

# Overbelåning af AB Duegården

## Indledning

Lad os begynde med andelsboligforeningstanken. Oprindeligt var det sådan, at når lejerne fik tilbudt køb af ejendommen iht. tilbudspigten i lejeloven, ved at stifte en andelsboligforening, så skulle de tilbydes ejendommen til den pris, som en investor ville betale for ejendommen. En pris, hvor en investor kunne tjene penge på ejendommen som udlejningsejendom underlagt lejeloven/boligreguleringsloven. Ejendommen skulle ikke belånes kraftigere som andelsboligforening end som udlejningsejendom, hvilket fremgår klart og tydeligt af bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling. Realkreditinstitutter må således ikke låne mere ud til en andelsboligforening, end svarende til de indtægter, de kan oppebære, ved at overtage ejendommen på tvangsauktion. Det er ræsonnementet bag bekendtgørelsen ligesom det er ræsonnementet bag Andelsboliglovens §4, der giver andelshavere ret til at blive boende i ejendommen som lejere, hvis foreningen opløses. Tanken var, at lejerne således kunne købe ejendommen til en pris, som ikke forudsatte en boligafgift, som var væsentligt højere end den husleje, de betalte i forvejen. Motivationen hos lejerne for at blive andelshavere var, at få demokratisk indflydelse på den ejendom de boede i, motivationen var ikke, og det skulle ikke være, at score kassen.

En andelsboligforening ejer og driver ejendommen, en andelshaver køber en andel i foreningens formue, og får derigennem brugsret til en lejlighed. Med brugsretten følger en forpligtelse overfor foreningen til at vedligeholde lejligheden indvendigt, dvs. sikre at lejligheden fastholder den værdi, den repræsenterer i foreningens aktiver.

Foreningslivet vokser frem af, at andelshaverne har et fælles aktiv, dvs. ejendommen, som de skal værne om. Udvendigt skal ejendommen nemlig også passes og vedligeholdes således, at når en andelshaver sælger sin andel i foreningens formue, kan andelshaveren som udgangspunkt være nogenlunde sikker på, at få sit indskud igen, og gerne en lille slat mere, nemlig det afdrag på foreningens gæld, andelshaveren har bidraget til, mens andelshaveren boede i ejendommen.

Andelshaveres økonomiske interesse i, at ejendommen vedligeholdes, og at foreningen løbende afdrager på sin gæld, er altså væsentlig for, at foreningslivet blomstrer. Samtidig står det klart, at demokratiet altid har været mere centralt i en andelsboligforening end penge. I en andelsboligforening har hver andelshaver én stemme, indflydelsen afhænger altså ikke af, hvor stort et indskud andelshaveren har betalt for sin lejlighed, eller af hvor stor lejligheden er. Hvilket står i kontrast til ejerforeninger, hvor man typisk stemmer efter fordelingstal, dvs. dem der ejer mest, har mest indflydelse.

Andelsboliger har i lovgivningen altid haft et socialt sigte, dvs. at sikre billige boliger. Fra kritiske røster lyder det i dag, at Andelsboligloven er et bombekrater. Det er ikke korrekt. Det

eneste, der er ”galt” med Andelsboligloven er, at den er skrevet indenfor et paradigme, der forudsætter, at de øvrige gældende love overholdes. I særlig grad forudsætter Andelsboligloven at Realkreditloven og dermed bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling bliver fulgt ved belåning af private andelsboligforeningers ejendomme.

## Lovgrundlag

Ved udmåling af lån til andelsboligforeninger er der visse regler, der skal overholdes af realkreditinstituttet. Disse regler findes i bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling. Bekendtgørelse nr. 1148 af 05.12.2005 var gældende, da foreningen blev stiftet i foråret 2007.

<https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=27152>. Bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. – lov nr. 454 af 10. juni 2003. <https://www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=26295>.

Som udgangspunkt skal realkreditinstituttet ved udmåling af realkreditlån ansætte en rimelig kontant værdi for ejendommen. Regler for andelsboligforeninger er nærmere fastsat i §14. Her af fremgår det, hvorledes indtægter og udgifter skal budgetteres ved låneudmåling. Det fremgår ligeledes af bekendtgørelsens §3, at besigtigelse og værdiansættelse skal foretages af realkreditinstituttets ansatte og realkreditinstituttet kan ikke skubbe ansvaret for låneudmålingen videre til f.eks. stiftelsesadvokaten eller andre.

