

# FORENINGSGRANSKNING

A/B [REDACTED]  
(beliggende [REDACTED], [REDACTED])

(udarbejdet maj 2011)

## 1. GRANSKNING

### 1.1 Formål

Andelsboligforeningens forhold af såvel juridisk som økonomisk karakter gennemgås og kommenteres med særlig vægt på foreningens økonomi, budget samt foreningens beregning af andelsværdier (maksimalpris).

Det er hensigten med denne granskning at give foreningens medlemmer og samarbejdspartnere; kreditforening, bank, ejendomsmægler og forsikringsselskab samt fremtidige købere af andelsboliger i foreningen og långivere til disse købere overblik over alle væsentlige forhold i foreningen. Samtidig påpeges eventuelle risici eller mulighed for optimering. Det gælder mulighed for stigning eller fald i maksimalprisen på andelene og/eller mulighed for stigninger eller fald i boligafgiften.

### 1.2 Gyldighed

Granskningen er baseret på de dokumenter og oplysninger, som er nævnt under pkt. 1.3., og konklusionen under pkt. 6 er gældende, indtil foreningens næste ordinære generalforsamling. Næste ordinære generalforsamling skal afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning den 31. december 2011, eller senest den 30. april 2012.

Med mindre der indtræffer uforudsigelige begivenheder, eller andelsboligforeningen på ekstraordinær generalforsamling træffer andre beslutninger, er nærværende granskning således gældende til foreningens næste ordinære generalforsamling, som forventes afholdt i april 2012.

### 1.3 Dokumenter/oplysninger

- Vedtægt for A/B [REDACTED] med ændringer vedtaget senest 21. juni 2010
- Referat af ordinær generalforsamling af 28. april 2011
- Bestyrelsens skriftlige beretning til generalforsamlingen 28. april 2011
- Referat af ekstraordinær generalforsamling den 21. juni 2010
- Årsregnskab for 2010
- Budget for 2011
- Tilstandsrapport for ejendommen, udarbejdet af Peter Jahn & Partnere 2004
- Tingbogsattester af 8. april 2010
- Servitutter
- BBR-meddelelser af 8. april 2010
- Kommunalt oplysningsskema

- Ejendomsvurdering for 2010
- Bygningsforsikring m.v.
- Tinglyste pantebreve i andelsboligforeningens ejendom
- Energimærke 2010
- Erklæring fra bestyrelsen af 26. maj 2011
- Erhvervslejekontrakter (gennemgået men ikke uploaded)

#### 1.4 Habilitet

Nielsen & Thomsen Advokater erklærer herved, at vi ikke har nogen selvstændig økonomisk interesse i A/B [REDACTED], bortset fra udarbejdelsen af nærværende granskning.

Det bemærkes, at vi forestod stiftelsen af foreningen i 2004. Generelt har vi i forhold til granskning af andelsboligforeninger besluttet, at vi ikke kan anses for inhabile i forhold til andelsboligforeninger, hvor vi har medvirket til stiftelsen mere end 5 år fra gransknings-tidspunktet.

#### 1.5 Ansvarsfraskrivelse

Granskningen er udarbejdet på baggrund af det i pkt. 1.3. nævnte materiale, som bestyrelsen samt administrator har erklæret, er gældende for foreningen.

Vi har ikke ansvar for manglende eller forkerte oplysninger, ligesom vi ikke har mulighed for at vurdere byggetekniske forhold vedrørende foreningens ejendom.

Ved køb af andel i foreningen kan der i relation til den enkelte andelsbolig være forhold, som bør undersøges nærmere af køber. Det understreges således, at granskningen er af **foreningen** og ikke af den enkelte andel.

## 2. FORENINGEN

### 2.1 Bestyrelsen

Bestyrelsen består i henhold til vedtægtens § 27 af en formand og yderligere 4 - 6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Nuværende bestyrelse består af:

Formand [REDACTED] (formand)  
 5 bestyrelsesmedlemmer;  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] (1. suppleant)  
 [REDACTED] (2. suppleant)

## 2.2 Administrator

█ administrerer i alt 10.500 enheder, heraf 43 andelsboligforeninger. Det er en kompetent og velrenommeret ejendomsadministration.

Administrator er medlem af administratorsektionen i Ejendomsforeningen Danmark. Via sit medlemskab er administrator ansvars- og kautionsforsikret.

## 2.3 Revisor

█ Revisionsfirmaet er blandt de største på revision af andelsboligforeninger i landet.

