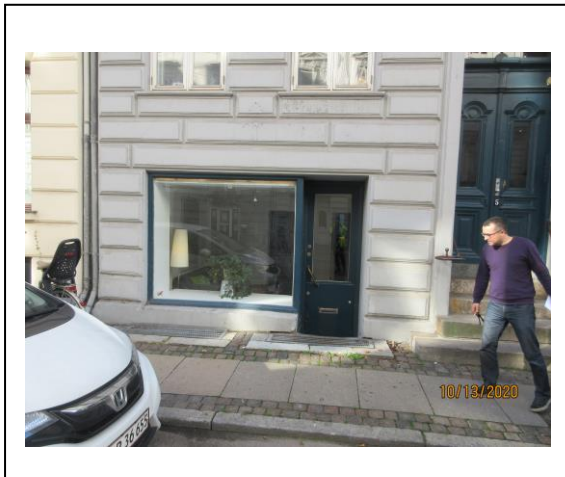


Vurdering 2020 af ejendommen tilhørende A/B Turesensgade 5-7



Billeder taget d. 13-10-2020

Turesensgade 5-7

1368 København K.

matr. nr. 315 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. 10-07-2020. Læs gerne høringssvarene, norm og vejledning, der ligger på www.wismann-as.dk.

Den kontante handelsværdi jf. pkt. 26: kr. 68.800.000

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

1. Rekvirent

A/B Turesensgade 5-7
Jakob Henke
Turesensgade 7, 5. tv.
1368 København K.
Tlf. 4272 9498
jhabox20@yahoo.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:

Turesensgade 5-7
1368 København K.
matr. nr. 315 Nørrevold Kvarter
Ejendomsnr. 584313

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 18 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 efterteranskaffelsen eller vurderingen.

5. Vurderingstema:

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have på vurderingsdagen med én ledig lejlighed. Værdien var den samme på statusdagen d. 30-06-2020. Værdien er beregnet efter DCF metoden og underbygges af kvadratmeterpriser og DCF-parametre som tilsvarende ejendomme er handlet til. Den kontante handelsværdi kan bruges til beregning af andelskronen jf. ABL. § 5 stk. 2 litra b.

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/m² til den markedsræssige boligleje for gennemgribende moderniserede boliger jf. Ejendom Danmark er typisk kr. 1.200-2.100/m² i Københavns-regionen. Efter Blackstoneindgrebet vil ejendommen ikke være omfattet af en 5-årig karensperiode ved videresalg og derfor have en højere værdi end referenceejendomme tinglyst handlet, der har karensperiode for BRL § 5 stk. 2 moderniseringer.

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 er opløftet til bekendtgørelsesniveau. A/B vurderingsnormen gælder for alle også dem, der har valgt ikke at været 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 ED for vejledning og DCF beregninger, men ingen af disse besvarer spørgsmål. Denne vurdering følger regelsættet i den nye norm.

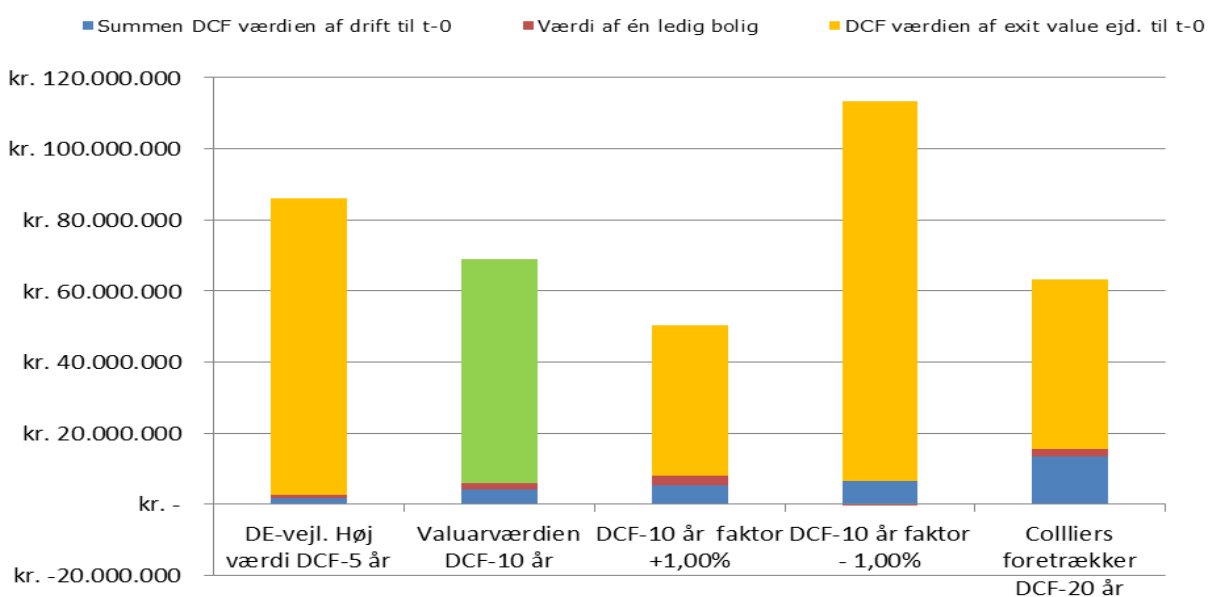
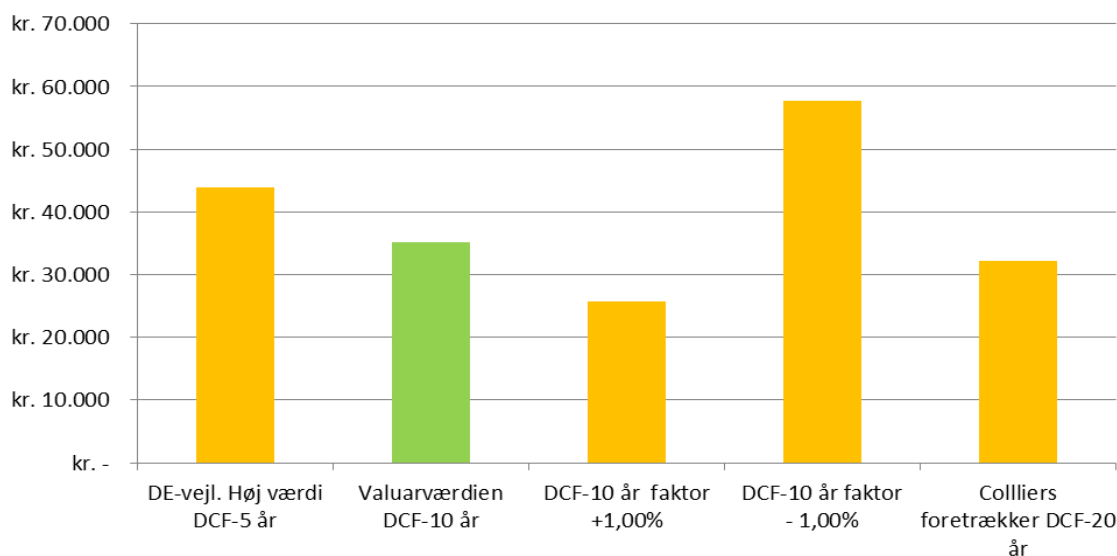
6. Dokumenter og bilag:

Vi har bl.a. modtaget kopi af følgende bilag:

1. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2019
2. Årsregnskab 2018-2019 samt GF referat
3. Forsikring
4. Oplysning om realkredit bidragssats ikke oplyst, bør være maks. 0,40%.
5. Oplysning om handler med A/B beviser ingen handler meddelt
6. Budget 2019-2020 ikke forelagt
7. Vedligeholdelsesplan februar 2011
8. Oplysning om samtlige udførte vedligeholdelsesarbejder siden opførelsen ikke forelagt (det er et nyt pr. 01-01-2018 normkrav – et krav der umuligt kan opfyldes på en ejendom opført for mange år siden).
9. Vedtægter
10. Energimærke D
11. DCF analysen indgår i rapporten med hovedtal og følsomhed.

