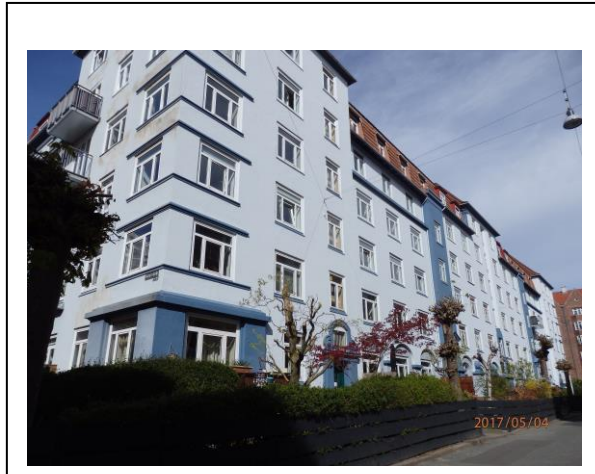


Revurdering 2017 af ejendommen tilhørende A/B Syven



Billeder taget d. 04-05-2017

Beliggende Kongedybet 15-23, Hollænderdybet 25-27,
Norgesgade 20-22, Syvens Allé 2-10
2300 København S.
Matr. nr. 378, Amagerbro Kvarter, København

Den kontante handelsværdi jf. pkt. 26: kr. 246.000.000

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

Wismann Property Consult A/S

2

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

1. Rekvirent

A/B Syven
c/o Victor Gørtz Smestad (bestyrelsesmedlem i AB Syven)

2300 København S.
Tlf.: 61316461
vgs@live.dk

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. Vurderingsobjekt:

Kongedybet 15-23, Hollænderdybet 25-27,
Norgesgade 20-22, Syvens Allé 2-10
2300 København S.
Matr. nr. 378, Amagerbro Kvarter, København

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. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 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 efteranskaffelsen eller vurderingen.

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

5. Vurderingstema:

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 30.04.2017 med en ledig bolig. Ejendommen vurderes til samme værdi på dateringen for denne rapport.

Den kontante handelsværdi kan bruges til beregning af andelskronen jf. ABL. § 5 stk. 2 litra b.

6. Dokumenter og bilag:

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

1. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2015
2. Årsregnskab 2015-2016 med GF referat
3. Forsikring
4. Handler med A/B beviser oplyst en række i reglen til maks. andelskrone
5. Istandsættelsesprojekt kr. 52 mio.
6. Realkreditoplysning
7. Vedtægter

7. Tingbogen

Vi har trukket tingbogsoplysninger d. 03-05-2017 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 samt 11-06-2015

Vi har besøgt ejendommen udefra d. 03-05-2017. Vi har tidligere besøgt ejendommen gennemgribende herunder loft, kælder, fyrrum, fællesrum og tre for ejendommen karakteristiske lejligheder. Vi har drøftet ejendommen og de store arbejder med Victor Gørtz Smestad. Vi har vurderet ejendommen første gang i 2015.

9. Forsikring

Foreningen er forsikret i Codan Forsikring på sædvanlige vilkår. Der henvises i øvrigt til policen.

KUNDENR: 10428873

POLICENR: 900 333 0254

ERHVERVSFORSIKRING

24.08.2016

Bygninger og dækninger

Bygn. I Beboelse - Syvens Allé 2-10 mfl, 2300 Kbh
S

1.840 m² bebygget areal med tagtype: Tegl

Private andelsboligforeninger Ej momsregistreret

Forsikringsform: Nyværdi med restværdi

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO
Brand		3.172 kr.
Elskade		3.172 kr.
Storm		3.172 kr.
Anden bygningsbeskadigelse		3.172 kr.
Glas og sanitet		0 kr.
Skjulte rør		5.286 kr.

Bygninger og dækninger

Svamp

3.172 kr.

Insekt

3.172 kr.

10. Lokalplaner:

Området er ikke omfattet af København Kommunes lokalplaner.

