**
81	**Exit value ejendom**							

4	5	6	7	8	9	10	11
880	880	880	880	880	880	880	880
88	88	88	88	88	88	88	0
352	440	528	616	704	792	880	880
72	72	72	72	72	72	72	72

kr.	749	kr.	764	kr.	779	kr.	795	kr.	810	kr.	827	kr.	843	kr.	860
kr.	2.381	kr.	2.429	kr.	2.478	kr.	2.527	kr.	2.578	kr.	2.629	kr.	2.682	kr.	2.735
kr.	804	kr.	820	kr.	837	kr.	853	kr.	871	kr.	888	kr.	906	kr.	924
kr.	920	kr.	938	kr.	957	kr.	976	kr.	996	kr.	1.016	kr.	1.036	kr.	1.057
kr.	2.381	kr.	2.429	kr.	2.478	kr.	2.527	kr.	2.578	kr.	2.629	kr.	2.682	kr.	2.735
kr.	-482	kr.	-492	kr.	-502	kr.	-512	kr.	-522	kr.	-533	kr.	-543	kr.	-554
kr.	-5.803	kr.	-5.919	kr.	-6.037	kr.	-6.158	kr.	-6.281	kr.	-6.407	kr.	-6.535	kr.	-6.666

4	5	6	7	8	9	10	11

kr.	658.852	kr.	672.029	kr.	685.469	kr.	699.179	kr.	713.162	kr.	727.426	kr.	741.974	kr.	756.814
kr.	462.949	kr.	618.755	kr.	780.608	kr.	948.688	kr.	1.123.179	kr.	1.304.269	kr.	1.492.155	kr.	1.650.359
kr.	-16.471	kr.	-16.801	kr.	-17.137	kr.	-17.479	kr.	-17.829	kr.	-18.186	kr.	-18.549	kr.	-
kr.	804	kr.	820	kr.	837	kr.	853	kr.	871	kr.	888	kr.	906	kr.	924
kr.	66.245	kr.	67.570	kr.	68.921	kr.	70.299	kr.	71.705	kr.	73.140	kr.	74.602	kr.	76.094
kr.	1.172.378	kr.	1.342.373	kr.	1.518.698	kr.	1.701.540	kr.	1.891.088	kr.	2.087.537	kr.	2.291.088	kr.	2.484.191
kr.	-459.316	kr.	-468.502	kr.	-477.872	kr.	-487.430	kr.	-497.178	kr.	-507.122	kr.	-517.264	kr.	-527.610
kr.	-510.657	kr.	-520.870	kr.	-531.287	kr.	-541.913	kr.	-552.751	kr.	-563.806	kr.	-575.083	kr.	-
kr.	202.405	kr.	353.000	kr.	509.539	kr.	672.197	kr.	841.158	kr.	1.016.608	kr.	1.198.741	kr.	1.956.581

1,19	**1,24**	**1,29**	**1,35**	**1,41**	**1,47**	**1,53**	**1,60**
kr. **170.600**	**kr.** **285.085**	**kr.** **394.289**	**kr.** **498.396**	**kr.** **597.579**	**kr.** **692.008**	**kr.** **781.848**	**kr.** **1.222.741**
							kr. **82.685.088**

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

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

Det helt afgørende for resultatet (giver ca. 90% af den kontante handelsværdi) er exit nettolejen for en gennemgribende moderniseret bolig divideret med DCF-10 exit leje afkast %. Beregnet som f.eks. (LL § 19 stk. 2/m^2 – driftsudgifter/m^2)/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 exit value afkastprocenter er valuar Emil Ozol-Ellekilde MDE og Mads Roepsdorff begge Danbolig Erhverv. Jo længere væk fra Københavns Rådhusplads jo større DCF-10 exit value afkastprocent og omvendt. Det er beliggenhedsfaktoren.

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

Adresse	Handlet	Pris	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm	DCF 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%
Thurøvej 10, 2000 Frb.	Nov.2017	32.600.000	1914	1.505	9.535	3,30%
Nordre Fasanvej 183, 2000 Frb	Nov.2017	33.700.000	915	344	26.767	2,68%
Stockholmsgade 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%
Livjægergade 27, 2100 Kbh Ø	Okt.2017	110.000.000	3.780	134	28.104	2,69%
Hjørringgade 1, 2100 Kbh Ø	Juli 2017	49.000.000	2.168	160	21.048	3,40%
Gormsgade 2, 2200 Kbh N	Juli 2017	195.000.000	4.864	2.013	28.355	2,62%
Griffenfeldsgade 13A, 2200 Kbh N	Juni 2018	24.000.000	1.060	134	20.101	3,49%
Drogdensgade 1, 2300 Kbh S	April 2018	32.700.000	1.263	240	21.756	3,26%
Amagerbrogade 67, 2300 Kbh S	April 2018	64.600.000	1.847	573	26.694	2,74%
Drogdensgade 2, 2300 Kbh S	April 2018	35.700.000	1.501	145	21.689	3,29%
Wagnersvej 18, 2450 Kbh SV	Sept.2017	95.000.000	5.299	236	17.164	4,01%
Sallingvej 37, 2720 Vanløse	Juni 2018	80.100.000	3.090	486	22.399	3,23%
Vanløse Alle 55, 2720 Vanløse	Jan.2018	42.000.000	2.052	0	20.468	3,47%
Fr.sundsvej 227, 2700 Brønshøj	Feb.2017	70.750.000	4.121	320	15.931	4,24%

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

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

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

7. Tingbogen

Vi har trukket tingbogsoplysninger d. 01-05-2026 og ikke fundet byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

8. Forudsætninger:

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

Vi har d. 05-05-2026 besigtiget ejendommen gennemgribende. Vi har vurderet ejendommen jævnligt siden 2007.

9. Forsikring

Ejendommen er forsikret igennem Gjendsidige Forsikring på almindelige vilkår. Der henvises til policerne. Der er opnået en spektakulær årlig besparelse på hele kr. 34.000 p.a. i forhold til den tidligere forsikring hos Tryg. Til gengæld har foreningen accepteret en række selvrisiko.