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

Typiske DCF tider jf. DE 5-10 år A/B norm gældende pr. 01-10-2018 kr./m2 bolig



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 ejendommen 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 opfattelse frit kan fastsættes af valuaren. Vi ansætter vores DCF parametre ud fra tilsvarende beregninger gjort på konkrete ejendomme handlet/aktuelt udbudt.

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

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 ED 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/m² minus driftsudgifter typisk kr. 300-450/m².
- 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 mulighed for markedsræssig leje (typisk ifølge ED kr. 1.200-2.100/m² 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	-0,50%			kr. 68.800.000
30	Lang rente Realkreditrådet	1,03%			kr. 68.800.000
31	DCF periode afkastprocent	2,87%	varians		
32	Exit afkastprocent	2,87%	basis		varians
33	Basis afkastprocent til tiden Ko	0,75%			
34	Handelspriser 2Q 2020 ejerlejligheder, realkreditrådet	kr. 52.858			kr. 52.858
35	Skønnede handelspris i fht. Beliggenheden	kr. 55.705	kr. 55.705	kr. 55.705	kr. 55.705

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

Wismann Property Consult A/S

6

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 Turesensgade 5-7	DE-vejl. Høj værdi DCF-5 år	Valuarværdien DCF-10 år	DCF-10 år faktor +1,00%	DCF-10 år faktor 1,00%	- Colliers foretrækker DCF-20 år
38	Antal DCF år	5	10	10	10	20
39	OMK leje boliger/m2, t-0	kr. 620	kr. 620	kr. 620	kr. 620	kr. 620
40	Marksleje boliger/m2, t-0	kr. 1.650	kr. 1.650	kr. 1.650	kr. 1.650	kr. 1.650
41	Evnsleje/m2, t-0	kr. 825	kr. 825	kr. 825	kr. 825	kr. 825
42	Driftsudgifter/m2, t-0	kr. 378	kr. 378	kr. 378	kr. 378	kr. 378
43	Ombynings. Omk./m2, t-0	kr. 4.542	kr. 4.542	kr. 4.542	kr. 4.542	kr. 4.542
44	Inflation	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
45	Kalkulations faktor i DCF periode	2,87%	2,87%	3,87%	1,87%	2,87%
46	Afkastprocent på fuldt udviklet ejendom	2,87%	2,87%	3,87%	1,87%	2,87%
47	Summen DCF værdien af drift til t-0	kr. 1.777.646	kr. 4.233.654	kr. 5.471.646	kr. 6.528.333	kr. 13.580.222
48	DCF værdien af exit value ejd. til t-0	kr. 83.161.919	kr. 62.784.235	kr. 42.297.761	kr. 106.162.511	kr. 47.399.822
49	Kontant handelsværdi	kr. 84.939.565	kr. 67.017.888	kr. 47.769.407	kr. 112.690.844	kr. 60.980.043
50	Værdi af én ledig bolig	kr. 974.044	kr. 1.782.111	kr. 2.504.763	kr. -277.228	kr. 2.054.351
51	Valuarværdien	kr. 85.913.609	kr. 68.800.000	kr. 50.274.171	kr. 112.413.616	kr. 63.034.394
52	Kontant handelsværdi pr. m2 erhverv	kr. 18.333	kr. 18.333	kr. 18.333	kr. 18.333	kr. 18.333
53	Kontant handelsværdi pr. m2. bolig	kr. 43.756	kr. 35.040	kr. 25.605	kr. 57.252	kr. 32.103
54	Vurderingskvartil	125%	100%	73%	163%	92%
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	DCF år	0	1	2	3
59	Oprindelige bolig		1.811	1.811	1.811	1.811
60	Istandsatte bolig		0	181	181	181
61	Istandsat ultimo år		0	181	362	543
62	Erhverv		150	150	150	150

63	Lejer pr. m2	kr. 620	kr. 624	kr. 629	kr. 633
64	Uistands. s bolig	kr. 1.650	kr. 1.662	kr. 1.673	kr. 1.685
65	Andre lejeindtægter	-	-	-	-
66	Erhvervslejeindtægter	kr. 825	kr. 831	kr. 837	kr. 842
67	Istandssatte boliger	kr. 1.650	kr. 1.662	kr. 1.673	kr. 1.685
68	Driftsudgifter	kr. -378	kr. -381	kr. -383	kr. -386
69	Moderniseringsomkost.	kr. -4.542	kr. -4.574	kr. -4.606	kr. -4.638

70	Lejer for året	DCF år	0	1	2	3
----	----------------	--------	---	---	---	---

71	Leje boliger	kr. 1.123.050	kr. 1.130.912	kr. 1.138.828	kr. 1.146.800
72	Merleje istandsatte boliger	kr. -	kr. 41.737	kr. 231.159	kr. 423.231
73	Lejetab under ombygning	kr. -	kr. -28.273	kr. -28.471	kr. -28.670
74	Andre lejeindtægter	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
75	Erhvervslejeindtægter	kr. 123.750	kr. 124.616	kr. 125.489	kr. 126.367
76	Summa lejeindtægter	kr. 1.246.800	kr. 1.268.992	kr. 1.467.005	kr. 1.667.728
77	Driftsudgifter	kr. -741.176	kr. -746.364	kr. -751.589	kr. -756.850
78	Moderniseringsomkost.	kr. -	kr. -828.314	kr. -834.112	kr. -839.951
79	Cash Flow	kr. 505.624	kr. -305.686	kr. -118.696	kr. 70.927

79	Tilbagediskonterings-sats	1,00	1,04	1,07	1,11
80	Tilbagediskonteringsbeløb til Ko		kr. -295.148	kr. -110.653	kr. 63.842
81	Exit value ejendom				