11. Beskrivelse:

Ejendommen har et grundareal på 2.746 m² og et bebygget areal på 1.840 m². Bygningsarealet udgør 11.040 m². Det samlede boligareal udgør 10.787 m². I tagetagen, der benyttes til pulterrum er det meget højt til loftet. Bygningen har fuld kælder med 1.840 m².

Bygningen er opført i 1920 af mursten. Bygningen indeholder 124 lejligheder på mellem 54 m² og 146 m², alle på nær 20 med bad, toilet og køkken. Ifølge BBR er 11 uden eget bad – men ofte med brusekabine. Der er vaskerum i kælderen. Ejendommen består af stue, 1.-5. etage. Der er fjernvarme. Taget er cementtegltagsten med tagpap på toppen. Der er undertag med dug. På toppen ligger de gamle stavvær fra et nedlagt solvarmeanlæg. Ejendommen fremstår udvendigt i en middel vedligeholdelsesmæssig stand. Det indvendige er i middel standard. Facaderne ind mod gården er kønnere end dem ud mod gaderne. Der er 14 hovedtrapper og 14 bagtrapper. Der er fællesvaskeri i kælderen, ligesom viceværten har et kontor i kælderen. I gården er der lejeplads, cykelparkering og en nyindrettet lejeplads. Vinduerne er med plasticrammer og fra 1990.

A/B Syven har i 2015 gennemført et altanprojekt på ejendommen som omfatter 13 indvendige og 13 udvendige altaner. Altanerne opførtes som individuelle forbedringer. Ud imod gaderne undtagen mod Hollænderdybet har stuelejlighederne små haver typisk med en mindre altan og trappe til haven. Haverne ligger godt nok på Københavns Kommunes grund, men sådan har det været i mange år.

Grundet altanprojektet fremstod i april 2015 ejendommen generelt lidt sjusket på fællesarealerne og på trapperummene. Dem der gør rent var næppe nået helt ud i hjør-

nerne. Dette forhold har ikke betydning for den kontante handelsværdi, men det giver lavere handelspriser på andelsbeviser. Der er planlagt et større VVS projekt til kr. 10 mio. som er finansieret og forventes gennemført i 2015.

Projektet med udskiftning af stigstreng og faldstammer et VVS arbejde for ca. kr. 10 mio. trækker tidsmæssigt ud og forventedes i foråret 2016 først gennemført i løbet af 2016. Denne vurdering har fjernet de hensættelser kr. 5 mio. vi havde gjort pr. 30-04-2015.

Der er d. 27-09-2016 på ordinær generalforsamling vedtaget et større istandsættelsesprojekt til en samlet værdi af kr. 52 mio. Arbejderne omfatter:

Forslag 1: Nødvendige udskiftnings, isolerings og genopretningsarbejder

1.0 Tagværk: Tagdækning udskiftes inkl. tagpap, kviste, tårne, supplerung af isolering, brandkamme, mv..	kr. 17.15 mio.
2.0 Kælder/fundament: Alle betonkælder trapper udskiftes, gulvafløb skiftes, ventilerung af kælder, mfl.	kr. 1.95 mio.
3.0 Facader/sokkel: Gadefacader oppudses i restaureringsmørtel, sålbænke udskiftes, gesimser oprettes, gårdfacade efterisoleres, hule facader, isoleres, mfl..	kr. 12.50 mio.
4.0 Vinduer: Vinduer udskiftes til koblet trævinduer, samt træaluminiumsvinduer og ovenlysvinduer udskiftes.	kr. 12.2 mio.
5.0 Døre: Portlåger genoprettes, gadedøre restaureres, gårdrumsdøre udskiftes og bagdøre tættes.	kr. 1.00 mio.
6.0 Trapper: Kældertrapper i bagtrapperne, totaludskiftes.	kr. 0.85 mio.
7.0 Porte/gennemgange: 2 stk. portdæk totaludskiftes, 1 portdæk renoveres.	kr. 0.45 mio.
8.0 Etageadskillelse: Lofter i kælder brandsikres, udskiftning af bærejern i kælder, 3 stk. terrazzo dæk renoveres	kr. 0.90 mio.
12.0 Kloak installation: Kloaknettet renses og undersøges som TV inspektion	kr. 0.04 mio.
17.0 EL/svagstrøm: Udskiftning af armaturer i for og bagtrapper inkl. gårdrum	kr. 0.60 mio.
20.0 Byggeplads og stillads: Byggeplads drift, stillads, samt totaloverdækning	kr. 4.50 mio.
Samlet budget 2017 inkl. alt	kr. 52.0 mio.

