
FORENINGSGRANSKNING 2016/2017

A/B NJAL

31. december 2016

J.nr. 10033

Henrik Qwist

Advokat (H) partner

hq@qbadv.dk

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, som er nævnt under punkt 1.3, og konklusionen under punkt 6 er gældende fra foreningens ordinære generalforsamling 16. november 2016 og indtil foreningens næste ordinære generalforsamling. Næste ordinære generalforsamling skal afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning den 30. juni 2017 eller senest den 31. december 2017.

Nærværende granskning er udarbejdet efter afholdelse af ordinær generalforsamling i 2016.

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 november 2017.

1.3 Dokumenter/oplysninger

- Vedtægter for A/B Njal - med seneste ændringer vedtaget på generalforsamling 16. november 2016
- Referat af foreningens ordinære generalforsamling af 11. november 2015 og 16. november 2016
- Årsrapport 2014/2015
- Årsrapport 2015/2016
- Budget 2016/2017
- Ejendomsforsikringspolice m.fl. i Codan Forsikring A/S
- Tingbogsattest af 12. december 2016
- Oversigt over lejligheder/sammenlagte lejligheder af den 30. juni 2016
- Energimærke af 20. april 2012
- 10-års vedligeholdelsesplan, dateret november 2016
- Nøgleoplysningsskema

1.4 Habilitet

Qwist & Bræmer Advokater erklærer herved, at vi ikke har nogen selvstændig økonomisk interesse i A/B Njal, bortset fra udarbejdelsen af nærværende granskning.

1.5 Ansvarsfraskrivelse

Granskningen er udarbejdet på baggrund af det i punkt 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 den enkelte andel.

2. FORENINGEN

Foreningen blev stiftet ved stiftende generalforsamling 15. maj 2001.

2.1. Bestyrelsen

Bestyrelsen består i henhold til vedtægtens § 30 af en formand og yderligere 4-6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Nuværende bestyrelse blev valgt på foreningens ordinære generalforsamling 16. november 2016 og består indtil november 2017 af:

Formand Conni Madsen

samt 6 bestyrelsesmedlemmer:

Mette Belling Skov, Stine Thestrup Olsen, Flemming Schultz, Peter Munch Sørensen, Andreas Kastoft og Nicolai Fjellerad.

2.2 Administrator

Administration DANMARK ApS
Gammelsø 4
5000 Odense C
Administrator: Tina Jørgensen
adm@administrationdanmark.dk

Administration DANMARK er ansvars- og kautionsforsikret i Tryg.

2.3 Revisor

T T Revision
Statsaut. revisionsanpartsselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V
Tlf. 33 15 27 27
Registreret revisor CMA Thøger R. Andersen
ta@ttrevision.dk

2.4 Vedtægter

Standardvedtægter har en betydelig udbredelse blandt andelsboligforeninger. Både ABF (Andelsboligforeningers 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 som udgangspunkt en standardvedtægt med seneste ændring af 16. november 2016. Vi finder anledning til at fremhæve følgende:

§ 5 Hæftelse. Andelshaverne hæfter alene med deres andel/indskud. Hvis foreningens kreditorer har taget forbehold herom, hæfter medlemmerne personligt, men kun pro rata. Der er således ikke mulighed for personlig solidarisk hæftelse for foreningens medlemmer. Ingen kreditorer har krævet personlig hæftelse af foreningens medlemmer.

§ 11, stk. 6 og 7

Foreningen har igennem året 2015/2016 gennemført en forsøgsordning med tilladelse til korttidsudlejning. Da denne forsøgsordning ikke har medført klager til bestyrelsen, blev reglerne om korttidsudlejning på generalforsamlingen den 16. november endeligt vedtaget og sat ind i foreningens vedtægter som § 11, stk. 6 og 7. Andelshavere i A/B Njal kan nu efter at have boet i foreningen i et halvt år korttidsudleje deres bolig. Korttidsudlejning defineres som udlejning i maksimalt 1 måned, og en andelshaver må højst udleje sin lejlighed i 49 dage og maksimalt 10

gange pr. kalenderår. Udlejning skal anmeldes, og øvrige beboere skal orienteres om denne. Tilsvarende kan en andelshaver fratages retten til korttidsudlejning.