Forsikringstype	Selvrisiko i kr.	Årspræmie i kr.	Ønsket dækning
Ejendomsforsikring			
Beboelsesbygning			
Bygningsbrand	5.870,00		
Anden bygningsskade	5.870,00		
Svampe- og insektskade	5.870,00		
Stikledning og rørskade	5.870,00		
Glas og sanitet	5.870,00		
Anden pludselig skade	11.739,00		
Bestyrelsesansvar	5.870,00		
Afgifter og gebyrer			
Skadeforsikringsafgift til staten		260,91	
Præmie inkl. afgifter for Ejendomsforsikring		**23.979,91**	☐
Øvrige afgifter og gebyrer (ikke inkl. i præmie)			
Stormflods-/stormfaldsafgift		40,00	
Præmie i alt inkl. afgifter		**24.019,91**	

10. Lokalplaner:

Området er ikke omfattet af Københavns Kommunes lokalplaner.

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

11. Beskrivelse:

Ejendommen består af 1 bygning opført i 1882. Bygningen er opført i mursten med Københavnertag med tagpap på toppen og eternitskifer på siderne. Bygningerne er opført med kælder, stueetage, 1.-4. etage. Der er 1 hovedtrappe og 1 bagtrappe og der er ikke elevator. Trapperummene fremstår velvedligeholdte. Det er i 2026 besluttet at installere en elevator i køkkentrapperummet til en entreprisesum på kr. 3,1 mio. Denne vurdering er inkl. værdien af elevatoren, der sikrer at ejendommen bliver handicapvenlig. Vi værdiansætter en elevator til en forbedring svarende til 100% af anlægssummen for denne elevator. Der etableres samtidig en gennemgang fra hovedtrapperummet til den nye elevator.

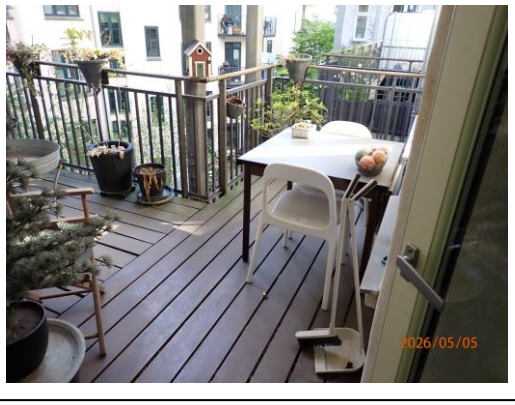
Nøgletallene er beregnet inkl. finansiering til betaling af elevatoren.

Ejendommen har ifølge BBR et samlet bebygget areal på 188 m^2, et grundareal på 279 m^2 og et samlet bygningsareal på 920 m^2. Ejendommen har kælder på 260 m^2. Det samlede boligareal udgør iflg BBR på 880 m^2 og et erhvervsareal i kælderen tv. på 82 m^2 og et fælles areal på 82 m^2. Da denne vurdering følger de faktiske forhold, er arealerne værdiangivet ud fra 880 m^2 boligareal, 72 m^2 erhvervsareal og 82 m^2 fællesareal i stuen, der anvendes til cykelparkering og beboervaskeri.

Ejendommen anvendes til bolig og rummer 10 boliglejemål på mellem på 62-102 m^2. Alle lejligheder har køkken, bad eller brusekabine og WC. Alle lejemål er forsynet med fjernvarme. Der er beboervaskeri i kælderen.

Ejendommen har i gennemgået en større bygningsmæssig forbedring for kr. 2,7 mio. bl.a. facaderenovering mod gården og altanprojekt. Altanerne 8 stk. er nogle af de bedste, som vi har set i København. Altanerne tilhører andelsboligforeningen. Dem med altaner betaler en ekstra boligydelse for altanerne. Facaden mod gaden er arkitektonisk i en særklasse, der kan diskuteres efter smag og behag. I 2021 har ejendommen fået pudset gavlen mod gården for ca. kr. 80.000. Ejendommen fremstår i en god vedligeholdelsesmæssig stand.