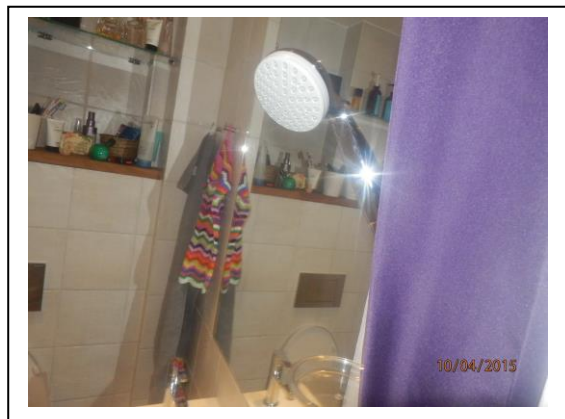
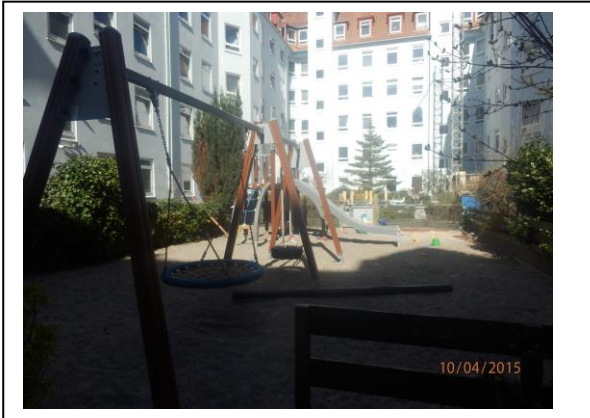
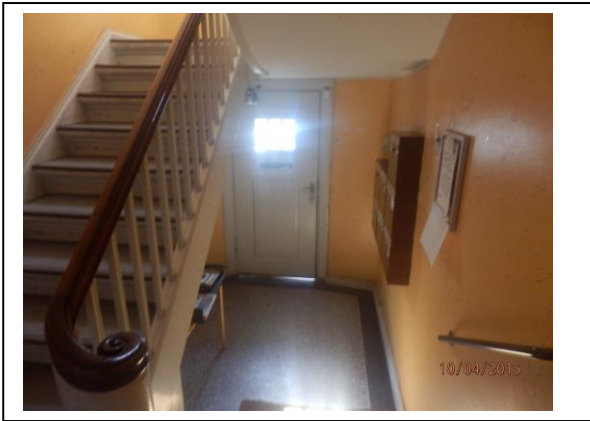
Der henvises til byggerapporten for yderligere.

Idet værdien på ejendommen kun hæves med 50% af kr. 52 mio. når arbejderne er udført bør den i andelskronen indlagte hensættelse reduceres med kr. 26 mio. efter arbejderne er udført således, at andelskronen fastholdes uforandret.

Arbejderne forventes igangsat i sommeren 2017 men det vides ikke, hvornår de kan forventes at være færdige.