§ 14 Overdragelse af andel. Der er skabt sikkerhed for, at foreningens medlemmer kan gennemføre hurtigt salg. Lejligheden skal kun tilbydes personer på venteliste en gang ved salg indenfor 1 år. Herefter kan de sælges frit uanset pris m.v. Bestemmelsen indeholder desuden det "sædvanlige prioriteringssystem", men er udbygget betragteligt med omfattende regler for sammenlægning af lejligheder. Tilsvarende er tagarealet udnyttet således, at sammenlægninger kun kan gennemføres på 5. sal med samtidig sammenlægges med loftsarealet over lejlighederne ved overdragelse.

§ 34 Administration. Foreningen har en sædvanlig bestemmelse om, at foreningen skal vælge ekstern professionel ejendomsadministrator.

2.5 Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb, hvilket vil sige, at generalforsamling skal afholdes i perioden 30. juni – 31. december.

Foreningens seneste ordinære generalforsamling blev afholdt 16. november 2016 og næste ordinære generalforsamling afholdes i november 2017.

2.6 Foreningens medlemmer

Foreningen har i dag 240 medlemmer – 240 andelshavere. 36 beboelseslejligheder samt 5 erhvervslejligheder er udlejet.

2.7 Medlem af ABF

Foreningen er medlem af ABF.

3. EJENDOMMEN

3.1 BBR-oplysninger

Foreningens ejendom er matr.nr. 133, 134, 135 og 136 Amagerbro Kvarter, beliggende Artillerivej 54-56, Gunløgsgade 45-65, Leifsgade 5-7 og Egilsgade 46-68, 2300 København S.

Ejendommen består af 276 beboelseslejligheder og 5 erhvervslejemål. Det samlede boligareal udgør 22.491 m², mens det samlede erhvervsareal andrager 650 m².

Derudover er der indrettet yderligere 230 m² på ejendommens 6. sal til senere inddragelse i boligerne på 5. sal.

3.2 Offentlig ejendomsværdi

Den offentlige vurdering fastsættes efter retningslinjerne i SKAT'S "vurderingsvejledning". Ejendomme ejet af en andelsboligforening vurderes som private udlejningsejendomme.

Den samlede seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 for foreningens 4 matrikelnumre udgør kr. 408.000.000.

3.3 Forsikring

Ejendommen er forsikret i Codan Forsikring A/S. Forsikringen omfatter bl.a. svamp- og insektskadedækning uden forbehold.

Der er endvidere under forsikringen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring samt arbejdsskadeforsikring.

3.4 Vedligeholdelsesstand

Vi anbefaler generelt, at andelsboligforeninger udarbejder drifts- og vedligeholdelsesplaner for at sikre, at foreningens ejendom stedse vedligeholdes også således, at foreningens ejendomsforsikring kan bevares uden forbehold. Endvidere er dette væsentligt for at kunne styre foreningens økonomi.

I forbindelse med foreningens stiftelse i 2001 blev der udarbejdet en tilstandsrapport over ejendommen.

Efter stiftelsen har foreningen gennemført tagrenovering og tagboligprojekt m.v.

ALECTIA A/S, har for foreningen udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan, der årligt bliver revideret senest i november 2016.

Foreningen har i 2015/2016 anvendt et beløb til løbende reparation og vedligeholdelse på kr. 509.035. Derudover indgår i regnskabet post "renholdelse" ligeledes beløb til vicevært, service og ejendomsinspektør på kr. 1.001.869.

Det fremgår af foreningens årsrapport 2015/2016, at foreningen udover de akutte reparations- og vedligeholdelsesarbejder har udført større planlagte vedligeholdelsesarbejder for kr. 2.508.249. Det drejer sig i hovedsagen om renovering af: opgange, portrenovering og opfølgning på 5-års gennemgangen af tagrenoveringen.

I foreningens 10-årige vedligeholdelsesplan er der over en 10-årig periode fra 2016/2017 budgetteret med udgifter til ejendommens drift og vedligeholdelse på ca. kr. 55.950.000, hvoraf det dog vurderes, at arbejder for ca. kr. 11.800.000 ikke er nødvendige arbejder, men arbejder af mere "luksuspræget" karakter som først skal udføres senere end 2026. I foreningens årsrapport 2015/2016 er der foretaget henlæggelser til udførelse af disse arbejder for kr. 33.530.438.