## 2.4 Vedtægter

Standardvedtægter har en betydelig udbredelse blandt andelsboligforeninger. Både ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) og Erhvervs- og Byggestyrelsen har udarbejdet standardvedtægter for andelsboligforeninger, som løbende revideres. Standardvedtægterne ligner hinanden både i struktur og i indhold.

Hvis foreningens vedtægter er baseret på en standardvedtægt, kommenterer vi som udgangspunkt kun fravigelser og alene de fravigelser, som vi finder væsentlige i forhold til formålet med granskningen.

Foreningens vedtægter er baseret på en standardvedtægt. Vedtægten er som anført i punkt 1.3 senest ændret 21. juni 2010.

Vi finder anledning til at fremhæve følgende:

- § 7 Den hjemlede mulighed for at oprette boligaftaler benyttes ikke i praksis.
- § 8 I henhold til vedtægternes punkt 8.2 er boligafgifterne reguleret med minimum 2,5% p.a. i perioden fra 1. januar 2006 til og med 1. januar 2010. Der er ved generalforsamlingsbeslutning 22. april 2010 besluttet, at bestyrelsen indarbejder en tilsvarende forhøjelse i de fremtidige årlige budgetforslag.
- § 11 Retten til at fremleje andelsboligen er udvidet. Andelshavere har ret til at fremleje op til i alt 3 år indenfor en samlet periode på 5 år uden nærmere begrundelse.
- § 24 Quorumkravet – det vil sige hvor mange andelshavere, der skal være repræsenteret på generalforsamlingen for at træffe beslutninger – er 1/10 af samtlige mulige stemmer.

§ 26 Bestyrelsen har i vedtægtens § 26, stk. 2, fået en udvidet bemyndigelse til at konvertere (omlægge) prioritetsgælden i foreningens ejendom. Bemyndigelsen er praktisk nødvendig, når hensyn tages til den finansieringsform, som foreningen benytter sig af, jævnfør punkt 4.1.3.

Vedtægterne bliver løbende opdateret og tilpasset til foreningens situation, hvilket afspejler en bestyrelse og en administration, som stedse gør det nødvendige for at drive foreningen optimalt.

## 2.5 Generalforsamlingen

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb, hvilket vil sige, at generalforsamling skal afholdes i perioden 1. januar til 30. april.

Foreningens seneste ordinære generalforsamling blev afholdt 28. april 2011.

På generalforsamlingen blev foreningens årsrapport 2010 samt budget 2011 enstemmigt godkendt. Samtidig blev foreningens andelskrone på kr. 38,00 vedtaget (se nærmere punkt 5).

## 2.6 Foreningens medlemmer

Foreningen har 423 medlemmer eller andelshavere med brugsret til en beboelseslejlighed i foreningens ejendom.

151 lejligheder er fortsat udlejet på almindelige lejekontrakter. Ved lejemålenes ophør overgår lejlighederne til andelsboliger.

## 3. EJENDOMMEN

### 3.1 BBR-oplysninger

Foreningens ejendom er matr.nr. [REDACTED] og noteret som en samlet ejendom matr.nr. [REDACTED], beliggende [REDACTED], [REDACTED].

Ejendommene er opført i perioden 1965-1969. I følge BBR-meddelelserne er en del af ejendommene væsentligt om- eller tilbyggede i 1982.

Ejendommene forsynes med fjernvarme.

I følge BBR-meddelelserne indholder ejendommene 573 beboelseslejligheder med et samlet bruttoareal på 46.546 m<sup>2</sup>.

Det samlede erhvervsareal andrager 1.621 m<sup>2</sup>, som fordeles med 912 m<sup>2</sup> ([REDACTED]) heraf 304 m<sup>2</sup> kælder, 281 m<sup>2</sup> + 9 m<sup>2</sup>, som udlejes til [REDACTED] (varmecentral), 324 m<sup>2</sup> som udlejes til børneinstitution og endelig 95 m<sup>2</sup>, som udlejes til lægepraksis.

Det tinglyste grundareal andrager 153.159 m<sup>2</sup>, heraf vej 13.546 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Offentlig ejendomsværdi

Den offentlige vurdering fastsættes efter retningslinierne i SKAT's "Vurderingsvejledning". Ejendomme ejet af en andelsboligforening vurderes som private udlejningsejendomme. Vurderingen foretages hvert andet år, senest pr. oktober 2010. Vurderingen andrager samlet 399.300.000. Foreningen benytter ikke den offentlige ejendomsværdi ved ansættelse af andelsværdierne.