Wismann Property Consult A/S

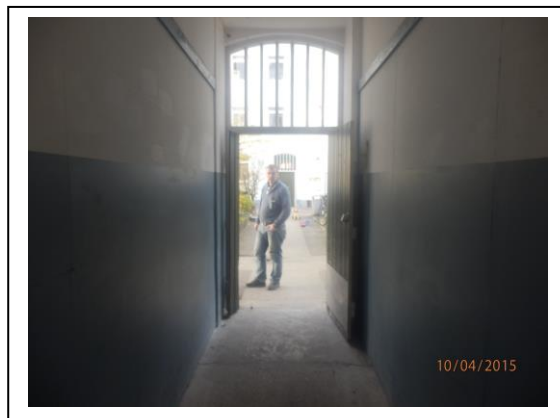
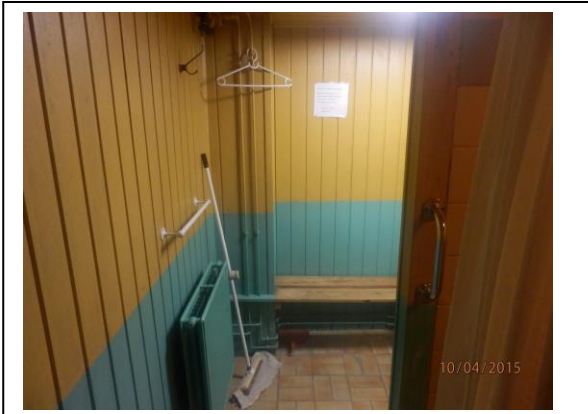
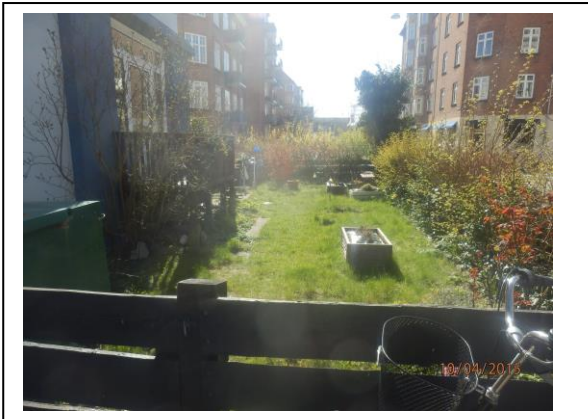
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar



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

Wismann Property Consult A/S ⁷

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



12. Beliggenhed:

Ejendommen er beliggende på en sidevej til Amagerbrogade ikke langt fra Amagercentret med gode indkøbsmuligheder og metroen med forbindelse til København og tog til Malmø. Der er ca. 3 km. til Københavns Rådhusplads.

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



13. Udlejningsforhold:

I flg. BBR er der 124 beboelseslejligheder i ejendommen. Alle lejlighederne er andelsboliger.

Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 512 kr./m².

Afkastprocenterne 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 frie markedsmæssig leje.

Erhvervsmæssige arealer herunder kontorer, liberalt erhverv, butikker ansættes værdimæssigt ud fra nettolejen divideret med en afkastprocent (yield).

Blandt revisorer og administratorer er det en udbredt misforståelse, at værdien på en boligejendom/blandet bolig erhvervsejendom alene gøres ved en 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 5,5%, er det meningsløst alene at fokusere på driftsafkast på ca. 1-3%.

Ifølge vurderingsnormen fra Dansk Ejendomsmæglerforening skal valuaren værdiansætte ud fra det vurderingsprincip, der var fremherskende ved handler med tilsvarende boligudlejningsejendomme på vurderingsprincippet:

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

- 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.

Siden år 2000 har litra b) været den fremherskende ved handler med boligejendomme, hvilken metode er anvendt i denne rapport. Fokus er alene på m²-prisen.

Litra c) giver alene mening for nyere opførte ejendomme, hvor samtlige boliger er underlagt fri markedsleje.

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 9-14% 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 1970 er ejendommen år efter år steget i gns. 10% p.a. i 46 år frem til 2016. Det bør derfor være indlysende, at et driftsafkast på en omkostningsbestemt leje kun vægter mindre i investors investeringsmotiv.