Vedligeholdelsesplanen ligger på foreningens hjemmeside: www.abnjal.dk

3.5 Tinglyste rettigheder

Dokument om brugsret m.v., lyst 11.12.1851
Dokument om brugsret m.v., lyst 02.12.1897
Dokument om brugsret m.v., lyst 23.08.1900
Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v., lyst 10.02.1902
Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v., lyst 10.04.1905
Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v., lyst 06.11.1905
Dokument om karnap, lyst 25.02.1907
Dokument om natlygter, lyst 04.04.1910
Dokument om vej m.v., indeholder økonomiske forpligtelser, lyst 04.04.1910
Dokument om fjernelsesdeklaration, lyst 30.05.1910
Dokument om vej m.v., indeholder økonomiske forpligtelser, lyst 28.08.1911
Dokument om natlygter, lyst 28.08.1911
Dokument om skure m.v., lyst 24.06.1912
Dokument om fælles brandmur/gavl m.v., lyst 24.06.1912
Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v., lyst 24.06.1912
Dokument om færdselsret m.v., lyst 03.04.1930
Dokument om luftfartshindringer m.v., lyst 01.03.1947
Dokument om byggetilladelse og vilkår herfor m.v., lyst 23.05.1956
Dokument om fælles gård, opholdsareal m.v., lyst 04.11.1993
Dokument om vandforsyning m.v., lyst 30.09.1994
Dokument om fjernvarme/anlæg m.v., lyst 23.01.1995
Dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning m.v., lyst 18.10.1995
Vedtægter for gårdlav, lyst 07.07.1997
Dokument om vej m.v., lyst 24.07.2007

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.

3.6 Forurening

Alle ejendomme i Københavns Kommune er som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, hvilket således også er tilfældet for denne ejendom. Det betyder bl.a., at lettere forurenet jord ikke længere skal kortlægges. Lettere forurenet jord er ofte et resultat af diffus forurening. Den diffuse jordforurening stammer bl.a. fra bilers udstødning og industriens udledninger af røg og støv. Områdeklassificering skal forhindre, at lettere forurenet jord flyttes til uforurenede områder.

Bestyrelsen er ikke bekendt med, at ejendommen derudover er forurenet.

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 den seneste årsrapport og med det senest vedtagne budget.

4.1 Årsrapport 2015/2016

I andelsboligforeninger er der sædvanligvis 3 ting, som kan bevirke en stigning i 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.

Foreningens årsrapport 2015/2016 er udarbejdet efter opsætningen i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens modelregnskab 2014 dog tilpasset foreningens særlige forhold. Årsrapporten opfylder således alle krav i henhold til lovbekendtgørelse af 16. december 2013 jf. ABL § 6, stk. 2 om nøgleoplysninger m.v. Denne regnskabsopstilling betyder større gennemsigtighed og sammenlignelighed. Endvidere indeholder regnskabet nøgletal, som giver et godt og hurtigt overblik over foreningens væsentlige forhold.

4.1.1 Lejeindtægt

Andelen af foreningens erhvervslejeindtægter i forhold til de samlede indtægter er beskeden. Foreningens erhvervslejeindtægt udgør kr. 701.956, og bliver løbende reguleret årligt. Det er vores vurdering, at erhvervslejen er rimelig. Det er derfor vores vurdering, at der ikke er nogen reel risiko for foreningen for dennes 5 erhvervslejemål.

Der er heller ingen risiko for foreningens indtægt i form af boligleje fra de 36 boliglejemål.

4.1.2 Driftsudgifter

Foreningens planlagte store vedligeholdelsesarbejder er medtaget i resultatopgørelsen. Tidligere var disse udgifter udgiftsført som ekstraordinære udgifter og taget af henlæggelserne. Det betyder, at foreningens store udgift til planlagt vedligeholdelse på kr. 2.508.249,00 er medtaget som en driftsudgift. Tilsvarende har foreningen oppebåret en ekstraordinær indtægt fra salg af udlejede lejligheder på kr. 1.343.937. Årets resultat viser et overskud før betaling af afdrag på kr. 3.038.660 og efter afdragsbetaling på kr. 1.147.184. Samtidig er foreningens afdragsbetaling steget væsentligt til kr. 1.891.476.

Foreningens driftsregnskab 2015/2016 må betegnes som særdeles tilfredsstillende.