### 3.3 Forsikring

Ejendommen er forsikret i [REDACTED], herunder mod svamp og insekter uden forbehold.

Herudover er der tegnet diverse særlige dækninger, herunder bestyrelsesansvarsforsikring.

### 3.4 Vedligeholdelsesstand

Der stilles ikke krav om, at andelsboligforeninger får udført drifts- og vedligeholdelsesplaner med henblik på at sikre, at ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand gennemgås og kontrolleres, samt at der i foreningens budgetter afsættes tilstrækkelige midler til at foretage løbende nødvendig vedligeholdelse. Heller ikke i forbindelse med salg af andelsboliger stilles krav om udarbejdelse af byggeteknisk rapport over foreningens ejendom.

Det anbefales generelt, at andelsboligforeninger udarbejder drifts- og vedligeholdelsesplaner for at sikre, at foreningens ejendom vedligeholdes, også således at foreningens ejendomsforsikring kan bevares uden forbehold.

Andelsboligforeningen blev stiftet i 2004, hvor det i teknisk rapport fra Peter Jahn & Partnere A/S (august 2004) overordnet konkluderes følgende:

"Efter af have gennemgået bebyggelsen kan det konstateres, at denne med hensyn til de primære bygningsdele, så som fundamenter, bærende facadedele, etageadskillelser, bærende vægge m.v. må betegnes som værende i god stand.

Med hensyn til de sekundære bygningsdele, så som overflader på facadeelementer, altandøre og vinduer, enkelte af tekniske installationer, må disse betegnes som værende til mere varierende stand, idet der under udførelse af de nødvendige vedligeholdelsesarbejder er foretaget en prioritering af arbejdet på en sådan måde, at der stadig refterer nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Som helhed må ejendommen betegnes som værende i god stand sammenlignet med ejendomme af tilsvarende alder og beliggenhed.

Det må forventes, at der skal ofres væsentlige udgifter til istandsættelse af ejendommen ud over den almindelige løbende vedligeholdelse i henhold til vedlagte budgetoversigt."

Bestyrelsen har oplyst, at man følger anbefalingerne fra Peter Jahn & Partnere A/S. Det er således bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er i bedre/tilsvarende vedligeholdelsesstand, som ved rapportens udarbejdelse i 2004.

I rapporten anbefales, at der afsættes ca. kr. 3.300.000 til løbende vedligeholdelse. Foreningen har i regnskabet for 2010 og i budgettet for 2011 afsat kr. 3.500.000 til løbende vedligeholdelse og herudover kr. 3.300.000 til ekstraordinær vedligeholdelse.

Det anbefales, at foreningen fornyer tilstandsrapporten indenfor en overskuelig periode. Tilstandsrapporter er generelt vigtige som styringsredskab i forhold til vedligeholdelse og eventuelle forbedringer.

Bestyrelsen har med generalforsamlingens tilslutning den 22. april 2010 iværksat totalfornyelse af vandinstallationer og kloakreovering. En betydelig del af driftsunderskuddet kan henføres til, at foreningen har påbegyndt dette ekstraordinære vedligeholdelsesarbejde i 2010.

### 3.5 Tinglyste rettigheder

#### Matr.nr. [REDACTED]

13.02.1903	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. 8/1-1972 og 11/1-1979 lyst ptgn.
16.10.1903	Dokument om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. 8/1-1972 og 11/1-1979 lyst ptgn.
01.04.1910	Dokument om vej m.v.
27.06.1919	Dokument om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v.
27.03.1952	Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.
19.01.1959	Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.
24.06.1964	Byplanvedtægt nr. 8
19.08.1965	Dokument om transformerstation/anlæg m.. samt kabler. Ikke til hinder for prioritering
16.11.1965	Dokument om transformerstation/anlæg m.. samt kabler. Ikke til hinder for prioritering
02.12.1966	Dokument om oversigt m.v.
20.12.1967	Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.
08.07.1969	Dokument om forkøbsret
07.03.1972	Dokument om pligt til at aftage varme m.v. Ikke til hinder for prioritering
19.07.1979	Dokument om vandindvindingsanlæg m.v.
01.05.1984	Dokument om ekspropriation m.v.
01.05.1984	Dokument om ekspropriation m.v.
03.06.1987	Dokument om fjernvarme/anlæg m.v.
11.01.1994	Dokument om varslings sirene m.v. Ikke til hinder for prioritering
11.09.2003	Tillæg til servitut lyst 08.07.1969
12.02.2004	Deklaration ang. grundejerforening, udstykning, bebyggelse og fælles anlæg m.v. Tillige lyst pantstiftende