Der henvises i øvrigt til bilag A.:

Wismann Property Consult A/S

10

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 Syven					
Antal m2		10.787			
Antal lejligheder		124			
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600	Vurdering		246.000.000
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7% NPI reg-2014			
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006		7%	0,4924	6.472.200	676.138
Afkast		kr. 196.590	0,4924		293.391
					969.529
Driftsudgifter:					2015-2016
Ejendomsskatter mm.					341.793
El					39.537
Fjernvarme					0
Vand					288.262
Renovation					260.921
Forsikringer					131.261
Ejendomsservice					505.392
Vaskeri					0
Bredbånd/Kabeltv					10.091
Diverse					24.467
				148	1.601.724
Afkast plus drift					2.571.253
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2					
Husleje bolig		10.787			2.571.253
Husleje erhverv		0			0
Husleje bolig		10.787			2.571.253
prgf. 18 måles pr. m2 i ejeren lomme		75			809.025
prgf. 18 B måles pr. m2-, i GI		69			744.303
Summa					1.553.328
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje		144			
Administration pr. lejlighed		3.313			410.812
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser			pr. m2.	420	4.535.393
Erhvervsleje - markedsræssig		0	#DIV/0!		0
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. lejl.		100.000	8%	12.400.000	992.000
Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)					809.025
Omkostningsbestemt leje				512	5.527.393
Omkostninger				331	3.565.864
Nettoleje					2.770.554
Ny nettoleje					
Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):					
				§ 18	§ 18B
Fjernvarme	625	281.810	4,18%		
Køleskabe	4.000	39.680	8%		
gaskomfur	4.800	47.616	8%		
Porttelefon	1.300	9.672	6%		
Antenneanlæg	1.600	11.904	6%		
Vaskeri	50.000	4.500	9%		
		395.182			
1/3 af dette beløb		131.727			
Beløb til henlæggelse pr. m2		12,21			
Plus indeksering fra 1994 29,07%	49,24%	6,01			
Summa beløb afkast pr. m2.		18,22		18,22	18,22
Paragraf 18 ansat pr. m2.				56,79	
Paragraf 18B ansat pr. m2.					50,80
				75,01	69,02
Fra 1. januar 1995 blev satserne for hensættelser forøget med en andel af de tekniske installationer. Denne andel er ikke medregnet.					
A/B Syven	areal	antal	årlig leje	leje pr. m2	
Omkostningsbestemt boligleje	10.787	124	5.527.393	512	
Omkostninger-2006 excl. GI § 18	10.787		-2.756.839	-256	
Markedsræssig erhvervsleje	0		0	0	
Nettoleje			2.770.554	257	
Kontant depositum som boligudlejningsejendom			areal	depositum	
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje			5.527.393	1.381.848	
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje			0	0	
I alt				1.381.848	
Markedsræssig erhvervsleje			leje pr. m2.	yield	
Forrentning af nettoleje:			512	1,13%	
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:			1.350	4,87%	
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering					

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

14. Driftsbudget, aktuel

Indtægter i flg. årsregnskab	2015-2016
Boligafgift - andele	3.797.491
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	8.010
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	0
Kældre + loft	0
P-Pladser	0
Vaskeri	0
Fællesarbejde	0
Diverse	2.890
Summa	3.808.391
Omkostninger i flg. årsregnskab	2015-2016
Ejendomsskatter	341.793
El-vand forbrug	39.537
Vandafgift	288.262
varmeanlæg	0
Skorstensfejning mm.	0
Renovation	260.921
Rottebekæmpelse	2.632
Vedligehold	1.308.860
Forsikring mm	131.261
Vicevært mm.	505.392
Generalforsamling mm.	0
Indvendig vedligehold	0
Bestyrelsesudgifter	75.500
Mødeudgifter mm.	1.794
Valuar	18.750
Varmeregnskab	0
Rådgivning	0
Revisor	63.150
Kontorhold mm.	4.089
Administration	159.812
Abonnementer og kontingenter	0
Gårdlaug	0
Bredbånd/Kabletv	10.091
Diverse	24.467
Summa	3.236.311
Renteomkostninger i flg. Årsregnskab	2015-2016
Renteudgifter	-573.237
Renteudgifter 2. prio	0
Renteindtægter	1.523
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	-13.484
Nettorenter	-585.198