4	5	6	7	8	9	10	11
1.811	1.811	1.811	1.811	1.811	1.811	1.811	1.811
181	181	181	181	181	181	181	0
724	906	1.087	1.268	1.449	1.630	1.811	1.811
150	150	150	150	150	150	150	150

kr. 638	kr. 642	kr. 647	kr. 651	kr. 656	kr. 660	kr. 665	kr. 670
kr. 1.697	kr. 1.709	kr. 1.721	kr. 1.733	kr. 1.745	kr. 1.757	kr. 1.769	kr. 1.782
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 848	kr. 854	kr. 860	kr. 866	kr. 872	kr. 878	kr. 885	kr. 891
kr. 1.697	kr. 1.709	kr. 1.721	kr. 1.733	kr. 1.745	kr. 1.757	kr. 1.769	kr. 1.782
kr. -389	kr. -391	kr. -394	kr. -397	kr. -400	kr. -402	kr. -405	kr. -408
kr. -4.671	kr. -4.703	kr. -4.736	kr. -4.769	kr. -4.803	kr. -4.836	kr. -4.870	kr. -4.904

4	5	6	7	8	9	10	11
---	---	---	---	---	---	----	----

kr. 1.154.828	kr. 1.162.911	kr. 1.171.052	kr. 1.179.249	kr. 1.187.504	kr. 1.195.816	kr. 1.204.187	kr. 1.212.616
kr. 617.981	kr. 815.437	kr. 1.015.627	kr. 1.218.579	kr. 1.424.324	kr. 1.632.888	kr. 1.844.303	kr. 2.013.846
kr. -28.871	kr. -29.073	kr. -29.276	kr. -29.481	kr. -29.688	kr. -29.895	kr. -30.105	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 127.252	kr. 128.142	kr. 129.039	kr. 129.943	kr. 130.852	kr. 131.768	kr. 132.691	kr. 133.619
kr. 1.871.190	kr. 2.077.418	kr. 2.286.442	kr. 2.498.290	kr. 2.712.992	kr. 2.930.577	kr. 3.151.076	kr. 3.360.081
kr. -762.148	kr. -767.483	kr. -772.855	kr. -778.265	kr. -783.713	kr. -789.199	kr. -794.723	kr. -800.287
kr. -845.831	kr. -851.752	kr. -857.714	kr. -863.718	kr. -869.764	kr. -875.852	kr. -881.983	kr. -
kr. 263.211	kr. 458.184	kr. 655.873	kr. 856.307	kr. 1.059.515	kr. 1.265.526	kr. 1.474.369	kr. 2.559.795

1,15	1,19	1,23	1,28	1,32	1,37	1,42	1,47
kr. 228.748	kr. 384.464	kr. 531.372	kr. 669.840	kr. 800.225	kr. 922.868	kr. 1.038.096	kr. 1.740.202
							kr. 89.170.091

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

Det helt afgørende for resultatet (giver ca. 90% af den kontante handelsværdi) er exit nettotejen for en gennemgribende moderniseret bolig divideret med DCF-10 exit leje afkast %. Beregnet som f.eks. $(BRL \text{ § } 5 \text{ stk. } 2/m^2 - \text{driftsudgifter}/m^2)/\text{exit afkast \%}$. 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 exitvalue 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 Erhverv		DCF	
			Kvm.	Kvm	Kr/kvm	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%
Thurevej 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%
Livjærgade 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%
Drogdengade 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%
Drogdengade 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 samt om DCF-ombygningsperioden.

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.

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

7. Tingbogen

Vi har trukket tingbogsoplysninger d. 12-10-2020 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 og 10-07-2020 samt ny branchenorm gældende pr. 01-10-2018.

Vi har den 12. oktober 2020 besigtiget ejendommen gennemgribende, hvor en repræsentant fra foreningen viste rundt. Vi har ikke tidligere vurderet ejendommen.

9. Forsikring

Foreningen er igennem Assurance Partner forsikret i If Forsikring på sædvanlige vilkår. Der henvises i øvrigt til policen.

JERES FORSIKRINGER	PRIS FOR AFTALEPERIODEN
EJENDOMSFORSIKRING	DKK 17.223
Turesensgade 5-7, 1368 København K	
Beboelsesbygning	16.961
Huslejetab	262
ANSVARSFORSIKRING	DKK 768
Ansvarsforsikring	
Erhvervsansvar	733
Produktansvar	35
KØRETØJSFORSIKRING	DKK 728
Motorredskaber, Specialmaskine	728
TOTAL	DKK 18.719

Turesensgade 5-7, 1368 København K

Matrikel nr.: 315, Nørrevold Kvarter, København

BEBOELSESBYGNING

Turesensgade 5-7, 1368 København K

Årlig pris DKK 16.961

Boligtype: Boligblokke

Tagmateriale: Fibercement med asbest (eternit)

Bygningen lejes ud: Ja

Restaurant i bygningen: Nej

Opførelsesår: 1882

Areal i kvm: 2.423

Super - All risks

14.538

Hvad er dækket:

- Brandskade

- Elskade

- Indbrudstyveri

- Vandskade

- Naturskade

- Anden pludselig skade

Restværdi: Skadegrad 50%

Erstatningsgrundlag: Fuld- og nyværdi

Selvrisko: 0 kr

Jordskade (for hele forsikringsstedet)

485

Hvad er dækket:

- Udgifter til oprydning, oprensning med mere

Erstatningsgrundlag: Førsterisiko

Forsikringssum: 2.000.000 kr

Selvrisko: 0 kr

Svampe- og insektskade

1.211

Hvad er dækket:

- Skade forårsaget af svamp- og insekt angreb

Selvrisko: 0 kr

Udvidet rørskade

727

Hvad er dækket:

- Skjulte rør- og stikledning

Selvrisko: Se vilkårenes afsnit 7.

HUSLEJETAB

Årlig pris DKK 262

Økonomisk tab

262

Hvad er dækket:

- Tab af husleje indtægt efter dækningsberettiget tingskade

Erstatningsgrundlag: Førsterisiko, årlig forsikringssum

Forsikringssum: 1.500.000 kr

Maksimal erstatningsperiode: 24 måneder

Periode uden erstatning: 1 dage

Forsikringsoversigt

Forsikringsdetaljer

Forsikringsvilkår

10. Lokalplaner:

Området er ikke omfattet af Københavns Kommunes lokalplaner.

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

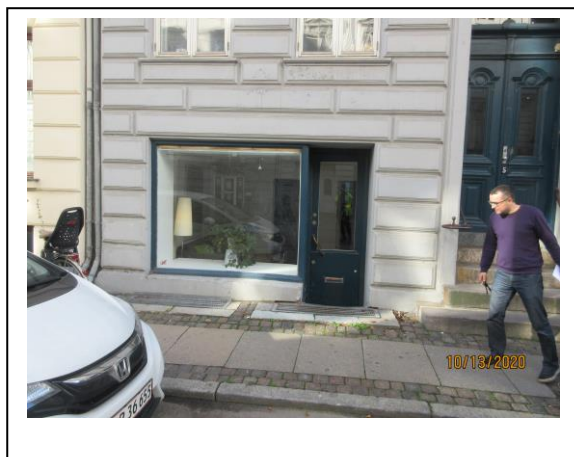
11. Beskrivelse:

Ejendommen har et grundareal på 715 m² og et bebygget areal på 306 m². Bygningsarealet udgør ifølge BBR 1.530 m². Det samlede boligareal udgør 1.811 m², erhvervsarealet i øvre kælder er ifølge BBR på 150 m² hertil et nedlagt erhverv på 76 m², der anvendes til cykelkælder. Ejendommen har en dyb nedre lavloftet kælder i 1 etage med pulterrum. I loftsetagen er der indrettet 4 boliger.