#### Matr.nr. [REDACTED]

- 13.02.1903 Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. 8/1-1972 og 11/1-1979 lyst ptgn.
- 16.10.1903 Dokument om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. 8/1-1972 og 11/1-1979 lyst ptgn.
- 01.04.1910 Dokument om vej m.v.
- 24.06.1964 Byplanvedtægt nr. 8
- 08.07.1969 Dokument om forkøbsret
- 07.03.1972 Dokument om pligt til at aftage varme m.v. Ikke til hinder for prioritering
- 03.06.1987 Dokument om fjernvarme/anlæg m.v.
- 11.09.2003 Tillæg til servitut lyst 08.07.1969
- 12.02.2004 Deklaration ang. grundejerforening, udstykning, bebyggelse og fælles anlæg m.v. Tillige lyst pantstiftende

**Matr.nr.** [REDACTED]

- 01.04.1910 Dokument om vej m.v.
- 24.06.1964 Byplanvedtægt nr. 8
- 08.07.1969 Dokument om forkøbsret
- 07.03.1972 Dokument om pligt til at aftage varme m.v. Ikke til hinder for prioritering
- 03.06.1987 Dokument om fjernvarme/anlæg m.v.
- 11.09.2003 Tillæg til servitut lyst 08.07.1969
- 12.02.2004 Deklaration ang. grundejerforening, udstykning, bebyggelse og fælles anlæg m.v. Tillige lyst pantstiftende

**Matr.nr.** [REDACTED]

- 01.04.1910 Dokument om vej m.v.
- 27.06.1919 Dokument om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v.
- 24.06.1964 Byplanvedtægt nr. 8
- 27.07.1965 Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
- 08.07.1969 Dokument om forkøbsret
- 07.03.1972 Dokument om pligt til at aftage varme m.v. Ikke til hinder for prioritering
- 03.06.1987 Dokument om fjernvarme/anlæg m.v.
- 11.01.1994 Dokument om varslings sirene m.v. Ikke til hinder for prioritering
- 11.09.2003 Tillæg til servitut lyst 08.07.1969
- 12.02.2004 Deklaration ang. grundejerforening, udstykning, bebyggelse og fælles anlæg m.v. Tillige lyst pantstiftende

Det er vores vurdering, at ingen af de tinglyste servitutter kan betragtes som værende usædvanlige eller umiddelbart kan anses for værdiforringende for ejendomme af denne karakter.

Dog bemærkes, at den tinglyste forkøbsret (1969) må betragtes som værende usædvanlig. Den juridiske rækkevidde af servituten er tvivlsom, men den har selvsagt ingen betydning med mindre andelsboligforeningen likvideres og ejendommen skal overdrages.

### **3.6 Kommunale oplysninger**

Kommunale oplysningsskemaer indeholder ingen usædvanlige oplysninger.

### **3.7 Forurening**

Ifølge kommunale oplysningsskemaer er ejendommen beliggende i et område, som er klassificeret som lettere forurenede. Stort set hele Storkøbenhavn er klassificeret som lettere forurenede.

Der er i øvrigt ikke konkrete oplysninger om forurening på foreningens ejendom.

Bestyrelsen er ikke bekendt med, at ejendommen skulle være forurenede.

### **3.8 Energimærke**

Andelsboligforeningens ejendom er senest energimærket i 2010. For tiden er lovkravet, at energimærket skal fornyes hvert 5. år.

På en skala fra A-M, hvor A er bedst og M dårligst, er ejendommens energiforbrug sat til D (middel)

## **4. DRIFTSØKONOMI/BOLIGAFGIFT**

Det er et væsentligt formål med granskningen at vurdere, hvorvidt andelsboligforeningen kan overholde sine økonomiske forpligtelser med den gældende boligafgift. I den forbindelse sammenholder vi de indhentede oplysninger om andelsboligforeningen med det seneste regnskab (punkt 4.1) og med det senest vedtagne budget (punkt 4.2).

### **4.1 Årsrapport 2010**

I andelsboligforeninger er der sædvanligvis 3 ting, som kan påvirke boligafgiften. Det er andelsboligforeningens indtægter, navnlig i form af lejeindtægter og andelsboligforeningens udgifter, navnlig til vedligeholdelse og reparationer af ejendommen samt eventuelle ændringer i ydelsen på andelsboligforeningens lån.

