

ANDELSBOLIG

KØBERRÅDGIVNING

- 1. Lejlighed**
 - 1.1 Beliggenhed** Folkvarsvej 10, 2000 Frederiksberg
 - 1.2 Udbudt til** Kontantpris kr. 1.195.000

- 2. Konklusion** Overvej en gang til [5 niveauer?]

Vi vurderer, at der er stor risiko for et betydeligt fald i andelsværdien. Årsagen er, at den offentlige ejendomsværdi er urealistisk høj.

- 3. Boligafgift**
 - 3.1 Indtægter**
 - 3.1.1 Boligafgift** Ca. kr. 700 pr. m²
 - 3.1.2 Lejeindtægt - boliger** 0
 - 3.1.3 Lejeindtægt - erhverv** 0
 - 3.1.4 Andet**
 - Bemærkning** Ingen
 - 3.2 Udgifter**
 - 3.2.1 Skatter m.v.** Ca. kr. 180.000 - ca. kr. 240 pr. m²
 - 3.2.2 Afsat til vedligeholdelse** Ca. kr. 20.800 - ca. kr. 30 pr. m²
 - 3.2.3 Ydelse på lån** Ca. kr. 306.200 - ca. kr. 430 pr. m²
 - 3.3 Delkonklusion** Det afsatte beløb til vedligeholdelse er næppe tilstrækkeligt set over en periode. Vores forventning til vedligeholdelse af en ejendom af den pågældende alder vil snarere udgøre kr. 60-80 pr. m². En stigning vil med andre ord ikke påvirke boligafgiften substantielt.

- 4. Andelsværdi**
 - 4.1 Formue**

4.1.1 Aktiver

- 4.1.1.1 Anvendt vurderingsprincip**
- Ejendommens anskaffelsespris
- Seneste offentlige ejendomsvurdering. Kontant kr. 17.000.000 – ca. kr. 23.944 pr. m²
- Valuarvurdering

4.1.1.2 Andet**4.1.2 Passiver**

- 4.1.2.1 Lån** Kontantværdi ca. kr. 4.700.000

4.1.2.2 Andet

- 4.2 Forbedringer**
- Ja
- Nej

- 4.2.1 Seriøs vurderingsprocedure**
- Ja
- Nej

- 4.2.2 Ingen oplysninger om vurderingsprocedure**
- Ja
- Nej

- 4.3 Delkonklusion** Andelsværdien er baseret på den anførte ejendomsvurdering på kr. 17.000.000 kontant. De offentlige ejendomsvurderinger er ofte urealistiske og denne vurdering er efter vores bedste overbevisning alt for høj.

Efter vores opfattelse overstiger ejendomsværdien næppe kr. 14.000 pr. m² svarende til kr. 10.000.000. Hvis denne formodning er korrekt, risikerer andelsboligforeningens formue at blive reduceret med kr. 7.000.000, hvilket svarer til kr. 700.000 pr. andel.

Det medfører, at vi vil fraråde at købe til den udbudte pris.

5 Forening

- 5.1 Vedtægter** Vedtægterne er baseret på en standardvedtægt, som ikke giver anledning til særlige bemærkninger bortset fra bestemmelsen om beregning af det oprindelige indskud, som angives at udgøre 625 måneders boligafgift. Det er næppe korrekt.

Der er ikke mulighed for traditionelt forældrekøb.

- 5.2 Andet** Foreningen består af 10 andele. Da foreningen ikke har nogen udlejning, er administration og risici til at overse.

6 Ejendom

6.1	Tilstandsrapport	Der foreligger ingen tilstandsrapport.
6.2	Servitutter	Ikke oplyst og ikke undersøgt.
6.3	Forurening	Ikke undersøgt.
6.4	Kommunalt oplysningsskema	Ikke undersøgt/ikke rekvireret
6.5	Administratorfore-spørgsel	Foreligger ikke
6.6	Delkonklusion	Der mangler grundlæggende oplysninger vedrørende andelsboligforeningens ejendom. Oplysningerne er ikke rekvireret, hvilket skyldes, at konklusionen i relation til andelsværdi allerede står klar.
7	Andelen	
7.1	Andelsbogen	Ingen oplysninger om lån eller udlæg i andelen
7.2	Forbedringer	Denne rådgivning er af juridisk økonomisk karakter og er ikke baseret på en teknisk gennemgang af den konkrete andelslejlighed. Vi har således ingen mulighed for at vurdere, hvorvidt forbedringer er lovligt udført end-sige om den anførte værdi er korrekt. Vi kan alene udtale os generelt om vurderingsprincipper, hvilket i givet fald sker under punkt 4
8	Dokumenter	Nærværende rådgivning er baseret på gennemgang af følgende dokumenter: <ol style="list-style-type: none">1. Salgsopstilling2. Vedtægter for Andelsboligforeningen Folkvarsvej 103. Referat af generalforsamling den 26. april 20124. Husorden5. Årsrapport for 20116. Driftsbudget for 1.1.-31.12.20127. BBR-ejermeddelelse8. Ejendomsvurdering for 20129. Andelsboligskema udarbejdet af Estate10. Vedligeholdelsesplan

København, den 25. april 2013

Allan Thomsen