## Beregning af indtægter

En andelsboligforenings indtægter består af lejeindtægter og boligafgifter.

Ifølge bekendtgørelsens §14 stk. 2, nr. 1, skal Duegårdens indtægter beregnes ud fra, at ejendommen var en udlejningsejendom, hvilket vil sige, at ved værdiansættelsen er det husleje, der skal lægges til grund som indtægt og evt. højere boligafgift må ikke anvendes, ej heller for de boligheder, der overgår til at være andelsboliger.

### Lejeindtægter

Den tidligere ejer opkrævede 10.729.000 kr. årligt i lejeindtægter<sup>1</sup>. Det må formodes, at den tidligere ejer har opkrævet, hvad der er lovligt i henhold til Boligreguleringsloven, hvorfor indtægter kan sættes til 10.729.000 kr.

### Indtægter fra salg af andele

I Duegårdens stiftelsesbudget<sup>2</sup> var der budgetteret med ekstraordinære indtægter fra salg af andele, hvilket udgjorde 20% af de samlede indtægter i første år. Det kunne andelsboligforeningen frit budgettere med, men indtægtsgrundlaget fra salg af andele

---

<sup>1</sup> Jf. Ajourført anskaffelses- og driftsbudget af 7. marts 2007 (bilag 1).

<sup>2</sup> Jf. Ajourført anskaffelses- og driftsbudget af 7. marts 2007 (bilag 1).

kunne/kan ikke lægges til grund ved låneudmålingen. I henhold til maksimalprisreglerne beskrevet i Andelsboliglovens §5 forudsætter indtægter af den størrelsesorden fra salg af andele, at ejendommen vurderes højere end den netop handles til. Hvis ikke ejendommen blev vurderet op, ville andele maksimalt kunne sælges til en pris, svarende til de stiftende andelshaveres indskud, hvilket ikke kunne hjembringe 20% af indtægterne. Heller ikke selvom samtlige restlejelejligheder blev solgt, indenfor første år.

I Bekendtgørelsen fremgår i §14, stk 2. 3) ”Værdiansættelsen kan ikke overstige det beløb, ejendommen senest er handlet til ved ikke-tvangssalg mellem uafhængige parter indenfor de seneste 2 år med tillæg af værdien af væsentlige værdiforøgende byggearbejder.” Hvis låneudmålingen betinger indtægter på 20% fra salg af andele, samtidig med at andelshaverne betaler en væsentligt højere boligafgift end husleje, så betinger låneudmålingen, at ejendommen er mere værd, end den netop handles til. Det er i strid med §14, stk 2. 3), så indtægter fra salg af andele kunne/kan således ikke indgå i realkreditinstituttet værdiansættelse og låneudmåling.

## Beregning af udgifter

### Driftsomkostninger ekskl. Vedligeholdelse

Driftsomkostninger ved beregning af værdiansættelse for andelsboliger skal opgøres i overensstemmelse med bekendtgørelsens §8, stk. 5. Her af fremgår det, at de faktiske driftsomkostninger på lånetidspunktet lægges til grund, såfremt de afholdes af udlejer. Sælger havde budgetteret med driftsudgifter for 2.872.046 kr. for 2007<sup>3</sup>. Andelsboligforeningen havde i stiftelsesbudgettet budgetteret med driftsudgifter for 2.527.000 kr.<sup>4</sup>

Det fremgår endvidere af §8, stk. 5, at ”Driftsudgifterne må dog ikke sættes lavere end de driftsudgifter, der er almindeligt gældende for tilsvarende ejendomme”. Huslejenævnenes normtal som er offentligt tilgængelige kan anvendes som reference for driftsudgifter der er almindeligt gældende for tilsvarende ejendomme.

<b>Normtal 2002</b>	<b>Kr. pr. kvm.</b>
Ejendomsskat	64
Forbrug vand/el	8
Renholdelse	33
Forsikring	14
Administration	32
I alt	151

<sup>3</sup> Jf. Driftsbudget for 2007 udarbejdet af MP Pension (bilag 2).

<sup>4</sup> Jf. Ajourført anskaffelses- og driftsbudget af 7. marts 2007 (bilag 1).

Med et areal på 21.245 kvm. kan de faktiske driftsomkostninger fastsættes til 3.207.995 kr. i henhold til normtallene.