Det fremhæves, at årsrapporten er udarbejdet efter Erhvervs- og Selskabsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven fra december 2010.

#### **4.1.1 Lejeindtægt**

Andelsboligforeningen udlejer fortsat 151 lejligheder og har på granskningstidspunktet derudover 5 ledige lejligheder til salg. De udlejede lejligheder betaler omkostningsbestemt leje. Lejeindtægten for boligerne andrager ca. kr. 7.470.000. Der er ingen risiko for lejeindtægten, bortset fra at denne løbende vil blive mindre, når boligerne overdrages til andelshavere, som i stedet betaler boligafgift.



Den løbende overgang fra leje til andele vil alt andet lige bidrage positivt til foreningens drift.

Lejeindtægten for erhvervslejemålene andrager ca. kr. 1.335.000. Det udlejede erhvervsareal andrager, jævnfør punkt 3.1, ca. 1.600 m<sup>2</sup>, heraf ca. 300 m<sup>2</sup> kælder. Der er næppe nogen risiko, men på den anden side heller ikke nogen lejerreserve i erhvervslejemålene.

#### 4.1.2 Driftsudgifter

Resultatet af foreningens drift i 2010 blev et underskud på kr. 2.161.960 før skat, hvilket stort set kan henføres til, at foreningen budgetterede med en indtægt for salg af ledige boliger på kr. 5.000.000, men kun realiserede ca. kr. 3.300.000.

I budgettet for 2011 er der ikke budgetteret med indtægter fra salg af lejligheder. Budgettet viser således et underskud på kr. 5.600.000. På generalforsamlingen blev det imidlertid oplyst, at foreningen forventer indtægt ved salg af lejelejligheder på ca. kr. 4.000.000. Det reelle underskud vil således være ca. kr. 1.600.000. Foreningen budgetterer som tidligere anført med ekstraordinær vedligeholdelse på ca. kr. 3.300.000 ud over den almindelige løbende vedligeholdelse, som budgetteres til kr. 3.500.000.

#### 4.1.3 Foreningens lån

Foreningen har en samlet prioritetsgæld på kr. 437.439.000, som fordeles på 4 lån. Beskrivelsen af prioritetsgælden fremgår af note 21 til Årsrapporten for 2010.

Endvidere henvises til Årsrapportens note 25, hvorefter rente på finansieringen afdækkes med renteswapaftaler med relativ kort løbetid men med et rullende forfald, som giver en vis sikkerhed for, at boligafgiften ikke ændres drastisk på grund af ændrede renteforhold. Den gennemsnitlige rente på foreningen prioritetsgæld udgør ca. 3,75%.

Lånene forvaltes som udgangspunkt således, at et af lånene fornyes hvert år – i princippet således, at det fornyede lån refinansieres med en fast rente for en 4 års periode. De specifikke udløbsdatoer fremgår af Årsrapporten, note 21.

Hvis renten i et år stiger 1 procentpoint, således at  $\frac{1}{4}$  af gælden skulle refinansieres til 4,75% p.a., vil det aktuelt betyde, at boligafgiften skulle stige med ca. 5%, hvilket kunne imødegås ved at reducere den ekstraordinære vedligeholdelse fra kr. 3.500.000 til kr. 2.300.000.

#### 4.2 Budget

Foreningens budget for 2011 blev enstemmigt godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 28. april 2011.

Boligafgiften svarer til cirka kr. 700,- pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen lægger op til at fortsætte den hidtidige politik, hvorefter boligafgiften er steget med 2,5% p.a.

I forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen blev det besluttet, at de lejere, som betalte særmoderniseringstillæg, skulle fortsætte med moderniseringstillægget i en periode, som herefter skulle udtrappes. Udtrapningen blev påbegyndt i 2010 og sker over 10 år, således at den afsluttes i 2020. Beslutningen om at fortsætte forhøjelsen med boligafgiften med 2,5% p.a. udligner det provenuetab, som opstår ved udtrapningen af særmoderniseringerne.

Den eneste væsentlige budgetrisiko er renten på foreningens prioritetsgæld, men denne risiko skal ses i sammenhæng med den betydelige reserve, som foreningen har i form af usolgte lejligheder. Bestyrelsens strategi med løbende mindre justeringer af boligafgifter og de betydelige beløb, som afsættes til ekstraordinær vedligeholdelse har tilvejebragt en situation, hvor andelsboligforeningen har et økonomisk råderum, som giver mulighed for løbende forbedringer og/eller ændret strategi i forhold til prioritetsgælden.