Bygningen er opført i år 1882 i mursten, pudsede facader på bagsiden og på forsiden. Tag med nyere Københavnerstag, tagpap på toppen og naturskifer på siderne. Bygningen består af 2 kælderetager, stue, 1.-5. etage. Der er 2 hovedtrapper, 2 køkken-trappe til hver af de to sidebygninger og en nedlagt køkkentrappe der er afløst af et nyere trappetårn. Ved nedlæggelsen af den oprindelige centrale køkkentrappe blev det muligt at indrette nye badeværelser og nye køkkener. Bygningen indeholder 21 boliglejligheder på mellem 44 m² til 156 m². Iflg. BBR har alle lejlighederne ifølge BBR eget bad, køkken og toilet. Ejendommen har fjernvarme i kælderen samt gitter-opdelte pulterrum i nedre kælder.

Ud imod gården har ejendommen 10 store og næsten helt nye altaner samt yderligere én/dobbeltaltan på femtesalen, der tilhører andelshaverne. Ved byfornyelsen formentligt i 1993 er der tilbygget yderligere arealer på de to sidebygninger.

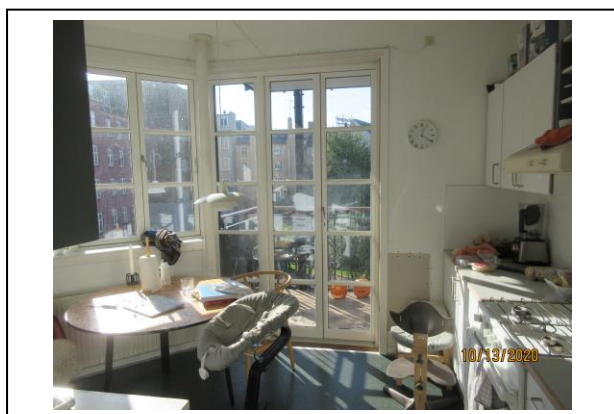
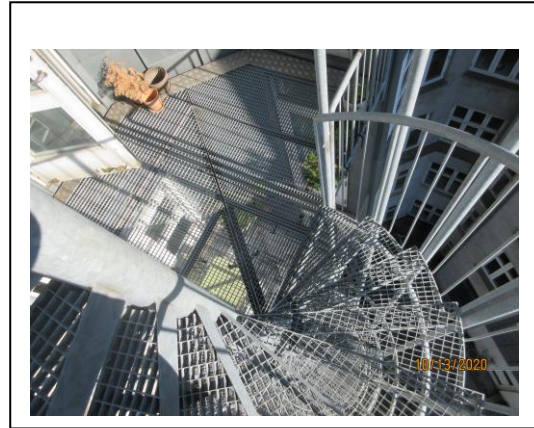
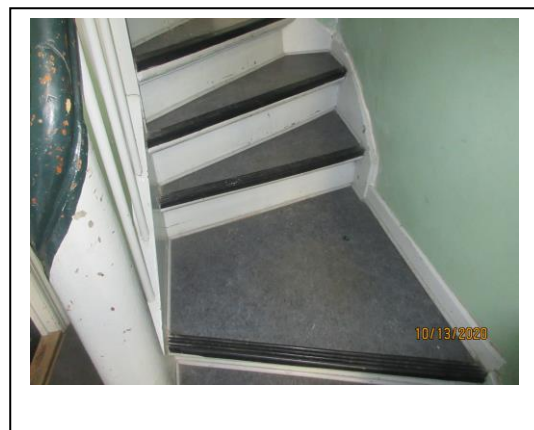
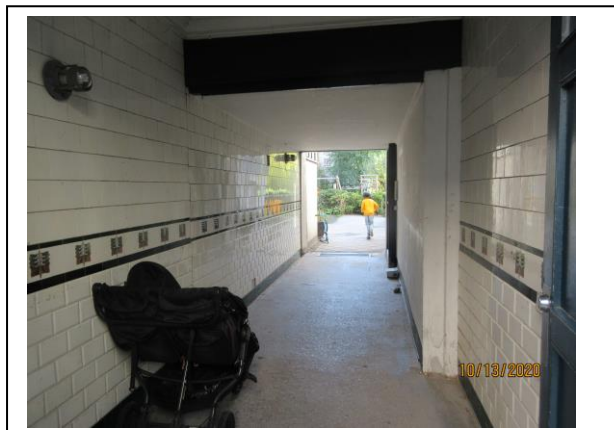
Ejendommen fremstår i en langt over middel vedligeholdelsesmæssig stand på nær de to bagtrapper, der trænger til istandsættelse. Der er derfor i denne vurdering gjort et vedligeholdelsesefterslæb på kr. 300.000, der kan fjernes, når bagtrapperne er blevet istandsat.



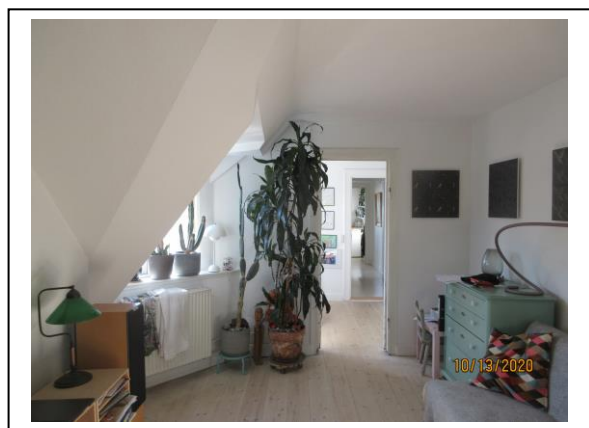
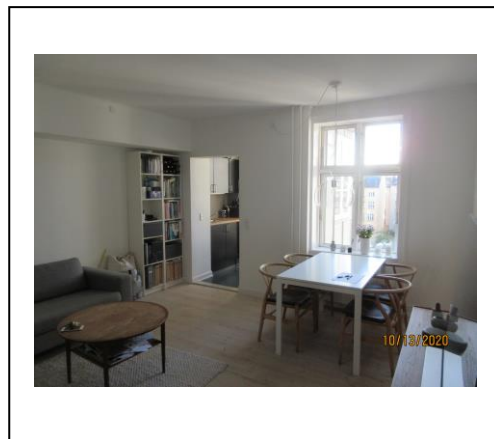
Wismann Property Consult A/S

11

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!**



12. Beliggenhed:

Ejendommen er beliggende ca. 700 m fra Københavns Rådhusplads og kun ca. 1 km. fra Hovedbanegården. Vi er i hjertet af København lige udenfor voldene med et uovertruffent udbud af butikker, caféer, restauranter. Denne bydel hører til en af mest eftertragtede i hele Danmark. Boliger her har en kvadratmeterpris, der er ca. syv gange højere end i byer som Rudkøbing, Vojens og Frederikshavn.