Wismann Property Consult A/S

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



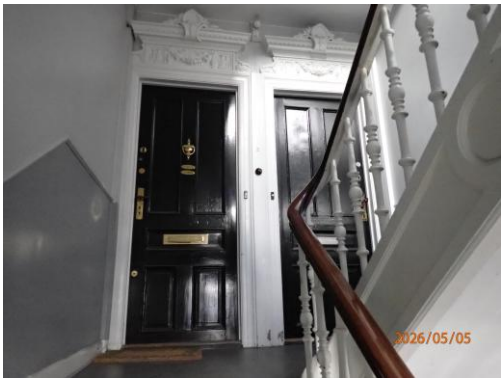


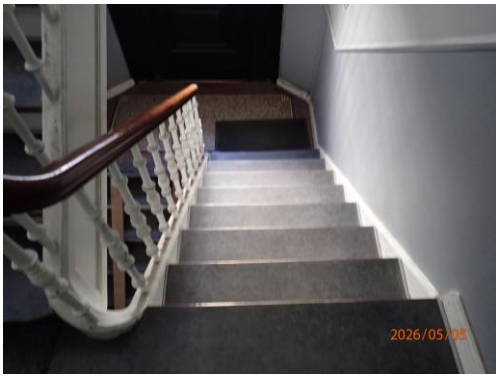










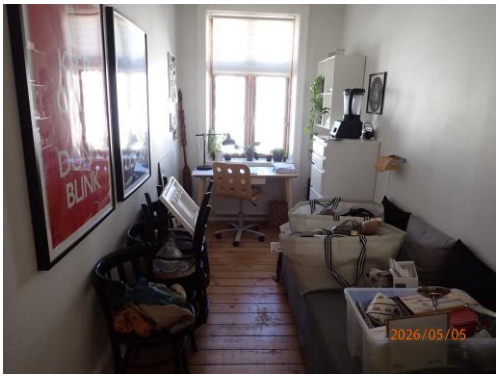


køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

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











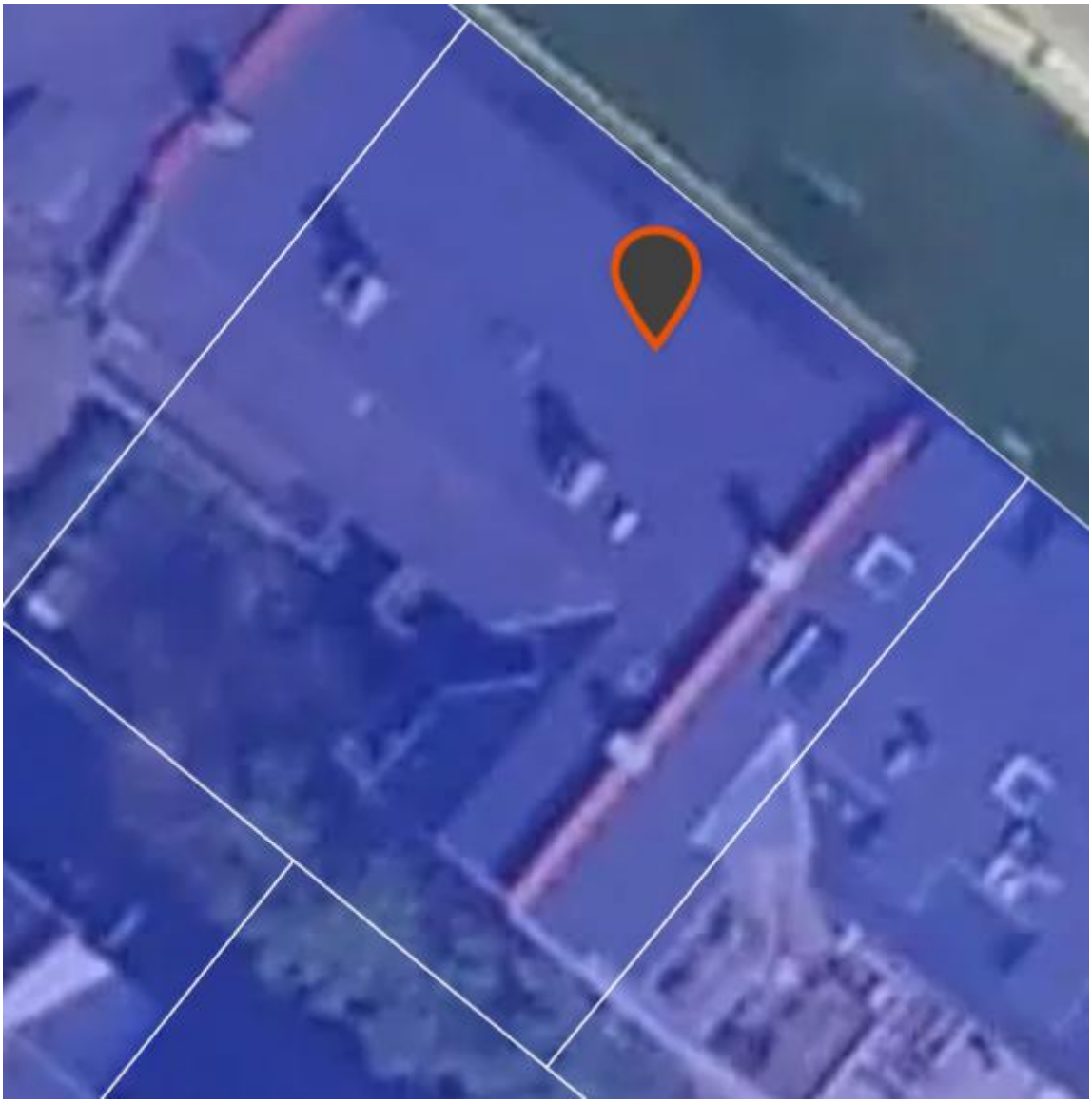


12. Beliggenhed:

Ejendommen ligger på Nørrevold Kvarter, tæt på både rekreative arealer, offentlig transport, indkøbsmuligheder og et spændende café- og restaurantmiljø. Ejendommen ligger således små 100 m fra Østre Anlæg til den ene side og 200 m til Botanisk Have og Kongens Have til den tredje side.

Der er ca. 600 m til trafikknudepunktet på Østerport på Oslo Plads, med såvel busser og S-tog. På Østre Farimagsgade er der desuden gode indkøbsmuligheder med en række forskellige dagligvareforretninger. Området omkring ejendommen er også rig på caféer og restauranter.

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



13. Omkostningsbestemt husleje (skyggebudget/beregnet):

Ifølge BBR er der 10 boliger. Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 692 kr./ m2.

Startafkastprocenterne 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. nu LL§19 stk. 2 og havde fri markedsmæssig leje. Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

Blandt revisorer og administratorer er det en udbredt misforståelse, at værdien på en boligejendom/blandet bolig erhvervsejendom alene gøres ved én yield beregning udfra det driftsmæssige afkast f.eks. 1-3% yield uden hensyntagen til referenceejendomme

eller forventet værdistigning. Da renteydelsen på 30 års realkredit er typisk 4,0%, er det meningsløst alene at fokusere på et OMK boligleje startdriftsafkast på ca. 0,5-1,5%.

Erhverv	areal	leje	årsleje
Kælder	72	900	64.800
stuen	0	1	0
1	0	kr. -	kr. -
2.	0	kr. -	kr. -
3.	0	kr. -	kr. -
drifg	72	kr. -50	kr. -3.600
Summa	72	kr. 850	kr. 61.200
Kontant værdi	Yield	4,75%	1.288.421

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

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

Ifølge seneste retspraksis skal valuarens vurderingsrapport være underbygget med referenceejendomme, der underbygger det af valuaren hævdede fremherskende vurderingsprincip. Har valuaren anvendt litra a) skal referenceejendomme således være oplyst med afkastprocenter, der underbygger valuarvurderingens afkastprocent. Ifølge den nye vurderingsnorm pr. 01-10-2018 kan afkastmetoden alene føre til en korrekt vurdering om samtlige boliglejemål har LL § 19 stk. 2 stabil leje.

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

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

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

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

Siden erhvervelsen tinglyst i 1976 er ejendommen år efter år steget i gns. ca. 10% p.a. i 50 år frem til 2026.