Det er påfaldende at ejendommen forventes at blive endnu billigere at drive som andelsboligforening end som udlejningsejendom, når MP Pension i forvejen drev ejendommen billigere end normtallene for 2002, og man samtidig må formode, at MP Pension ved hjælp af stordriftsfordele kunne drive ejendommen langt billigere end en nystiftet andelsboligforening. Vi vælger dog at lægge driftsudgifterne i stiftelsesbudgettet til grund for beregningerne, idet det giver mulighed for størst mulige lovlige belåning i henhold til bekendtgørelsen.

### Vedligeholdelse

Ifølge Bekendtgørelsens §8 stk. 5 skal de årlige udgifter til ejendommens vedligeholdelse ansættes til det beløb må skønnes årligt at skulle anvendes over en periode på 10 år fra tilbudstidspunktet for at bringe og holde ejendommen i normal vedligeholdelsesstand.

Vi har tre forskellige tal for vedligeholdelse:

1. Ifølge Grundejernes Investeringsfond
2. Ud fra Rios rapport
3. Ud fra stiftelsesbudgettet

### Vedligeholdelse ifølge Grundejernes Inversteringsfond

Fra Grundejernes Investeringsfond (GI) kan alle få oplyst ejendommens GI-sats, jf. BRL §18 og §18b. GI satserne var i 2007<sup>5</sup> henholdsvis 77 kr. pr. kvm. jf. BRL §18 og 71 kr. pr. kvm. jf. BRL §18b, i alt 148 kr. pr. kvm. hvilket giver en samlet udgift til vedligeholdelse jf. GI på 3.144.260 kr.

### Vedligeholdelse ud fra RIOS rapport

Forud for stiftelsen blev der indhentet en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand fra bygningsingeniørfirmaet RIOS<sup>6</sup>. RIOS kom frem til, at der var behov for ekstraordinær vedligeholdelse på 14.795.000 kr udover vedligeholdelsesbudgettet for 2006<sup>7</sup>. I stiftelsesbudgettet blev der derfor afsat 15.000.000 kr. til renoveringsprojekt finansieret over kassekrediten. Af regnskab over vedligeholdelse fra Kuben<sup>8</sup> fremgår det, at der i de første 8 måneder af 2006 var anvendt 818.748 kr. til vedligeholdelse. Omregnet til hele 2006 svarer det til 1.228.122 kr.

Renoveringsbehovet efter RIOS rapport kan enten fordeles over 10 år som almindelig vedligeholdelse eller betragtes som nødvendig genopretningsarbejde. Hvis renoveringsprojektet fordeles over 10 år svarer det til en årlig vedligeholdelse på 2.728.122

---

<sup>5</sup> Jf. Driftsbudget for 2007 udarbejdet af MP Pension (bilag 2).

<sup>6</sup> Tilstandsvurdering fra Rios (bilag 3).

<sup>7</sup> Jf. tilstandsvurdering fra RIOS, afsnit 3.0 (bilag 3).

<sup>8</sup> Regnskab over vedligeholdelse for 2006 (bilag 4).

kr. (1.500.000 kr. + 1.228.122 kr.). Hvis renoveringsbehovet derimod betragtes som nødvendigt genopretningsarbejde skal det ifølge bekendtgørelsens §9, stk. 1. ikke medtages i vedligeholdelsesomkostningerne<sup>9</sup> og i den situation vil det årlige vedligeholdelsesbeløb være 1.228.122 kr. For en god ordens skyld skal det oplyses, at renoveringen ikke blev udført ved låneudstedelsen, og først i 2009, blev renoveringsarbejder for 11.667.324 kr. gennemført.

#### Vedligeholdelse ud fra stiftelsesbudgettet

I stiftelsesbudgettet blev der afsat 500.000 kr. til ordinær vedligeholdelse i 2007. Den årlige vedligeholdelse svarede til 24 kr. pr. kvm.

#### Vedligeholdelse konklusion

På trods af udførelsen af renoveringsarbejder for 11.667.324 kr. i 2009, viser efterfølgende overslag fra Peter Jahn og Partner A/S<sup>10</sup>, at ejendommen fortsat har et betydeligt vedligeholdelsefterslæb specielt med hensyn til vandinstallationer. RIOS rapporten må derfor siges at have været mangelfuld – hvilket der også var taget forbehold for i rapporten, idet RIOS skriver, at vandinstallationerne ikke er inspiceret. På samme måde anbefaler RIOS tv-inspektion af kloakker, men sætter ikke penge af til eventuelle udbedringer – disse usikkerheder bør der tages højde for i låneudmålingen.