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



13. Omkostningsbestemt husleje (skyggebudget/beregnet):

Ifølge BBR er der 21 boliger. Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 620 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. og havde BRL § 5 stk. 2 leje. Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

Erhverv	areal	leje	årsleje
kælderen	150	900	kr. 135.000
stuen	0	0	kr. -
1.	0	0	kr. -
2.	0	0	kr. -
3.	0	kr. -	kr. -
drift	150	kr. -75	kr. -11.250
Summa	150	kr. 825	kr. 123.750
Kontant værdi	Yield	4,50%	2.750.000

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

Blandt revisorer og administratorer er det en udbredt misforståelse, at værdien på en boligejendom/blandet bolig erhvervsejendom alene gøres ved én yield beregning ud fra det driftsmæssige afkast f.eks. 1-3% yield uden hensyntagen til referenceejendomme eller forventet værdistigning. Da ydelsen på 30 års realkredit er typisk 4,5%, er det meningsløst alene at fokusere på et OMK boligleje startdriftsafkast på ca. 0,5-1,5%.

Ifølge vurderingsnorm fra før 01-01-2018 fra Dansk Ejendomsmæglerforening skulle valuaren værdiansætte ud fra det vurderingsprincip, der var fremherskende ved handeler 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 BRL § 5 stk. 2 stabilleje.

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 markedsfølsom 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 1987 er ejendommen år efter år steget i gns. 9% p.a. i 33 år frem til 2020. Meget tyder på, at den pris man betalte i 1987 var i overkanten af hvad tilsvarende ejendomme kostede i 1987. Det bør være indlysende, at et driftsafkast på en omkostningsbestemt leje kun vægter mindre i investors investeringsmotiv i forhold til forventede værdistigninger.

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 nettoglejeberegning.

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

16

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 Turesensgade 5-7				
Antal m2		1.961		
Antal lejligheder		21		
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600	Vurdering	68.800.000
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7% NPI reg-2014		
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006	kr. 34.074	0,4924	1.176.600	122.917
Afkast				50.853
				173.770
Driftsudgifter:				2018-2019
Ejendomsskatter mm.				180.939
El				46.305
Fjernvarme				0
Vand				38.808
Renovation				0
Forsikringer				33.732
Ejendomsservice				53.347
Gård				22.269
Bredbånd/Kabeltv				0
Diverse				24.688
			204	400.088
Afkast plus drift				573.858
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2				
Husleje bolig	1.811			529.962
Husleje erhverv	161			47.114
Husleje bolig	1.811			573.858
prgf. 18 måles pr. m2 i ejeren lomme	75			135.825
prgf. 18 B måles pr. m2-, i GI	69			124.959
Summa				260.784
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje	144			
Administration pr. lejlighed	3.824			80.304
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser		pr. m2.	481	871.050
Erhvervsleje - markedsræssig	161		769	123.750
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. lejl.	150.000	8%	3.150.000	252.000
Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)				135.825
Omkostningsbestemt leje			620	1.123.050
Omkostninger			409	741.176
Nettoleje				641.449
Ny nettoleje				
Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):				
			§ 18	§ 18B
Fjernvarme	625	51.231	4,18%	
Køleskabe	4.000	6.720	8%	
gaskomfur	4.800	8.064	8%	
Porttelefon	1.300	1.638	6%	
Antenneanlæg	1.600	2.016	6%	
Vaskeri	50.000	4.500	9%	
		74.169		
1/3 af dette beløb		24.723		
Beløb til henlæggelse pr. m2		12,61		
Plus indeksering fra 1994 29,07%	49,24%	6,21		
Summa beløb afkast pr. m2.		18,82		
Paragraf 18 ansat pr. m2.			18,82	18,82
Paragraf 18B ansat pr. m2.			56,79	
				50,80
			75,61	69,62
Fra 1. januar 1995 blev satserne for hensættelser forøget med en andel af de tekniske installationer. Denne andel er ikke medregnet.				
A/B Turesensgade 5-7				
	areal	antal	årlig leje	leje pr. m2
Omkostningsbestemt boligleje	1.811	21	1.123.050	620
Omkostninger-2006 inkl. GI § 18 og § 18B	1.961		- 741.176	- 378
Markedsræssig erhvervsleje	161		123.750	0
Nettoleje			505.624	258
Kontant depositum som boligudlejningsejendom				
		areal	depositum	
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje		1.123.050	280.763	
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje		161	61.875	
I alt			342.638	
Markedsræssig erhvervsleje				
			leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:			620	0,74%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:			1.650	3,49%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering konkrete sager fra huslejenævnet Gentofte, Frederiksberg, København				

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

14. Driftsbudget:

Indtægter i flg. årsregnskab	2019-2020
Boligafgift - andele	1.197.138
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	0
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	118.622
Kældre + loft	0
Bredbånd/Kabeltv	0
Garager	0
Vaskeri	0
Diverse	10.200
Summa	1.325.960
Omkostninger i flg. årsregnskab	2019-2020
Ejendomsskatter	180.939
El-forbrug	46.305
Vandafgift	38.808
Electrolyse	0
Skorstensfejning mm.	0
Renovation	0
Rottebekæmpelse	0
Vedligehold	88.840
Forsikring mm	33.732
Vicevært mm.	53.347
Generalforsamling mm.	1.906
ABF	4.080
Bestyrelsesudgifter	0
Mødeudgifter mm.	2.340
Valuar	31.250
Varmeregnskab	7.586
Advokat	0
Revisor	11.825
Kontorhold mm.	8.872
Administration	73.370
Rådgivning	0
Gård	22.269
Bredbånd/Kabeltv	0
Diverse	24.688
Summa	630.157
Renteomkostninger i flg. Årsregnskab	2019-2020
Renteudgifter	-244.962
Renteudgifter 2. prio	0
Renteindtægter	0
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	-407.204
Nettorenter	-652.166

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

15. Offentlig vurdering:

Ejendommen har en offentlig vurdering pr. 01.10.2019 på kr. 33.000.000 heraf grundværdien på kr. 4.287.400. Vurderingen er i forhold til off. vurdering pr. 01.10.2011 sænket 0% for ejendommen og sænket 11% for grundværdien.

Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

16. Uudnyttet udviklingspotentialer:

Der skønnes ikke at være uudnyttede udviklingspotentialer på ejendommen.

17. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gns. størrelse på 86 m² med en vurderet markeds værdi på ca. kr. 55.700/m², såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarealerne i AB Turesensgade 5-7 er i den kontante handelsværdi værdiansat til kr. 35.000/m² svarende til 64 % af m²-prisen på tilsvarende lejlighedsstørrelser i sammenlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 1.720.000.

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

18. Afkastprocenterne og m²-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 modeksempel:

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 freddet 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 eksempler 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; andelsbe-

viset, 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. 280-350/m².

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 bolig i en ejerlejlighedsforening vil være 74% dyrere pr. måned frem for den tilsvarende bolig i andelsboligforeningen. Det kan illustreres ved efterfølgende regneeksempel, hvor alle indlagte værdier er de faktiske værdier ud fra vores valuarvurdering og de aktuelle rentesatser.