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

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

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

Der henvises i øvrigt til bilag A.:

Wismann Property Consult A/S

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

A/B Sølvgade 93					
Antal m2		**952**			
Antal lejligheder		**10**			
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600		**Vurdering**	**59.400.000**
		7%	NPI reg-2014		
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7%	0,4924	571.200	59.672
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006		kr. 17.543	0,4924		26.182
Afkast					85.854
Driftsudgifter:					**2024**
Ejendomsskatter mm.					58.676
El					6.941
Fjernvarme					0
Vand					20.687
Renovation					38.107
Forsikringer					38.796
Ejendomsservice					35.400
Fælleshus					0
Bredbånd/Kabeltv					0
Diverse					0
				209	198.607
Afkast plus drift					**284.461**
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2					
Husleje bolig		880			262.947
Husleje erhverv		80			23.904
Husleje bolig		880			284.461
prgf. 119 måles pr. m2 i ejeren lomme		105			92.400
prgf. 120 måles pr. m2-, i GI		100			88.000
Summa					**180.400**
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje		205			
Administration pr. lejlighed		4.533			**45.330**
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser			pr. m2.	555	488.677
Erhvervsleje - markedsmæssig	80		765		61.200
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. le		150.000	8%	1.500.000	120.000
Tillæg for prgf. 119, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)					66.000
Omkostningsbestemt leje				692	608.677
Omkostninger				482	424.337
Nettoleje					311.540
Ny nettoleje					

Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):				§ 119	§ 120
Fjernvarme	625	24.871	4,18%		
Køleskabe	4.000	3.200	8%		
gaskomfur	4.800	3.840	8%		
Porttelefon	1.300	780	6%		
Antenneanlæg	1.600	960	6%		
Vaskeri	50.000	4.500	9%		
		38.151			
1/3 af dette beløb		12.717			
Beløb til henlæggelse pr. m2		13,36			
Plus indeksering fra 1994 29,07%	49,24%	6,58			
Summa beløb afkast pr. m2.		**19,94**		19,94	19,94
Paragraf 119 ansat pr. m2.				56,79	
Paragraf 120 ansat pr. m2.					50,80
				76,73	70,74

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

A/B Sølvgade 93	**areal**	**antal**	**årlig leje**	**leje pr. m2**
Omkostningsbestemt boligleje	880	10	608.677	692
Omkostninger-2006 excl. § 119	952		-424.337	-446
Markedsmæssig erhvervsleje	80		61.200	0
Nettoleje			**245.540**	**258**

Kontant depositum som boligudlejningsejendom	**areal**	**depositum**
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje	608.677	152.169
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje	80	30.600
I alt		**182.769**

Markedsmæssig erhvervsleje			leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:			692	**0,41%**
*** Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:**			2.200	**2,67%**

* Potentiel leje efter LL § 19 stk. 2 modernisering

Wismann Property Consult A/S

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

14. Driftsresultat:

Indtægter i flg. årsregnskab	**2024**
Boligafgift -andele	510.000
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	0
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	0
Kældre + loft	0
Bredbånd/Kabeltv	0
P-Pladser	0
Vaskeri	743
Diverse	12.185
Summa	**522.928**
Omkostninger i flg. årsregnskab	**2024**
Ejendomsskatter	58.676
El-forbrug	6.941
Vandafgift	20.687
Electrolyse	0
Varmelaug	0
Renovation	38.107
Rottebekæmpelse	0
Vedligehold	15.113
Forsikring mm	38.796
Vicevært mm.	35.400
Generalforsamling mm.	0
Energikonsulent	0
Bestyrelsesudgifter	0
Mødeudgifter mm.	506
Valuar	0
Varmeregnskab	4.361
Ejerforeningen	0
Revisor	15.000
Kontorhold mm.	5.340
Administration	22.000
Rådgivning	0
Gård	16.656
ABF	2.662
Diverse	0
Summa	**280.245**
Renteomkostninger i flg. Årsregnskab	**2.024**
Renteudgifter	-42.115
Renteudgifter 2. prio	0
Renteindtægter	13.727
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	0
Nettorenter	**-28.388**

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

15. Offentlig vurdering:

Ejendommen har en offentlig vurdering pr. 01.10.2020 på kr. 10.900.000 heraf grundværdien på kr. 1.673.000. Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

De nye foreløbig, midlertidige off. grundvurderinger pr. 2023, 24-dobler grundværdien til kr. 29,837 mio., det betyder, at de 10 boliger, der nu ifølge Ejendomsvurderingsstyrelsen har en gns. værdi på ca. kr. 2.334.700/bolig ekskl. grundværdien og værdien af erhvervsarealerne, m.m. ud fra valuarværdien. Ejendommen er en de mange tabere i Vurderingsstyrelsen vilkårlige foreløbige grundvurderinger. Grundskatten hæves til 291% af den tidligere grundskyld i 2023 hvilket er til kr. 174/m2. Den samme Vurderingsstyrelse afviser at udlevere deres vurderingsgrundlag, der bygger på en matrixberegning og ikke på referencehandler. Slutskatten på Frederiksberg bliver ca. 60% af slutskatten i København. I Gentofte kommer der rekordstigninger på op til 1.300% af 2023 skatten.

De endelige grundvurderinger forventes at foreligge tidligst i løbet af 2026 (konstante udskydelser), til gengæld har Vurderingsstyrelsen siden 2013 forøget antallet af ansatte vurderingseksperter fra 185 til i 2025 ca. 1.400 ansatte.

16. Uudnyttet udviklingspotentiale:

Der skønnes ikke at være et uudnyttet udviklingspotentiale på ejendommen.

17. Værdien af en ledig lejlighed:

En lejlighed i ejendommen har en gennemsnitsstørrelse på 88 m2 med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 90.100/ m2, såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarealerne i AB Sølvgade 93 er i den kontante handelsværdi efter istandsættelsen værdiansat til kr. 57.100/m2 svarende til 63% af m2-prisen på tilsvarende lejlighedsstørrelser i sammenlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 2.904.000.

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

18. Afkastprocenterne og m^2-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 modeleksempel:

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 ek-

sempler på fuldstændig identiske ejendomme, hvor den ene er en ejerlejlighedsforening og den anden en andelsboligforening. Den eneste væsentlige forskel er, at medlemmerne i andelsboligforeningen ejer et værdipapir; andelsbeviset, der giver ret til at leje en særlig lejlighed, og i ejerforeningen er hver enkelt lejlighed særskilt matrikuleret.

Bofællesskabet i de to boligformer er næsten identiske. Alle sædvanlige driftsmæssige omkostninger såsom, forsikring, udvendig vedligeholdelse, renholdelse, administration, udarbejdelse af regnskab og økonomisk rådgivning er den samme for andelsboligformen som for ejerboligformen. I reglen ligger de driftsmæssige omkostninger ved at drive en vel vedligeholdt ejendom i størrelsesordenen: ca. kr. 400-600/m^2.