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

15. Offentlig vurdering:

Ejendommen har en samlet offentlig vurdering pr. 01.10.2016 på kr. 119.000.000 heraf grundværdien på kr. 13.252.200. Vurderingen er i forhold til off. vurdering pr. 01.10.2011 hævet 0% for ejendommen og sænket 3% for grundværdien.

Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

16. Uudnyttet udviklingspotentialer:

Der skønnes ikke at være uudnyttede udviklingspotentialer på ejendommen, idet vi ikke skønner at tagetagen er oplagt til knopskydning.

17. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 87 m² med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 38.900/ m², såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarealerne i AB Syven efter udførelsen af alle de omtalte og vedtagne istandsættelsesarbejder er i den kontante handelsværdi værdiansat til kr. 25.000/m² svarende til 64 % af m²-prisen på tilsvarende lejlighedsstørrelser i sammenlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 1.218.000.

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 fredet 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 bro kvarterer findes eksempler på fuldstændig identiske ejendomme, hvor den ene er en ejerlejlighedsforening og den anden en andelsboligforening. Den eneste væ-

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

sentlige forskel er, at medlemmerne i andelsboligforeningen ejer et værdipapir; andelsbeviset, 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. 230-280/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 77% 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.

Tallene fra skemaet nedenfor er efter udførsel betaling for af alle istandsættelsesarbejder.

A/B Syven		
Hvad koster det at bo i en lejlighed	andelsboliger	ejerboliger
Areal	87	87
Kontant handelspris pr. m2.	18.803	38.934
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	6.413	
Driftsomkostninger pr. m2.	250	250
Kontant købesum	1.635.703	3.386.953
Finansieret købesum	557.846	
Rente før skat i %	4,0%	4,0%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,80%	2,80%
Ejerboligskat	0	16.935
Aktuel boligydelse	30.625	
Boligydelse - minimum	29.711	21.748
Renteydelse A/B lån	45.800	
Samlet boligydelse ved minimum	75.511	133.517
Aktuel Boligydelse pr. m2. inkl. finansieringsrente	879	1.535
Min. Boligydelse pr. m2 inkl. finansieringsrente	868	1.535
Aktuel Boligydelse pr. måned inkl. 100% finansiering	6.293	11.126
Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen	-43%	77%
Ekstra boligydelse pr. måned i kr.	-4.834	4.834

22. Den generelle prisudvikling for boligudlejningsejendomme.

Ved at gå på www.oline.dk der er hjemmeside for boligejendomme udbudt af medlemmer af Danske Ejendomsmæglerforening, er en indikation af den realistiske konstante handelsværdi. Desværre er udbuddet af referenceejendomme på Vesterbro noget gammelt.

Ejendomme til salg i København S (postnummer 2300)				Opdateret		www.oline.dk d. 07-04-2017		
Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkastprocent
Kvintus Alle 10	1928	7.400.000	6.700.000	409	0	16.381	8.000	3,08%
Amagerbrogade 169	1902	26.000.000	42.500.000	1.698	318	21.658	18.000	4,18%
Sigbrits Allé 13	1896	10.200.000	15.000.000	570	424	18.877	10.000	4,80%
Amagerbrogade 78	1892	11.300.000	47.500.000	2.147	385	18.179	22.000	4,58%
Amagerbrogade 69	1915	26.000.000	35.300.000	1.086	359	24.240	25.000	3,35%
Fussingsvej 5	1931	3.350.000	5.900.000	218	0	27.064	0	3,80%
Norgesgade 7	1890	7.150.000	14.800.000	516	0	28.682	0	2,62%
Amsterdamvej 15	1936	8.400.000	12.250.000	530	0	23.113	0	3,91%
Kastrupvej 97-99	1959	41.500.000	8.500.000	210	289	23.962	12.000	4,00%
Gennemsnit						22.462		