A/B Turesensgade 5-7		
Hvad koster det at bo i en lejlighed	andelsboliger	ejerboliger
Areal	86	86
Kontant handelspris pr. m2.	31.949	55.705
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	6.041	
Driftsomkostninger pr. m2.	250	250
Kontant købesum	2.755.251	4.803.868
Finansieret købesum	520.940	
Rente før skat i %	3,0%	3,0%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,10%	2,10%
Ejerboligskat	0	24.019
Aktuel boligydelse	57.007	
Boligyldelse - minimum	26.396	21.560
Renteydelse A/B lån	57.860	
Samlet boligydelse ved minimum	84.256	146.460
Aktuel Boligyldelse pr. m2. inkl. finansieringsrente	1.332	1.698
Min. Boligyldelse pr. m2 inkl. finansieringsrente	977	1.698
Aktuel Boligyldelse pr. måned inkl. 100% finansiering	7.021	12.205
Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen	-42%	74%
Ekstra boligydelse pr. måned i kr.	-5.184	5.184
* Forudsætter omlægning til F5 lån 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.

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.

Ejendomme til salg i København K (postnummer 1000-1473)				www.oline.dk d. 14-10-2020				
Adresse	Opført	Off. Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Lille Strandstræde 9	1754	kr. 4.400.000	kr. 14.000.000	305	54	kr. 43.246	kr. 15.000	4,10%
Nørre Farimagsgade 54	1884	kr. 4.022.100	kr. 43.000.000	1.359	273	kr. 26.820	kr. 24.000	3,01%
Webersgade 1	1882	kr. 14.800.000	kr. 39.864.000	1.133	304	kr. 28.477	kr. 25.000	2,83%
Sankt Annægade 57	1877	kr. 66.000.000	kr. 140.000.000	2.495	2.124	kr. 34.830	kr. 25.000	3,04%
Åbenrå 27	1755	kr. 8.600.000	kr. 22.000.000	306	224	kr. 53.595	kr. 25.000	3,16%
Nørre Voldgade 42	1761	kr. 5.350.000	kr. 13.500.000	122	135	kr. 82.992	kr. 25.000	-0,35%
Strandgade 50	1900	kr. 13.100.000	kr. 29.500.000	678	0	kr. 43.510	kr. -	3,40%
Kronprinsensgade 4	1850	kr. 10.300.000	kr. 25.500.000	594	242	kr. 32.744	kr. 25.000	2,94%
Fiolstræde 20	1790		kr. 95.000.000	1.086	1.686	kr. 33.140	kr. 35.000	3,48%
Torvegade 14-22	1810	kr. 9.400.000	kr. 16.400.000	219	146	kr. 48.219	kr. 40.000	2,90%
Studiestræde 10	1400		kr. 48.500.000	530	443	kr. 58.075	kr. 40.000	
Torvegade 62	1455		kr. 22.850.000	474	54	kr. 43.650	kr. 40.000	3,52%
Badstuestræde 4	1209	kr. 8.700.000	kr. 20.250.000	252	125	kr. 55.556	kr. 50.000	2,90%
Skindergade 20	1806	kr. 27.000.000	kr. 53.000.000	675	477	kr. 57.319	kr. 30.000	2,90%
Gennemsnit						kr. 45.869	kr. 30.692	2,70%

Ejendomme til salg på indre Frederiksberg (postnummer 1800-1999)				www.oline.dk d. 13-08-2019				
Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Steenwinkelsvej 12	1892	kr. 10.100.000	kr. 29.000.000	840	0	kr. 34.524	kr. -	1,00%
Gammel Kongevej 143	1875	kr. 33.000.000	kr. 44.000.000	840	274	kr. 40.964	kr. 35.000	3,92%
*H.C. Ørstedes Vej 39A	1875	kr. 19.200.000	kr. 26.900.000	761	252	kr. 28.063	kr. 22.000	1,88%
Allégade 13	1942	kr. 21.300.000	kr. 48.000.000	354	1.000	kr. 36.723	kr. 35.000	3,17%
** Gammel Kongevej 82	1906	kr. 33.500.000	kr. 65.500.000	1.693	483	kr. 31.842	kr. 24.000	2,50%
Haveselskabsvej 5A	1875	kr. 20.400.000	kr. 29.800.000	1.019	113	kr. 27.914	kr. 12.000	1,62%
Vodroffsvej 21	1891	kr. 26.500.000	kr. 29.900.000	944	236	kr. 27.174	kr. 18.000	2,14%
Gammel Kongevej 170	1869	kr. 6.250.000	kr. 14.000.000	242	139	kr. 34.876	kr. 40.000	3,75%
Hauchsvej 16	1873	kr. 16.100.000	kr. 17.250.000	424	58	kr. 37.948	kr. 20.000	3,19%
Christian Winthers Vej 25A	1882	kr. 14.000.000	kr. 31.000.000	976	0	kr. 31.762	kr. -	2,53%
H.C. Ørstedesvej 57	1874	kr. 12.100.000	kr. 21.500.000	497	331	kr. 29.940	kr. 20.000	
Lykkesholms Allé 33	1880	kr. 10.100.000	kr. 32.000.000	963	156	kr. 30.800	kr. 15.000	2,18%
Alhambravej 13	1890	kr. 12.300.000	kr. 96.000.000	2.468	194	kr. 37.326	kr. 20.000	3,24%
Gennemsnit						kr. 33.066		
*erhverv anført til 50% da kun 198 m2 er i stueplan								
** sælges til lejerne til ny A/B forening med et vedligeholdelsestefterslæb på kr. 6,3 mio.								

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

Wismann Property Consult A/S ²¹

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

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/m².

Det er min klare holdning, at en vel vedligeholdt ejendom er mere værd end en, hvor der i årtier er akkumuleret udestående istandsættelsesarbejder.

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 boligudlejnings-ejendomme 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.