Stiftelsesbudgettet bør ikke lægges til grund af den simple grund, at det aldrig ville have været muligt at vedligeholde ejendommen for 24 kr. pr. kvm. Endvidere er foreningen forpligtiget til at reservere et beløb svarende til GI satserne for de resternede lejere, og med den andel af beboerne der fortsat var lejere i ejendommen, vil det beløb der var afsat til vedligeholdelse langt fra kunne dække dette.

Som professionel långiver med erfaring med ejendomme er det vores opfattelse, at Nykredit burde have lagt GI-satserne for vedligeholdelse til grund ved låneudmålingen for at være på den sikre side. GI-satserne var tilgængelig for Nykredit og ejendommen må jf. bekendtgørelsen netop ikke belånes kraftigere end en udlejningsejendom, underlagt Boligreguleringsloven. Så der er et misforhold, hvis vedligeholdelse budgetteres kunstigt lavt i låneudmålingen, og lavere end reglerne for ejendommen som udlejningsejendom. Som professionel långiver er Nykredit vidende om, at udsat vedligeholdelse rammer som en boomerang. Det skal udføres før eller siden. Hvis vedligeholdelse kunstigt nedbudgetteres i låneudmålingen, betyder det, at den reelle vedligeholdelse er ufinansieret, og belåningen kræver dermed indtægter højere end Bekendtgørelsen tillader, når boomerangen rammer.

GI-satsen for 2007 er derfor anvendt til beregning af vedligeholdelse. For at se konsekvensen ved at anvende et af de andre vedligeholdelsestal der er nævnt her, er der sidst i dokumentet en oversigt der viser dette (se afsnittet ”Appendix: Forskellige vedligeholdelsesbeløb” på side 9).

---

<sup>9</sup> I stedet skal værdiansættelsen reduceres med nutidsværdien af udgiften til genopretningsarbejdet.

<sup>10</sup> Peter Jahns og Partner A/S rapport (bilag 5).

## Driftsomkostninger samlet set:

Driftsomkostninger	2.527.000 kr.
Vedligeholdelse	3.144.260 kr.
<b>I alt</b>	<b>5.671.260 kr.</b>

## Værdiansættelse

Når indtægter og udgifter er beregnet, er det muligt efter bekendtgørelsen at beregne den maksimale værdi ejendommen kan belånes for.

Ifølge bekendtgørelsens §6 foretages rentabilitetsberegningen (værdiansættelsen) ved at multiplicere ejendommens årlige nettoleje (driftsoverskud) med en faktor, der afspejler markedets afkastningskrav for den pågældende ejendomstype (andelsbolig) i området, ejendommens karakter og sikkerheden for opretholdelse af nettoindtægten på ejendommen.

## Driftsoverskud

Indtægter	10.729.000 kr.
Driftsomkostninger	5.671.260 kr.
<b>Driftsoverskud</b>	<b>5.057.740 kr.</b>

## Afkastningskrav

En rentabilitetsberegning er en beregning der illustrerer, hvor rentabel ejendommen er, dvs. om lejeindtægterne kan servicere ejendommens faste driftsudgifter. Det betyder, at når man er kommet frem til belåningens størrelse for ejendommen, skal ydelsen af det eller de lån der optages, kunne dækkes af driftsoverskuddet. Kan ydelserne ikke dækkes, er der tale om en negativ kritisk leje, som vil tære på likviditeten og på sigt medføre at der skal tilføjes kapital enten som forhøjet boligafgift eller ved optagelse af tillægslån.

Det giver ikke mening, at stille krav om rentabilitetsberegning, hvis ikke kravet begrundes i, at beregningen skal vise rentabilitet. Dette kommer også til udtryk i Bekendtgørelsens § 6 "Rentabilitetsberegningen foretages ved at multiplicere ejendommens årlige nettoleje inkl. tillæg, jf. §§ 7 og 8, med en faktor, der afspejler markedets afkastkrav for den pågældende ejendomstype i området, ejendommens karakter og sikkerheden for opretholdelse af nettoindtægten på ejendommen.". En negativ kritisk leje giver ikke sikkerhed for opretholdelse af nettoindtægten.

Endvidere fremgår af Realkreditlovens § 10 stk. 2 "Forhold, der betinger en særlig høj pris, må ikke indgå i værdiansættelsen."