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

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

Det er således, at en tilsvarende gennemsnitlig bolig i en ejerlejlighedsforening vil være 58% dyrere pr. måned frem for den tilsvarende bolig i andelsboligforeningen.

A/B Sølvgade 93		
Hvad koster det at bo i en lejlighed	**andelsboliger**	**ejerboliger**
Areal	88	88
Kontant handelspris pr. m2.	57.344	90.139
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	5.464	
Driftsomkostninger pr. m2.	450	450
Kontant købesum	5.046.277	7.932.250
Finansieret købesum	480.846	
Rente før skat i %	4,0%	4,0%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,80%	2,80%
Ejerboligskat	0	39.661
Aktuel boligydelse	51.000	
* Boligydelse - minimum	49.904	39.600
Renteydelse A/B lån	141.296	
Samlet boligydelse ved minimum	191.200	301.364
Aktuel Boligydelse pr. m2. inkl. finansieringrente	**2.185**	**3.425**
Min. Boligydelse pr. m2 inkl. finansieringsrente	**2.173**	**3.425**
Aktuel Boligydelse pr. måned inkl. 100% finansiering	15.933	25.114
Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen	-37%	58%
Ekstra boligydelse pr. måned i kr.	**-9.180**	**9.180**

* Forudsætter de d. 26-03-2026 hjemtagne realkreditlån med en låne/bidragsrente på 3,55% og med 100% afdragsfrihed.

22. Den generelle prisudvikling for boligudlejningsejendomme.

Ved at gå på hjemmesiden for boligejendomme udbudt af medlemmer af Danske Ejendomsmæglerforening, opnås en indikation af den realistiske kontante handelsværdi. Især til% de læsere, der er revisorer af denne rapport skal det bemærkes, at den branchenormgivende forening DE ved redigeret vurderingsvejledning pr. 28-09-2018 har meddelt, at den kontante handelsværdi skal vurderes som den pris, der kan opnås ved en handel fra en andelsboligforening til investor. Den slags handler er der stort set ingen af. Derfor er dette krav til referencerne meningsløst.

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

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

De ejendomme, der udbydes, er ofte i en teknisk væsentligt ringere stand end de ejendomme, der i 10 år eller mere har været ejet af andelsboligforeningerne. Især de ældre A/B foreninger ejer oftest meget vel vedligeholdte ejendomme. De ejendomme der handles/sælges typisk med et vedligeholdelsesefterslæb på kr. 3.000-6.000/m^2.

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

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

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

Stk. 2. Private andelsboligforeningsejendommes lejeindtægter fastsættes således:

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

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

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

Finanstilsynet ved direktør Jesper Berg, tidligere Nykredit direktør har udgivet en vurderingsbekendtgørelse til bank og realkredit BEK807/2022. Der skal vurderes til ejendommens markedsværdi. Kunstige begreber som skrivebordsvurdering, konservativ vurdering må derfor ikke anvendes. Bank/realkredit skal ud fra denne Bekendtgørelse

fastsætte ejendommens belåningsværdi=den kontante handelsværdi=markedsværdien=valuarværdien=dagsværdien. Kært barn har mange navne.

Det er valuarens og vurderingsmanden bank/realkredits opgave at værdiansætte vurderingsejendommen til den korrekte værdi. Desværre ser vi ofte alt for mange helt tilfældige vurderingsresultater fra bank/realkredit, der varierer fra kr. 15.000-50.000/m^2. Hvor A/B valuaren fremlægger sit vurderingsgrundlag, så meddeler bank/realkredit, at denne indsigt giver de ikke, hvorfor låntager holdes i fuldkommen ukendskab til deres vurderingsgrundlag ofte med urimelige underprisvurderinger.

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

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

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

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

Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

23. Valuarvurdering

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

24. Referencepriser

Tabellerne nedenfor viser et udsnit af vores registrerede handler med boligudlejningsejendomme 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.