4.1.3 Foreningens lån

Det fremgår af foreningens årsrapport 2015/2016, note 14 at foreningen har et mindre lån i Grundejernes Investeringsfond, derudover 3 lån i Nykredit A/S og en kassekredit i Nykredit Bank på kr. 5.000.000.

Lån 1, Grundejernes Investeringsfond.

Restgælden udgør kr. 6.343.683. Lånet har en fast rente på 1,5 % og løber over 30 år – restløbetid 19 år. Der betales afdrag på lånet. Der er ingen risiko forbundet med dette lån.

Lån 2, Nykredit A/S.

Lånet er et obligationslån med en hovedstol på kr. 51.492.000. Lånet er afdragsfrit til 31. marts 2041, og renten på lånet er sikret med en renteswap-aftale, som løber til den 30. december 2020. Derved er foreningen sikret en fast rente på lånet på 4,35 % pr. år. Hertil skal lægges bidrag.

Foreningens renteudgift på dette lån er således fast frem til den 31. december 2020.

Lån 3, Nykredit A/S.

Lånet er et kontantlån på opr. kr. 27.661.000 med en restgæld på kr. 25.486.579, kursværdi kr. 26.727.688. Lånet er et traditionelt realkreditlån med afdrag med en fast rente på 2,0 % - effektiv rente 2,5624 %. Lånet er opsagt til omlægning pr. 31. december 2016 til et lån af præcis samme type, men til lavere rente.

Lån 4, Nykredit A/S.

Lånet er et kontantlån på opr. kr. 51.473.000 med en restgæld på kr. 50.969.107, kursværdi kr. 52.550.561. Lånet er et traditionelt realkreditlån med afdrag med en fast rente på 3% - effektiv rente på

3,2440%. Også dette lån er opsagt til omlægning pr. 31. december 2016 til et lån af præcis samme type men til lavere rente.

oooOOooo

Foreningens renteswapaftale med Nykredit Bank A/S er inkonvertibel, hvilket vil sige, at den ikke kan indfries i renteswapaftalens løbetid til kurs 100. Formålet med at indgå en renteswapaftale er da heller ikke, at den skal indfries i aftaleperioden, men at aftalen derimod skal sikre en fast kendt rente og derved foreningens drift. Foreningen har en renteswapaftale med en negativ markedsværdi på kr. 10.357.850. Aftalen udløber 30. december 2020. Ved udløbet har aftalen ikke nogen negativ værdi.

Foreningens lånesammensætning betyder, at foreningens prioritetsudgifter kendes på alle lån frem til 31. december 2020. På dette tidspunkt skal renten på lån nr. 2 tilpasses. Det betyder, at lån nr. 2 skal omlægges på et tidspunkt i løbet af 2020. På dette tidspunkt har foreningens renteswapaftale ingen negativ markedsværdi. 3 ud af foreningens 4 realkreditlån er nu sædvanlige realkreditlån med fast ydelse i hele løbetiden og med afvikling af gælden.

Derudover har foreningen ingen banklån eller træk på kassekreditten.

4.2 Budget

Foreningens budget for perioden 2016/2017 blev godkendt på foreningens ordinære generalforsamling 16. november 2016.

Foreningens indtægter er budgetteret til kr. 16.845.455. Heraf udgør 75 % indtægter fra foreningens medlemmer, 8 % fra foreningens boliglejere og kun 4 % fra foreningens erhvervslejere. Øvrige indtægter udgør 1 %, mens der er budgetteret med salg af allerede kendte ledige lejelejligheder med en indtægt på kr. 1.850.000 svarende til knap 11 %. Det er oplyst, at denne udgift er budgetteret til priser på baggrund af allerede gennemførte handler.

Boligafgiften for foreningens medlemmer forhøjes 1. januar 2017. Alle andelshavere betaler samme boligafgift pr. m². I 2017 udgør boligafgiften 645,84 kr. pr. m² årligt.

I 2016/2017 er der vedtaget planlagte vedligeholdelsesarbejder for kr. 3.200.000. Det er primært opgangsrenovering. Budget 2016/2017 udviser et planlagt driftsoverskud på kr. 986.505 efter betalte afdrag på kr. 2.638.000.

Det er oplyst i referaterne fra foreningens generalforsamlinger, at foreningen fører en voldgiftssag om mangler ved en gennemført tagrenovering mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S. Voldgiftssagen forventes afgjort i efteråret 2017.