Rentabilitet forudsættes ligeledes af 80%-reglen i Realkreditlovens § 5. Hvis reglen omdefineres til, at realkreditinstituttet må udlåne 80% af en vilkårlig ikke-rentabelt værdi, så bliver 80%-reglen værdiløs.

Formålet med 80%-reglen er at skabe sikkerhed for realkreditobligationers værdi i tilfælde af faldende ejendomspriser. Det giver således heller ikke mening at belåne 80% af en værdi,

som iflg. rentabilitetsberegningen først viser rentabilitet efter 10 år. Så er sikkerheden imod faldende ejendomspriser ikke til stede. Det er derfor nærliggende at lægge til grund, at afkastningskravet skal svare til forrentningen af lånet. Det lån Nykredit stillede til rådighed for AB Duegården var et fastforrentet obligationslån med en rente på 4,63%.<sup>11</sup> Egentlig burde rentabilitetsberegningen tage udgangspunkt i denne rente, men da det var muligt at optage et Cibor6 lån med en rente på 4,2%<sup>12</sup> på tidspunktet for låneoptagelsen, mener vi, at det er denne rente der skal anvendes ved rentabilitetsberegningen, idet det ikke bør lægges Nykredit til last ved værdifastsættelsen, at foreningen ønskede et lån med rentesikkerhed fremfor et variabelt forrentet Cibor6 lån.

Et realkreditinstitut må ifølge lov om realkreditlån og realkreditobligationer §5 maksimalt belåne 80% af værdien i henhold til værdiansættelsen, hvilket vil sige, at afkastningskravet skal beregnes ud fra en vægтет rente førend den maksimale værdiansættelse kan bestemmes.

Vi lægger til grund, at Nykredit ved værdiansættelsen ikke skal tage højde for, hvorledes AB Duegården finansierer de sidste 20% af værdien, hvorfor vi har valgt, at Nykredit kan gå ud fra, at de sidste 20% betales kontant. Det er dermed uvedkommende for låneudmålingen, at Nykredit Bank samtidig tilbyder finansiering af de 20% på en kassekredit. Det betyder, at den vægтет rente består af 80% lån til 4,2% i rente og 20% til 0% i rente, hvilket giver en vægтет rente (Afkastningskrav) på 3,36%.

### Maksimal værdiansættelse

Som det fremgår ovenfor beregnes den maksimale værdiansættelse som driftsoverskud/afkastningskrav.

Maksimal værdiansættelse =  $5.057.740/0,0336$  kr. = 150.527.976 kr.

Den maksimale værdiansættelse står i skærende kontrast til, hvad underdirektør i Nykredit Steen Munk forklarede til Østre Landsret under dennes behandling af konkurssagen i juni 2015. Her forklarede Steen Munk, at Nykredit i forbindelse med A/B Duegårdens stiftelse vurderede ejendommens værdi til lige under 500 mio. Kr.<sup>13</sup> Det må betyde at Nykredit ikke har foretaget deres rentabilitetsberegning ved værdiansættelsen ud fra forskrifterne i Bekendtgørelsen, der foreskriver, at en andelsboligforenings ejendom skal værdiansættes som en udlejningsejendom.

## Konklusion

Ejendommen blev ved stiftelsen realkreditbelånt i Nykredit for 288.371.000 kr. Ifølge lov om realkreditlån og realkreditobligationer §5 må et realkreditinstitut maksimalt belåne 80% af værdien i henhold til værdiansættelsen. 80% af 150.527.976 kr. = 120.422,381 kr.

---

<sup>11</sup> Renten var anslået i anskaffelses- og driftsbudgettet (bilag 1).

<sup>12</sup> Jf. Finansrådet hjemmeside var det Cibor6 renten den 27. marts 2007.

<sup>13</sup> Jf. Udskrift af Østre Landsrets dombog, Side 15 (bilag 6).



Ejendommen blev således overbelånt med 167.948.619 kr. svarende til en belåningsgrad på 239%.

## Overbelåningens betydning for andelsboligforeningen

Overbelåningen betyder, at boligafgiften ikke kan servicere gælden. Ved stiftelsen vedtog generalforsamlingen et 30 årigt fastforrentet annuitetslån. Det har været klart for Nykredit, at foreningen ikke var rentabel, idet Nykredit stod klar med et tilbud om en låneomlægning, 3 måneder efter stiftelsen. Foreningens oprindeligt optagne lån, blev omlagt til et swaplån uden involvering af generalforsamlingen. Underskudforretningen blev altså lappet med et finansielt instrument med høj risiko.