Wismann Property Consult A/S

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

											Opdateret:		06-09-2025			
nr.	Ejendomme handler - opdateret d. 23-02-2025	Postnummer	Købesum	Foreløbig off. grundvurdering pr.01-01-2023, mar-2024	Købesum i forhold til den foreløbige off. grundvurdering i %!	Areal bolig	Areal erhverv	Handlede m2-pris-bolig 1Q 2021-1Q 2025	Erhverv m2-pris indlagt til yield 4,5%- 5,0% af nettoleje/m2	Handelsdato, tingbog e-nettet	ejerlejligheder handlet i samme Q, Finans DK	Handelspris boligareal I kr/m2 i % af ejerlejligheder	***** LL § 19 stk. 2 leje pr.-m2, fastsat af LW	******DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor
1	Lundgærdet 13-15	2720	kr. 15.750.000	kr. 15.848.000	99%	617	58	kr. 24.023	kr. 16.000	29-03-2021	kr. 34.568	69%	kr 1.500	3,69%
2	*Sortedam Dossering 1, Nørrebrogade 8	2200	kr. 132.100.000	kr. 100.008.000	132%	1.928	1.155	kr. 50.545	kr. 30.000	29-03-2021	kr. 45.144	112%	kr 1.650	2,68%
3	Nordre Fasanvej 148	2000	kr. 30.400.000	kr. 25.003.000	122%	746	40	kr. 39.678	kr. 20.000	08-04-2021	kr. 48.219	82%	kr 1.600	2,74%
4	Jægersborg Allé 6	2920	kr. 125.000.000	kr. 100.000.000	125%	2.145	895	kr. 43.671	kr. 35.000	03-05-2021	kr. 47.395	92%	kr 1.650	2,77%
5	Ordrup Jagtvej 93-109	2920	kr. 110.600.000	kr. 125.709.000	88%	4.682	104	kr. 23.289	kr. 15.000	03-05-2021	kr. 47.395	49%	kr 1.500	3,73%
6	Frederikssundsvej 23, Hejrevej 2-4	2400	kr. 45.700.000	kr. 35.939.000	127%	1.388	367	kr. 26.579	kr. 24.000	05-05-2021	kr. 50.752	52%	kr 1.500	3,30%
7	Vodroffsvej 20	1900	kr. 18.100.000	kr. 16.369.000	111%	420	0	kr. 43.095	kr. -	15-06-2021	kr. 56.872	76%	kr 1.650	2,55%
8	**Nakskovvej 22 m.fl.	2500	kr. 198.000.000	kr. 180.669.000	110%	7.453	66	kr. 26.434	kr. 15.000	26-06-2021	kr. 41.519	64%	kr 1.500	3,41%
9	Sankt Knuds Vej 3	1903	kr. 23.000.000	kr. 20.806.000	111%	474	0	kr. 48.523	kr. -	29-06-2021	kr. 56.872	85%	kr 1.650	2,30%
10	Nørre Søgade 7	1370	kr. 64.000.000	kr. 59.579.000	107%	1.370	54	kr. 45.927	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	78%	kr 1.650	3,42%
11	Ole Suhrs Gade 13-15	1354	kr. 57.855.000	kr. 34.390.000	168%	1.560	312	kr. 33.087	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	56%	kr 1.650	3,18%
12	Laurits Skaus Gade 3	2200	kr. 42.000.000	kr. 41.841.000	100%	1.460	80	kr. 27.945	kr. 15.000	01-07-2021	kr. 50.752	55%	kr 1.650	3,64%
13	Gammel Jernbanevej 16	2500	kr. 16.300.000	kr. 12.671.000	129%	507	334	kr. 24.245	kr. 12.000	28-07-2021	kr. 41.519	58%	kr 1.500	3,20%
14	St. Kongensgade 70	1264	kr. 80.750.000	kr. 45.573.000	177%	1.143	442	kr. 55.179	kr. 40.000	03-09-2021	kr. 59.163	93%	kr 1.650	2,24%
15	Martinsvej 5	1923	kr 30.500.000	kr 18.804.000	162%	528	0	kr 57.765	kr -	25-11-2021	kr. 58.395	99%	kr 1.700	2,06%
16	Langelandsvej 17	2000	kr 35.000.000	kr 27.740.000	126%	798	0	kr 43.860	kr -	27-12-2021	kr 52.230	84%	kr 1.650	2,52%
17	Amagerbrogade 169	2300	kr 55.500.000	kr 49.664.000	112%	1.698	318	kr 28.940	kr 20.000	27-12-2021	kr 45.724	63%	kr 1.600	3,23%
18	Århusgade 38	2100	kr 56.600.000	kr 41.337.000	137%	1.439	195	kr 36.284	kr 22.500	28-12-2021	kr 56.409	64%	kr 1.650	2,80%
19	Rådhusvej 11-13	2920	kr 79.000.000	kr 53.401.000	148%	1.467	464	kr 46.735	kr 22.500	01-02-2022	kr. 50.087	93%	kr 1.750	2,34%
20	Gåsebækvej 5-7	2500	kr 29.500.000	kr 24.421.000	121%	1.008	53	kr 28.477	kr 15.000	14-02-2022	kr 46.283	62%	kr 1.600	3,26%
21	Duntsfeldts Alle 3	2900	kr 32.500.000	kr 32.490.000	100%	805	205	kr 34.719	kr 22.200	01-08-2022	kr 67.398	52%	kr 1.650	2,89%
22	Rosenvænget Allé 6	2100	kr 54.000.000	kr 42.339.000	128%	725	780	kr 47.586	kr 25.000	02-09-2022	kr 59.029	81%	kr 1.750	2,46%
23	Falkoner Allé 36	2000	kr 59.375.000	kr 48.742.000	122%	952	920	kr 43.041	kr 20.000	03-10-2022	kr 55.520	78%	kr 1.750	2,49%
24	Vesterbrogade 62-64	1620	kr 287.500.000	kr 182.860.000	157%	3.498	1.991	kr 59.423	kr 40.000	02-11-2022	kr 55.275	108%	kr 1.750	1,99%
25	Guldbergsgade 7 A-B	2200	kr 42.500.000	kr 44.917.000	95%	1.143	164	kr 34.313	kr 20.000	27-12-2022	kr 49.604	69%	kr 1.750	3,17%
26	Vævergade 3	2200	kr 39.700.000	kr 29.999.000	132%	850	0	kr 46.706	kr -	11-08-2023	kr 42.830	109%	kr 1.800	2,36%
27	Frederikssundsvej 78A	2400	kr 50.000.000	kr 30.953.000	162%	1.776	0	kr. 28.153	kr -	06-10-2023	kr 40.522	69%	kr 1.700	3,38%
28	Vendsysselvej 39	2720	kr 21.000.000	kr 12.593.000	167%	504	40	kr. 41.032	kr 8.000	24-11-2023	kr 42.830	96%	kr 1.700	2,63%
29	Rigensgade 23	1316	kr 38.100.000	kr 32.373.000	118%	911	0	kr. 41.822	kr -	09-01-2024	kr 42.830	98%	kr 1.800	2,38%
30	Rolfsvej 19	2000	kr 30.000.000	kr 25.020.000	120%	673	70	kr. 43.536	kr 10.000	30-01-2024	kr 52.101	84%	kr 1.900	2,75%
31	Gammel Kongevej 51	1850	kr 166.300.000	kr 104.752.000	159%	2.665	1.014	kr. 50.987	kr 30.000	11-01-2024	kr 63.710	80%	kr 1.900	2,88%
32	Erik Menveds Vej 6	1965	kr 16.000.000	kr 23.867.000	67%	648	68	kr. 23.642	kr 10.000	22-03-2024	kr 63.710	37%	kr 1.900	2,58%
33	Gråbrødretorv 5	1154	kr 39.600.000	kr 31.680.000	125%	360	196	kr. 55.556	kr 100.000	10-06-2024	kr 65.640	85%	kr 1.900	3,00%
34	Nørre Voldgade 44	1358	kr 19.000.000	kr 14.556.000	131%	361	0	kr. 52.632	kr -	24-06-2024	kr 64.780	81%	kr 1.900	2,90%
35	Fredensvej 42	2920	kr 28.000.000	kr 25.068.000	112%	822	149	kr. 31.344	kr 15.000	23-08-2024	kr 50.555	62%	kr 1.600	2,85%
36	Møntergade 22	1116	kr 37.000.000	kr 30.193.000	123%	844	211	kr. 36.339	kr 30.000	01-09-2024	kr 64.780	56%	kr 1.900	3,45%
37	Enghave Plads 20	1670	kr 54.000.000	kr 42.283.000	128%	1.164	215	kr. 40.851	kr 30.000	01-10-2024	kr 64.780	63%	kr 1.900	3,11%
38	Bellahøjvej 164	2720	kr 12.750.000	kr 11.788.000	108%	489	0	kr. 26.074	kr -	23-12-2024	kr 43.064	61%	kr 1.500	3,15%
39	Værnedamsvej 15-17, Gl. Kongevej 85	1850	kr 171.500.000	kr 181.469.000	95%	3.732	2.407	kr. 33.055	kr 20.000	08-05-2025	kr 73.636	45%	kr 2.000	3,68%
	Gennemsnit				125%	1.430	343	kr 39.105	kr 18.518		kr 53.083	74%	kr 1.700	2,90%
	Maksimum				177%	7.453	2.407	kr 59.423	kr 100.000		kr 73.636	112%	kr 2.000	3,73%
	Minimum				67%	360	0	kr 23.289	kr -		kr 34.568	37%	kr 1.500	1,99%