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 vedligeholdelseefterslæb 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 boligudlejningsejendomme 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 d. 26-04-2017								
Ejendomme handlet	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m ² -pris-bolig	m ² -pris-erhverv	Handels-dato	
1 Grundvigsvej 27	1875	kr. 36.400.000	1.807	656	kr. 17.448	kr. 12.000	29-01-2015	
2 Vævergade 3	2200	kr. 17.000.000	850	0	kr. 20.000	kr. 10.000	13-03-2015	3,26%
3 Øster Farimagsgade 25	2100	kr. 4.275.000	121	65	kr. 25.661	kr. 18.000	02-03-2015	
4 Kapelvej 5	2200	kr. 16.000.000	850	72	kr. 17.976	kr. 10.000	02-03-2015	3,40%
5 Baldersgade 65	2200	kr. 11.600.000	675	57	kr. 17.185	kr. -	08-04-2015	
6 Sølvgade 90	1307	kr. 26.900.000	1.270	278	kr. 17.898	kr. 15.000	28-04-2015	
7 Langelandsvej 17	2000	kr. 18.625.000	798	0	kr. 23.340	kr. -	22-05-2015	
8 Amagerbrogade 163-165	2300	kr. 33.400.000	1.802	353	kr. 16.184	kr. 12.000	08-07-2015	
9 Sølvgade 90	1307	kr. 26.900.000	1.270	278	kr. 17.898	kr. 15.000	28-04-2015	
10 Nørre Gade 18	1165	kr. 39.900.000	748	689	kr. 30.314	kr. 25.000	22-07-2015	
11 Lille Strandsstræde 9	1254	kr. 13.500.000	305	64	kr. 40.066	kr. 20.000	25-09-2015	
12 H.C. Ørsteds Vej 22A	1879	kr. 28.900.000	1.140	290	kr. 22.298	kr. 12.000	01-12-2015	
13 *Australiensvej 30 m.fl.	2100	kr. 180.000.000	10.441	1.481	kr. 16.105	kr. 8.000	01-12-2015	0,54%
14 Nørrebrogade 224	2200	kr. 55.500.000	1.423	424	kr. 30.063	kr. 30.000	26-02-2016	
15 Badstuesstræde 7	1209	kr. 17.000.000	336	244	kr. 32.440	kr. 25.000	29-01-2016	
16 Vesterbrogade 96	1620	kr. 58.700.000	1.085	445	kr. 39.747	kr. 35.000	04-02-2016	
17 Under Elmene 14a	2300	kr. 51.600.000	2.786	191	kr. 17.973	kr. 8.000	16-03-2016	
18 Baunehøjvej 11	2800	kr. 53.000.000	1.824	0	kr. 29.057	kr. -	16-03-2016	
19 Mellemtoftevej 6	2500	kr. 39.700.000	2.188	129	kr. 17.555	kr. 10.000	17-03-2016	
20 H.C. Ørsteds Vej 39A	1875	kr. 25.800.000	761	504	kr. 25.955	kr. 12.000	30-09-2016	
21 **Sortedam Dossering, Kroghsgade 1	2100	kr. 99.000.000	2.610	962	kr. 30.191	kr. 21.000	31-12-2016	1,47%
22 Strandvejen 16 b-c m.fl.	2100	kr. 195.000.000	7.862	147	kr. 24.522	kr. 15.000	31-12-2016	0,93%
23 Turesensgade 6	1368	kr. 37.800.000	1.383	211	kr. 24.281	kr. 20.000	14-03-2017	
24 Kjeld Langes Gade 10-14	1367	kr. 162.000.000	5.075	462	kr. 30.556	kr. 15.000	31-03-2017	3,10%
Summa			49.410	8.002				
Gennemsnit			2.059	333	kr. 24.363	kr. 753		
Vægtet gennemsnit					kr. 20.899	kr. 15.753		
Maksimum					kr. 40.066			
Minimum					kr. 16.105			
* Solgt ved et vedligeholdelsesefterslæb på kr. 6.000-9.000/m ²								
** Inkl. Vedligeholdelsesefterslæb på kr. 8 mio.								