De stiftende andelshavere havde tillid til, at Nykredit overholdt Realkreditloven, og havde en entydig forventning til, at det ikke var låntager, der havde ansvaret for, at Realkreditloven blev overholdt. Realkreditlovens eksistens, har tværtimod vildledt andelshaverne til at tro, at der var sikkerhed for, at Nykredit ville afvise at yde lån, hvis andelsboligforeningsprojektet ikke var rentabelt. Der er ingen grund til at forvente, at andelshaverne havde ønsket at stifte foreningen, og ønsket at optage realkreditlån, hvis de havde været vidende om, at Realkreditloven blev overtrådt.

Fremover vil der aldrig blive penge til at vedligeholde og udvikle ejendommen i en retning, som andelshaverne ønsker, og andelshaverne vil til tid og evighed reelt være lejere i AB Duegården, dog uden lejelovens beskyttelse. Det betyder en væsentligt højere boligafgift end husleje efter Boligreguleringsloven – en forskel som hovedsagligt skyldes overbelåning i henhold til Bekendtgørelsen – og som andelshaverne har vedtaget med en klar forventning om, at få en sund andelsboligforening til gengæld.

Som følge af Nykredits underskudsgaranti<sup>14</sup>, hvoraf rækkevidden ikke er specificeret, så skal en ny bestyrelse spørge Nykredit om lov, hver eneste gang, der skal bruges penge på andet end terminer. En bestyrelse uden reel beslutningskompetence er i realiteten bare en beboerrepræsentation i panthavers udlejningsejendom.

På grund af overbelåningen vil foreningen i evighed være afskåret fra at skifte realkreditinstitut. Uendelige generationer af kommende andelshavere i AB Duegården vil skulle betale renter af overbelåningen. Andelsboligforeningen vil aldrig komme i nærheden af at afdrage den gæld, der svarer til ejendommens reelle værdi.

Udarbejdet den 7. oktober 2015 af

Irene Elise Larsen, Cand. Scient. dat.

Niels Bjørnstrup, Cand. Jur.

---

<sup>14</sup> Underskudsgaranti fra Nykredit jf. Brev af 19. juni 2012 til rekonstruktørerne og brev af 15. august 2012 til AB Duegårdens bestyrelse - begge refereret i Østre Landsrets kendelse på siderne 12-13 (bilag 6).



## Appendix: Forskellige vedligeholdelsesbeløb

Som ovenfor nævnt har der været mange forskellige bud på, hvad der burde budgetteres med til vedligeholdelse til værdiansættelse ved låneudmåling. Det drejer sig om følgende:

1. GI-tallene
2. Stiftelsesbudgettet
3. RIOS rapport

Endvidere kan det ekstraordinære vedligeholdelsesbeløb fra RIOS rapport på 14.795.000 kr. enten fordeles over 10 år<sup>15</sup> som vedligeholdelse eller betragtes som nødvendig genopretningsarbejde. Hvis den sidste løsning vælges skal rentabilitetsberegningens resultatet (den maksimale værdiansættelse) mindst reduceres med nutidsværdien af udgiften hertil jf. bekendtgørelsens §9, stk. 1.

Det giver ud fra en alt andet lige betragtning seks mulige kombinationer af vedligeholdelse.

Vedligeholdelse ud fra	Belåningsgrad	
	Beløb fra RIOS indgår som genopretningsarbejde	Beløb fra RIOS indgår <u>ikke</u> som genopretningsarbejde
GI-tallene	266%	239%
RIOS rapport	187%	221%
Stiftelsesbudgettet	168%	157%

## Bilagliste

- Bilag 1: Ajourført anskaffelses- og driftsbudget af 7. marts 2007
- Bilag 2: Driftsbudget for 2007 udarbejdet af MP Pension
- Bilag 3: Tilstandsvurdering fra RIOS, februar 2007
- Bilag 4: Regnskab for vedligeholdelseskontiene fra 01.01.2006 til 31.08.2006 fra Kuben, 31. august 2006
- Bilag 5: Peter Jahn og Partner A/S rapport af 23. april 2008
- Bilag 6: Østre Landsrets kendelse af 3. juli 2015 (B-3470-14)

---

<sup>15</sup> Det er kun for beregningerne for Rios rapport at vedligeholdelsesbeløbet fordeles. For beregningerne for GI-tallene og Stiftelsesbudgettet ændres der ikke på vedligeholdelsesbeløbet.