BEK807/2022 §18 stk. 5, boligejendomme vurderes uden refencer til 75% af m2-pris for tilsvarende ejerboliger - Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse for banker/realkredit
LL § 19 stk. 2, BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Huslejenævn, samt ejendomme sat til salg eller A/B valuarvurderet af valuarer MDE Medl. af Dansk Ejendomsmæglerforening
Exit aflastprocent er den samme som DCF-10 diskonteringsfaktor procent udledt ved en omvendt beregning på de handlede referenceejendomme
For alle ejendomme er anvendt kr. 325-450/m2 i driftsomkostninger i de udførte DCF beregninger, en OMK-lejebegning fremfor en skønnet OMK-leje
Ejendomme med en lav kvadratmeterpris har typisk højere exit value afkast % end ejendomme med høj kvadratmeterpris, men omvendt mht. exit value aflastproventerne
En længere DCF-beregning har flere driftsår og en langsommere ombygning. For DCF-20 ca. 0,25% lavere exit value afkast%
Referenceejd. skal være DCF-beregnede med samme DCF-perriode som vurderingsejendommen for at kunne underbygge exit value aflast og BRL § 5 stk. 2 lejen på vurderingsejendommen.
Grønne markeringer er ejedomme solgt til nystiftet eller solgt fra likviderede A/B foreninger eller tidligere A/B foreninger.
Lilla markeringer er ejendomme solgt til en lavere kontant handelsværdi, end den foreløbige off. Grundvurdering.
Kilde: e-nettet, Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen, findes tillige på www.wismann-as.dk

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



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

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

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

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

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



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

Der er alene tale om et eksempel af mange.

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

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

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

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



Vævergade 3, tinglyst handlet d. 11-08-2023 kr. 46.706/m² for boligdelen. Køberen den nystiftede A/B Vævergade 3, 2200 København N. Købesum kr. 39.700.000. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 37.057.000 eller kr. 159.972/m² grundareal for en grund på 232 m².

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

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

På en konference d. 25-08-2020 forklarede direktør Michael Sehested CBRE, at priserne på boligejendomme skønt, at de nu var omfattede af en 5-årig karensperiode havde rettet sig, eller mere præcist at de ikke var faldet i pris. Det betyder dog ikke at ejendomme, der ikke har karens, ikke bør anlægges med en højere værdi beregnet til 11% højere værdi end de ejendomme, der har karens. Prisudviklingen på handlede boligejendomme har vist kraftige stigninger og helt upåvirkede af den 5-årige karensperiode for LL §19 stk. 2 moderniseringer.

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

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

kr.	Valuarværdi	-30%	-15%	15%	30%
Kontant handelsværdi	59.400.000	41.580.000	50.490.000	68.310.000	77.220.000
Boliger, værdi pr. m2	57.136	39.995	48.566	65.707	74.277

Vi har mødt en række revisorer herunder stats. aut. revisor **Søren Tholle, Buus Jensen**, har klaget over, at vi ikke udfører følsomhedsberegninger ved at variere OMK-leje og BRL § 5 stk. 2 lejen. Begge dele er meningsløse idet OMK-lejen er regelbestemt og BRL § 5 stk. 2 lejen fastlægges af de lokale Huslejenævn.

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

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

Følsomhed

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

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

26. Besvarelse

Markedsværdi	**areal i m2**		**m2-pris i kr.**		**markedsværdi**
Grundareal	279	kr.	5.996	kr.	1.673.000
Samlet boligareal iflg vedtægter	880	kr.	55.000	kr.	48.400.000
Antal boliglejligheder	10	kr.	57.136	kr.	-
Uudnyttet tagareal	0	kr.	-	kr.	-
Udnyttet tagareal	0	kr.	-	kr.	-
Kælder	260	kr.	1.000	kr.	260.000
Altaner	8	kr.	120.000	kr.	960.000
Fællesareal i stuen	82	kr.	10.000	kr.	820.000
Værdi af en ledig lejlighed	88	kr.	33.000	kr.	2.904.000
Erhvervsareal ifølge vedtægter	72	kr.	18.000	kr.	1.296.000
Vaskeri	1	kr.	40.000	kr.	40.000
Elevator	1	kr.	3.100.000	kr.	3.100.000
Vedligeholdelsesefterslæb	0	kr.	-	kr.	-
bebyggelsesprocent	0	kr.	-	kr.	59.453.000

Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:		kr. 692	0,41%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 2.200	2,67%
* Potentiel leje efter LL § 19 stk. 2 modernisering			

Ejendomsværdiens fordeling:			
Grundstykket:		kr.	1.673.000
Bygningen		kr.	51.954.300
Installationer		kr.	5.772.700
Kontant handelsværdi		kr.	59.400.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 59.400.000 skriver kroner femtinimillionerfirehundredetusinde 00/100. Ifølge Finanstilsynsdirektør Jesper Berg, (tidligere Nykredit direktør), ville ejendommen kunne værdiansættes af

bank/realkredit uden én eneste referencehandel til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger efter vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, afløst d. 08-07-2022 af den ordrette identiske BEK807/2022 §18 stk. 5 med belåningsværdien til ca. **kr. 65.707.000**. Dette vurderingsprincip er tillige bekræftet, som godt og retvisende af bestyrelsesformand Merete Eldrup i Nykredit Holding og direktør Michael Rasmussen, Nykredit, der igennem deres juridiske ekspert, underdirektør Søren Hoffmann Christiansen søndag d. 28-11-2021 kl. 11:28 meddelte, at Nykredit i en række sager finder BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, som den korrekte vurderingsmetode. Budskabet gentaget d. 24-08-2023 samt 23-10-2024.