Opdateret: 09-08-2020												
nr.	Ejendomme handlet	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	Handlede m ² -pris-bolig 1Q 2018-1Q 2020	Erhverv m ² -pris indlagt til yield 4,5%- 5,0% af nettogleje/m ²	Handels- dato	ejerelejligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m ² i % af ejerelejligheder	***** BRL § 5 stk. 2 leje pr.- m ² , fastsat af LW	*****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor
1	General Bahnsons Vej 9 m.fl.	2000	kr. 293.000.000	10.487	98	kr. 27.799	kr. 15.000	29-06-2018	kr. 43.912	63%	kr. 1.500	3,27%
2	Gormsgade 2	2200	kr. 195.000.000	4.864	2.113	kr. 29.664	kr. 24.000	06-07-2018	kr. 42.223	70%	kr. 1.600	3,24%
3	Griffenfeldtsgade 6	2200	kr. 44.500.000	1.239	249	kr. 31.093	kr. 24.000	15-07-2018	kr. 42.223	74%	kr. 1.650	3,52%
4	* Gravervænget 5 m.fl.	2400	kr. 490.000.000	23.500	224	kr. 20.708	kr. 15.000	27-07-2018	kr. 34.815	59%	kr. 1.500	4,06%
5	Sallingvej 37	2720	kr. 80.100.000	3.090	486	kr. 23.406	kr. 16.000	27-06-2018	kr. 34.252	68%	kr. 1.500	3,72%
6	Godthåbsvej 86	2000,0	kr. 21.400.000	593	180	kr. 30.624	kr. 18.000	29-06-2018	kr. 43.912	70%	1650,0	3,77%
7	Vesterbrogade 51	1620,0	kr. 49.300.000	1.069	190	kr. 40.786	kr. 30.000	16-07-2018	kr. 47.160	86%	1650,0	2,88%
8	Stockholmsgade 25	2100,0	kr. 56.435.000	1.946	0	kr. 29.001	kr. -	06-08-2018	kr. 46.459	62%	1700,0	3,74%
9	Rømersgade 19, Frederiksborggade 23	1360,0	kr. 144.500.000	2.495	2.174	kr. 39.182	kr. 21.500	01-08-2018	kr. 50.889	77%	1700,0	2,90%
10	Amagerbrogade 117-119, Øresundsvej 2	2300,0	kr. 108.500.000	3.507	962	kr. 26.823	kr. 15.000	03-09-2018	kr. 38.546	70%	1500,0	3,50%
11	Baggesensgade 1	2200	kr. 39.200.000	922	465	kr. 32.430	kr. 20.000	05-09-2018	kr. 42.273	77%	kr. 1.650	3,27%
12	Amagerbrogade 67	2300	kr. 64.600.000	1.847	423	kr. 30.853	kr. 18.000	28-09-2018	kr. 38.150	81%	kr. 1.500	3,14%
13	Saxogade 1	1662	kr. 31.000.000	741	272	kr. 33.026	kr. 24.000	25-09-2018	kr. 45.075	73%	kr. 1.650	3,41%
14	Finsensvej 84	2000	kr. 101.340.000	2.562	0	kr. 39.555	kr. -	05-10-2018	kr. 43.912	90%	kr. 1.600	2,73%
15	Østerbrogade 25	2100	kr. 102.000.000	2.257	1.030	kr. 34.240	kr. 24.000	28-09-2018	kr. 44.995	76%	kr. 1.650	3,15%
16	Bagerstræde 8-10	1617	kr. 32.025.000	969	90	kr. 31.935	kr. 12.000	04-10-2018	kr. 47.160	68%	kr. 1.650	3,52%
17	Nordre Fasanvej 271	2200	kr. 27.250.000	843	232	kr. 29.023	kr. 12.000	09-10-2018	kr. 43.489	67%	kr. 1.500	3,24%
18	Wesselsgade 17	2200	kr. 10.500.000	172	212	kr. 33.930	kr. 22.000	02-10-2018	kr. 41.412	82%	kr. 1.650	3,42%
19	Lille Strandstræde 6	1254	kr. 49.726.800	952	330	kr. 43.568	kr. 25.000	28-12-2018	kr. 48.370	90%	kr. 1.650	2,90%
20	Admiralgade 20	1066	kr. 24.250.000	512	94	kr. 44.609	kr. 15.000	19-01-2019	kr. 49.950	89%	kr. 1.650	2,83%
21	Hallandsgade 13	2300	kr. 17.750.000	740	0	kr. 23.986	kr. -	21-01-2019	kr. 37.532	64%	kr. 1.500	4,04%
22	Annasvej 2-4	2900	kr. 64.000.000	1.536	276	kr. 36.096	kr. 31.000	22-02-2019	kr. 44.867	80%	kr. 1.650	3,05%
23	Larslejsstræde 1	1451	kr. 29.000.000	536	353	kr. 32.152	kr. 33.333	04-03-2019	kr. 49.950	64%	kr. 1.650	2,90%
24	Godthåbsvej 7	2000	kr. 20.461.998	220	495	kr. 39.009	kr. 24.000	08-03-2019	kr. 42.294	92%	kr. 1.650	3,04%
25	Rodossvej 1	2300	kr. 91.250.000	2.619	457	kr. 32.050	kr. 16.000	01-04-2019	kr. 37.532	85%	kr. 1.500	3,29%
26	Trøjborggade 8	1757	kr. 51.000.000	1.770	245	kr. 27.429	kr. 10.000	08-05-2019	kr. 45.530	60%	kr. 1.500	3,63%
27	Amaliegade 22	1256	kr. 138.500.000	1.209	1.442	kr. 66.849	kr. 40.000	09-05-2019	kr. 49.570	135%	kr. 1.650	2,47%
28	Rørholmsgade 6	1352	kr. 27.500.000	860	146	kr. 29.260	kr. 16.000	22-05-2019	kr. 49.570	59%	kr. 1.650	3,76%
29	Godthåbsvej 8	2000	kr. 60.150.000	1.199	772	kr. 34.014	kr. 25.100	06-06-2019	kr. 42.294	80%	kr. 1.650	3,49%
30	Hauchsvvej 16	1825	kr. 17.100.000	424	58	kr. 37.594	kr. 20.000	28-06-2019	kr. 49.934	75%	kr. 1.650	3,13%
31	Engtøftevej 1	1820	kr. 59.250.000	1.506	260	kr. 36.926	kr. 14.000	01-07-2019	kr. 45.983	80%	kr. 1.650	3,00%
32	Kildegårdsvej 20	2900	kr. 21.750.000	690	0	kr. 31.522	kr. -	01-07-2019	kr. 44.043	72%	kr. 1.650	3,92%
33	Trepkasgade 17	2100	kr. 53.434.169	1.396	360	kr. 33.635	kr. 18.000	16-09-2019	kr. 44.290	76%	kr. 1.650	3,18%
34	Valkendorfs Gade 22	1151	kr. 33.500.000	717	507	kr. 29.045	kr. 25.000	03-10-2019	kr. 49.189	59%	kr. 1.650	3,57%
35	Hertul Trolles Gade 21	1052	kr. 33.000.000	1.070	143	kr. 28.836	kr. 15.000	08-10-2019	kr. 49.189	59%	kr. 1.650	3,90%
36	Østerbrogade 46	2100	kr. 45.500.000	843	409	kr. 40.389	kr. 28.000	02-01-2020	kr. 44.290	91%	kr. 1.650	3,00%
37	F.F. Uiriks Gade 7	2100	kr. 11.500.000	283	83	kr. 36.530	kr. 14.000	02-07-2020	kr. 47.419	77%	kr. 1.650	3,38%
Gennemsnit			2.221	428	kr. 33.718	kr. 20.604						
Maksimum			23.500	2.174	kr. 66.849	kr. 40.000						
Minimum			172	0	kr. 20.708	kr. -						

* Solgt med et betydeligt åbenlyst vedligeholdelsesefterslæb

BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Huslejenævnet, samt ejendomme sat til salg eller A/B valuarvurderet af valuarer MDE Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening

Exit afkastprocent er den samme som DCF-10 diskonteringsfaktor procent udlædt ved en omvendt beregning på de handlede referenceejendomme

For alle ejendomme er anvendt kr. 325/m² i driftsomkostninger i de udførte DCF beregninger, en OMK-lejebehandling 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 aflastprocenterne

Ofte ser man A/B valuarvurderinger der udføres med en DCF-15 eller DCF-20 beregning. En længere DCF-beregning har flere driftsår og en langsommere ombygning om for DCF-20 ca. 0,25% højere exit value afkast%

Referenceejendommene skal være DCF-beregnet med samme DCF-periode som vurderingsperioden for at kunne underbygge exit value afkast og BRL § 5 stk. 2 lejen på vurderingsperioden.