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 på den enkelte andelslejlighed. Formålet med granskningen er alene en undersøgelse af maksimalprisen.

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

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

Ved opgørelsen af foreningens egenkapital kan foreningens ejendom værdiansættes efter 3 forskellige beregningsmetoder, som angivet i ABL § 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 C. Ejendommens kontante ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015 er på kr. 408.000.000.

I beregningen tages der udgangspunkt i en egenkapital i henhold til regnskabet på kr. 265.073.201. I denne egenkapital er der medregnet en negativ handelsværdi på foreningens renteswapaftale på i alt kr. 10.357.850. I andelsberegningen har foreningen valgt at afsætte en yderligere buffer/henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendommen på kr. 33.530.438. Lovgivningen stiller ikke krav om en sådan hensættelse, men hensættelsen er yderst fornuftig foretaget i overensstemmelse med foreningens 10-årige drifts- og vedligeholdelsesplan.

Ved beregningen af foreningens andelsværdier tages der derfor udgangspunkt i en reguleret egenkapital på kr. 231.542.763 med fradrag af kursregulering kr. 2.884.354 i alt kr. 228.658.409. Heri er altså medregnet en negativ værdi af foreningens renteswapaftale med Nykredit Bank A/S.

Den negative markedsværdi af renteswap-aftaler skal indgå i andelsberegningen, når en andelsboligforening værdiansætter ejendommen til enten den kontante handelsværdi (valuarvurdering) eller til den offentlige ejendomsværdi. A/B Njal har medregnet den negative værdi af foreningens renteswap-aftale i den seneste årsrapport. Der vil ikke i løbet af det kommende år være behov for at regulere andelskronen på grund af eventuel stigende negativ markedsværdi af renteswap-aftalen, da der i regnskabet er en tilstrækkelig stor buffer.

Egenkapital fordeles på foreningens medlemmer i henhold til lejlighedernes arealer. Det samlede andelsareal udgør 19.883,34 m². Det giver en andelsværdi på (228.658.409 kr.: 19.883,34 m²) 11.500 kr./m².

På foreningens generalforsamling 16. november 2016 vedtog generalforsamlingen en andelskrone efter bestyrelsens indstilling på 11.500 kr./m².

Foreningens samlede buffer udgør kr. 33.530.438.

Denne maksimalt lovlige andelskrone kan iht. ABL. § 5, stk. 2 c) opgøres til 13.186 kr./m².

6. KONKLUSION

6.1 Generelt

A/B Njal fremstår særdeles veldrevet med en sund og ordentlig økonomi.

Foreningens realkreditlån er fordelt fornuftigt, således at 3 lån har fast rente og afdragsbetaling i hele perioden, mens kun et lån er afdragsfrit og med en tilhørende renteswap-aftale med fast rente for en længere periode. Der er derfor ikke risiko for stigninger i ydelsen på foreningens lån i de kommende år. Bestyrelsen skal i løbet af 2019/2020 foretage omlægning af et lån. Det vurderes dog ikke at betyde væsentligt forøgede udgifter.

Foreningens andelshavere hæfter ikke personligt for foreningens gæld.

Også i det kommende år skal foreningen udføre større vedligeholdelsesarbejder, men disse er planlagt, og der er i egenkapitalberegningen taget hensyn hertil. Arbejdernes udførelse vil således ikke påvirke andelsværdien negativt.

Ejendomsmarkedet er fortsat hårdt ramt af den finansielle krise. Foreningens egenkapital er beregnet med en værdiansættelse af ejendommen til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015. Foreningens andelskrone på 11.500 kr./m² er således fastsat i overensstemmelse med den seneste

offentlige ejendomsvurdering. Foreningen har endda en buffer på kr. 33.530.438 samt en negativ markedsværdi på en renteswapaftale på kr. 10.357.850, som er 0 ved udløb i december 2020, Der er derfor ikke risiko for fald i andelsværdien indenfor de kommende år.

6.2 Ved køb af andel

Ved køb af andel bør det tages med i overvejelserne, om der indenfor den nærmeste fremtid er risiko for fald i andelsværdien eller stigning i boligafgiften.

Der er efter vor vurdering ikke risiko herfor i løbet af 2017, eller indenfor de kommende år.

oooOOOooo

Granskningen af foreningen giver således ikke anledning til at påpege særlig forhold.

København, den 31. december 2016

Henrik Qwist
Advokat (H) partner