#### **4.3 Konklusion**

Foreningen drives forretningsmæssigt. Der tages en kalkuleret risiko på prioritetsgælden. Når denne risiko ses i sammenhæng med foreningens reserver, forekommer det helt overvejende sandsynligt, at bestyrelsens strategi er holdbar.

### **5. ANDELSVÆRDI**

I modsætning til ejerboliger, gælder der for andelsboliger en i lovgivningen fastsat maksimalpris. Maksimalprisen er en lovteknisk beregningsmetode, som ikke nødvendigvis afspejler markedsprisen for den enkelte andelslejlighed. Formålet med granskningen er blandt andet en undersøgelse af maksimalprisen, som i almindeligt sprogbrug også kaldes andelsværdien.

Udover maksimalprisen i loven, kan den enkelte andelsboligforening fastsætte yderligere prisbegrænsninger i vedtægten.

Den samlede andelsværdi til fordeling mellem medlemmerne tager udgangspunkt i andelsboligforeningens egenkapital. Værdiansættelsen af foreningens ejendom er afgørende, men også opgørelsen af foreningens gæld kan være af betydning ved fastsættelse af andelsværdien.

Ved opgørelsen af foreningens egenkapital kan foreningens ejendom værdiansættes efter 3 forskellige beregningsmetoder, som angivet i ABL (Andelsboligloven) § 5, stk. 2. Ejendommen kan værdiansættes til:

- A. Anskaffelsesprisen
- B. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

C. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.

Foreningen benytter beregningsmetoden i ABL § 5, stk. 2, litra B, handelsværdien som udlejningsejendom, som i henhold til vurderingsrapport af 9. februar 2011 udarbejdet af [REDACTED], statsaut. ejendomsmægler og valuar, er fastsat til kontant kr. 725.000.000, hvilket svarer til ca. kr. 15.200 etagem<sup>2</sup> indtægtsgivende areal.

Efter denne beregningsmetode kan foreningens maksimale merværdi til fordeling på de solgte andele opgøres til kr. 263.739.947, hvilket svarer til en faktor (i det følgende kaldet andelskrone) på kr. 38,11.

På generalforsamlingen den 28. april 2011 har foreningen vedtaget en andelskrone på kr. 38,00, svarende til en teoretisk merværdi på kr. 262.980.102.

Maksimalprisfastsættelsen følger således reglerne i Andelsboligloven.

Købere af andelsboliger bør være opmærksom på, at den finansielle krise også har medført, at handel med større udlejningsejendomme stort set er gået i stå. Handelsværdifastsættelserne hviler derfor på et spinkelt grundlag og giver dermed større usikkerhed.

Vurderingsmanden anfører i den i øvrigt udførlige vurdering, at der på ejendommen er mulighed for at bygge tagetage på en del af ejendommen og muligvis yderligere byggemuligheder. Værdien af disse ekstra byggemuligheder indgår i den samlede vurdering og er ikke særskilt værdiansat, hvilket i øvrigt også er særdeles vanskeligt.

I 2009 var andelskronen ansat til kr. 44,00. I 2010 er andelskronen ansat til kr. 40,00 og i 2011 kr. 38,00. Det er vores vurdering, at der er risiko for yderligere fald i andelskronen.

Det er også vores vurdering, at risiko for andelsværdien kan henføres til værdiansættelsen af foreningens ejendom og værdien af de indgåede renteswapaftaler, jævnfør Årsrapportens note 20. Da foreningens prioritetsgæld finansieres kort, er der en meget begrænset risiko for kurstab eller lignende.

## **6. KONKLUSION**

### **6.1 Generelt**

Andelsboligforeningen er særdeles professionelt drevet og bærer præg af en bestyrelse og administration, som udviser rettidigt omhu i enhver henseende.

### **6.2 Ved køb af andel**

Den af generalforsamlingen godkendte andelskroneværdi (maksimalpris) på kr. 38,00 er fastsat i overensstemmelse med Andelsboliglovens bestemmelser.

Ved køb eller pantsætning bør det indgå i overvejelsen, at værdiansættelsen af foreningens ejendom er vanskelig ikke mindst i et marked, hvor der omsættes meget få udlejningsejendomme, jævnfør punkt 5.

Granskningen af foreningen giver ikke i øvrigt anledning til at påpege særlige forhold.

København, den 27. maj 2011

Nielsen & Thomsen Advokater

Allan Thomsen

Lars Brun Nielsen