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

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

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

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

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

27. Habilitetserklæring:

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

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

Bilag A er vedlagt og fremsendt på e-mail.

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

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

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

I. Gode råd til realkreditstrategi:

a) Ejendommen var inkl. likvider ved status d. 31-12-2024 gældsat med kr. 1.872/m2 andelsareal svarende til ca. 3% af ejendommens værdi. Med tillægslånet ca. kr. 3,1 mio. stiger belåningen til kr. 5.464/m2 eller ca. 8% af ejendommens værdi.
b) Med en gældsætning på 8% er det meningsfuldt at have et realkreditlån med en 100% afdragsfrihed.
c) Desværre har foreningen hjemtaget et kursfølsomt kontantlån, der ikke kan indfris til kurs 100 om boligrenten den falder og hertil en absurd høj bidragssats på 0,70%.
d) Jeg anbefaler, at omlægge realkreditgælden til F5 rente med 100% afdragsfrihed og lån hos Nykredit, hvorved der kan spares ca. kr. 21.700 p.a.
e) Realkreditten bør anmodes om at meddele seneste belåningsværdi og vil muligvis meddele, en kunstig og ikke underbygget lav belåningsværdi, hvor de ikke fremlægger deres vurderingsgrundlag, for både at kræve/anbefale en vis afvikling og presse foreningen til stærkt kursfølsomme 30-årige kontantlån, der hyppigt vil blive foreslået konverterede og således sikre realkreditten hyppige omlægningsindtægter og ved rentefald andelsforeningen store kurstab.
f) Foreningen bør finansiere fremtidige istandsættelsesarbejder ved optagelse af tillægslån med 100% afdragsfrihed indtil gælden når op på 40% af ejendommens kontante handelsværdi, fremfor opsparing på en negativt forrentet indlånskonto.
g) **I bør anmode Nykredit, Nordea Kredit, RD eller Jyske Realkredit meddele jer følgende for ejendommen som den er nu samt efter den størst mulige udvikling:**
   1) senest registrerede belåningsværdi
   2) belåningsværdien som beregnet efter Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 §18 stk. 1 (afkastprincippet med referenceejendomme) og §18 stk. 5 til 75% af priserne på tilsvarende ejerboliger (kvadratmeterprincippet uden referencehandler).
   3) hvor stor en del af belåningsværdien, der kan tilbydes med F5 lån,
   4) hvor stort et lån, der kan tilbydes med 30 års afdragsfrihed eller hvor lang afdragsfrihed.
h) Det er økonomisk kontraproduktivt for andelshaverne af foreningen at nedbringe realkreditgælden til foreningen er gældfri. Jo mere gældfri en forening bliver jo dyrere bliver andelskronen. Andelsprioritetsgæld er typisk med fuldkommen variabel rente og koster 3%-7% p.a. hvorimod realkreditgæld med fast rente i 5 år p.t. koster 2,5% i rente og ca. 0,4% i bidragssats.

II: Balanceret budget og optimal boligafgift

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

i) Boligydelsen som A/B forening bør holdes lavest mulig, samtidig med, at der fastholdes et balanceret driftsbudget.
j) Den aktuelle likviditet ekskl. skyldige andelshandler var pr. 31-12-2024 kr. 1.421.000 svarende til 53 mdr. udgifter.
k) Vi anbefaler en likviditet, der svarer til 4-6 mdr. udgifter. Kan nedbringes til denne anbefaling ved at vedtage 47-49 mdr. fritagelse for betaling af, eller en nedbringelse af realkreditgælden.
l) En for høj boligydelse i A/B foreningen vil/kan blokere for salget af andelsbeviser til maks. andelskrone.
m) **Boligydelsen kan med et balanceret budget det optagne tillægslån og omlagte realkreditlån i forhold 2024 årsregnskabet, kan/bør hverken reguleres nedad eller opad.**

III: Maksimér andelskronen

n) Foreningen bør vedtage en andelskrone på det maksimale beløb ekskl. kunstige/umotiverede hensættelser/reserver.
o) **Andelskronen kan i forhold til 2024 årsregnskabet uden kursregulering af realkreditlånene hæves med op til 35% eller ca. kr. 14.700/m2 andelsareal.**
p) Andelshavere, der er modstandere af en retvisende værdiansættelse og en maksimal andelskrone kan forsat frit sælge deres andelsbevis lige så billigt, som de måtte ønske sålænge, at der i salget ikke indgår et gaveelement.
q) Andelshavere, der grundet jobskifte eller skilsmisse eller andre boligønsker, vil med den lave kunstige andelskrone være de facto økonomisk stavnsbåndne.

IV: Øvrige anbefalinger:

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

V: Tilbud om refinansiering af ejendommen i det uigennemskuelige marked

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

for realkredit og banklån.

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

29. Copyright:

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

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

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

31. Indsigelser eller forespørgsler til indholdet i valuarrapporten:

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

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

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

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

Vurdering af den kontante handelsværdi på en boligejendom, der tilhører en A/B forening, er underlagt regelsættet i Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, og må alene udføres af en person med de formelle faglige kvalifikationer og det er i Danmark en valuar/di-

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

plomvaluar. Revisorer har i reglen ingen formel vurderingskompetence til at kunne udtale sig om den rette værdi på en ejendom, der tilhører en A/B forening.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andelsboligforeningerne har ikke en jordisk chance for at kontrollere, revisorens værdiansættelse, der ikke følger regelsættet i den nationale lovgivning, da Revisornævnets

kendelse ved Landsdommer Henrik Bitsch, har accepteret en revisor alene udfra en professionel skepsis ikke behøver at fremlægge andet end sit eget vurderingsresultat samt at dette er god revisorskik.

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

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

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

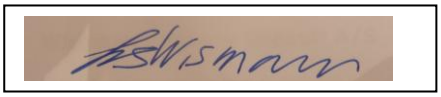
Kommer andelsboligforeningen udfor tilsvarende arrogante og for andelshaverne økonomisk skadende revisoradfærd, bør andelsboligforeningen skifte revisor.

32. Dato og underskrift:

København d. 07-05-2026

som vurderingsmand:

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



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