Kilde: e-nettet, Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen, findes tillige på www.wismann-as.dk

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

Til en yderligere underbygning af værdiansættelsen kan det oplyses at Jyske Realkredit i henholdsvis 2019 og 2018 har vurderet belåningsværdien for ejendommene Rørholmsgade 11 og Rømersgade 19 til hhv. kr. 45.000/m² og kr. 44.000/m². Disse ejendomme er vurderet efter BEK417/2017 og hvad angår Rørholmsgade 11 er det en ejendom der ikke er byfornyset og hvor 1/2-delen af boligerne er uden eget bad jf. BBR. Jyske Realkredit har afvist at fremlægge deres beregningsgrundlag og deres referenceejendomme.

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. Hertil, at de i reglen underprisvaluarvurderer så meget at deres vurderinger burde hæves ca. 50% for at nå den kontante handelsværdi. Værste eksempel var **valuar John Lindgreen** MDE Home Erhverv, der i 2015 valuarvurderede A/B Hostrups Have til kr. 745 mio. og 1½ år senere blev ejendommen tvangssolgt til kr. 1.690 mio. eller 127% mere end valuares vurdering.

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

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

kr.	Valuarværdi	-30%	-15%	15%	30%
Kontant handelsværdi	68.800.000	48.160.000	58.480.000	79.120.000	89.440.000
Boliger, værdi pr. m2	35.011	24.508	29.759	40.263	45.514

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

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

26. Besvarelse

Markedsværdi	areal i m2	m2-pris i kr.	markedsværdi
Grundareal	715	kr. 5.996	kr. 4.287.400
Samlet boligareal	1.811	kr. 32.500	kr. 58.857.500
Antal boliglejligheder	21	kr. 35.011	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Udnyttet tagareal	273	kr. -	kr. -
Kælder	306	kr. 2.000	kr. 612.000
altaner tilhører andelshaverne	11	kr. -	kr. -
Andet areal	76	kr. -	kr. -
Værdi af en ledig lejlighed	86	kr. 20.000	kr. 1.720.000
Erhvervsareal	150	kr. 18.000	kr. 2.700.000
mindre altaner	0	kr. -	kr. -
Nedlagt bagtrappe	30	kr. 32.500	kr. 975.000
Vedligeholdelsesefterslæb	0	kr. -	kr. -300.000
bebyggelsesprocent	0	kr. -	kr. 68.851.900
Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:		kr. 620	0,74%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 1.650	3,49%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering konkrete sager fra huslejenævnet Gentofte, Frederiksberg, København			
Ejendomsværdiens fordeling:			
Grundstykket:			kr. 4.287.400
Bygningen			kr. 58.061.340
Installationer			kr. 6.451.260
Kontant handelsværdi			kr. 68.800.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 68.800.000
skrives kroner sekstioottemillionerottehundredetusinde 00/100.

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.

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 være andelsbolighåndbog, 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 for alt, hvad der har med denne rapport at gøre.

- a) Gældsætningen svarer ekskl. likvider ultimo 2018-2019 til ca. 17% af ejendommens værdi.

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

- b) Ved optagelse af realkreditlån bør disse ske som F5 lån med fuld afdragsfrihed indtil belåningsgraden overstiger 40%, med en aktuel renteydelse på minus 0,0% i rente og 0,40%-0,50% i bidrag
- c) Ydelsen på et 30-årigt kursfølsomt kontantlån med afdrag er ca. 4,60% p.a. og for et afdragsfrit F-5 Lån er den ca. 0,2% p.a., med samme bidragssats 0,40%
- d) Bidragssatsen bør ikke overstige 0,40%.
- e) Ved omlægning til delvist afdragsfri F5-lån kan der opnås en rentebesparelse på ca. kr. 150.000 i forhold til det nuværende realkreditlån. Vælges afdragsfrihed på de nye realkreditlån kan der opnås en afdragsbesparelse på ca. kr. 360.000.
- f) I bør anmode Nykredit, Nordea Kredit, RD eller Jyske Realkredit meddele jer følgende:**
 - 1) belåningsværdien,**
 - 2) hvor stor en del af belåningsværdien, der kan tilbydes med F5 lån,**
 - 3) hvor stort et lån, der kan tilbydes med 30 års afdragsfrihed eller hvor lang afdragsfrihed.**
- g) Foreningen skal ikke have store likvide beløb stående på negativt forrentede indlånskonti.
- h) Større istandsættelsesarbejder bør finansieres ved optagelse af realkreditlån.
- i) Det er økonomisk kontraproduktivt for andelshaverne at 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 minus 0,10% i rente og 0,4% i bidragssats.
- j) Boligydelsen som A/B forening bør holdes lavest mulig, samtidig med, at der fastholdes et balanceret driftsbudget.
- k) Boligydelsen kan nedsættes med op til 54% eller ca. kr. 2.00/md.
- l) kr. 2.500/md. modsvarer en ydelse med en nettorente på 2,5% til kr. 1.200.000 for et andelsprioritetslån.**
- m) Foreningen bør vedtage en andelskrone på det maksimale beløb ekskl. hensættelser.
- n) Andelskronen kan hæves med op til 76% eller ca. kr. 13.800/andelskvadratmeter.**
- o) En for høj boligydelse og den aktuelle lave gældsætning i A/B foreningen vil/kan blokere for salget af andelsbeviser til maks. andelskrone.
- p) Er foreningen medlemmer af Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation bør de udmelde sig, da ABF arbejder kontraproduktivt for andelshaverne.
- q) Jeg tilbyder gerne et møde her på mit kontor for at drøfte jeres muligheder og evt., hvad I bør beslutte mht. andelskronen.
- r) 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.
- s) Administrators såkaldte gennemgang af valuarvurderingen såfremt den sker, bør følges af skriftlig rapportering, der forklarer helt præcist, hvad det er som administrator har kontrolleret i valuares vurdering, der kan retfærdiggøre et vederlag på f.eks. kr. 3.750. Rapporteringen bør fremsendes til valuaren.
- t) 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 valuares**

vurderingsrapport. Valuarrapporten gennemgås rutinemæssigt af revisor.

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 Gehring, 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.

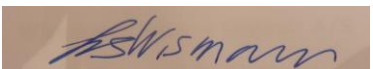
32. Dato og underskrift:

Såfremt, at denne vurderingsrapport anvendes af A/B Turesensgade 5-7 til beslutning af andelskronen betales salær kr. 18.000 plus moms. Ved efterfølgende vurderinger betales kr. 15.000 plus moms. Foreningens medlemmer har fuld hot line service sålænge foreningen er klient.

København d. 20-10-2020 erstatter tidligere fremsendte dateret d. 15-10-2020

Som vurderingsmand:

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



**Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar**

Se i øvrigt vores hjemmeside: www.wismann-as.dk