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 %. Vi har kendskab til juridiske artikler, der på tilsvarende vis har behandlet, hvor meget et skøn må afvige. Disse artikler opererer med et skøn indenfor +/- 30 %. I forhold til vores vurdering kan man derfor anlægge følgende følsomhed:

kr.	Valuarværdi	-30%	-15%	15%	30%
Kontant handelsværdi	246.000.000	172.200.000	209.100.000	282.900.000	319.800.000
Boliger, værdi pr. m ²	22.637	15.846	19.241	26.032	29.428

26. Besvarelse

Aktuelle Østre Landsrets Domme om den kontante handelsværdi er overflyttet til bilag A.

A/B Syven			
Markedsværdi	areal i m2	m2-pris i kr.	markedsværdi
Grundareal	2.746	kr. 4.826	kr. 13.252.200
Samlet boligareal	10.787	kr. 23.500	kr. 253.494.500
Antal boliglejligheder	124	kr. 22.637	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Kælder	1.840	kr. 2.000	kr. 3.680.000
Vaskeri	1	kr. 200.000	kr. 200.000
Residual areal i andelsareal	0	kr. -	kr. -
Værdi af en ledig lejlighed	87	kr. 14.000	kr. 1.218.000
Erhvervsareal	0	kr. -	kr. -
Vaskeri	1	kr. -	kr. 400.000
Udvikling af loftsetage	0	kr. -	kr. -
Vedligeholdelseefterslæb	0	kr. -	kr. -26.000.000
bebyggelsesprocent	0	kr. -	kr. 246.244.700
Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:		kr. 512	1,13%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 1.350	4,87%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering			
0			
Ejendomsværdiens fordeling:			
Grundstykket:			kr. 13.252.200
Bygningen			kr. 209.473.020
Installationer			kr. 23.274.780
Kontant handelsværdi			kr. 246.000.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 246.000.000 skriver kroner tohundredefiretiseksmillioner 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.

Der er **ikke** udarbejdet en skrivelse benævnt "Gode råd"! Her gives normalt en række anvisninger på driftsmæssig optimering af ejendommen. På anmodning fra A/B foreningen udarbejdes og tilsendes gode råd uden ekstra beregning. 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.

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.

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

Gode råd sendes normalt sammen med valuarvurderingen i 1 eksemplar i hard copy samt sendt i pdf med e-mail til rekvirenten.

De gode råd er tænkt som inspiration til A/B foreningens medlemmer og bestyrelse. Ingen er forpligtede til at følge vores gode råd ligesom administrator, bank, revisor eller andre økonomiske rådgivere kan have andre gode råd end dem, som vi anfører.

Når det handler om økonomisk rådgivning er det ikke sådan, at der kun findes rigtige og forkerte råd. Det gode råd kommer helt an på forudsætningerne. Derfor er det f.eks. ikke altid at godt råd f.eks. at låse renten fast i 30 år og vælge lån med afdrag.

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. 59.0.01.426-00

Cand. merc., ejendomsmægler & valuar Lars Wismann har en professionel ansvarsforsikring tegnet hos Chartis Europe SA, der dækker ejendomsmæglervirksomhed.

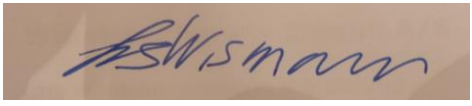
31. Indsigelser eller forespørgsler til indholdet i valuarrapporten:

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:

København d. 07-05-2017
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