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

Revurdering 2018
af ejendommen tilhørende

A/B Syven

Billeder taget d. 12-06-2018

Beliggende Kongedybet 15-23, Hollænderdybet 25-27,

Norgesgade 20-22, Syvens Allé 2-10, 2300 København S.

Matr. nr. 378, Amagerbro Kvarter, København

Udarbejdet jf. DE's A/B valuarvurderingsnorm gældende pr. 01-01-2018. Vi modtog ved en aktindsigt fra EVM ministeriet d. 12-03-2018, som eneste valuar i København vurderingsnormen.

Den kontante handelsværdi jf. pkt. 26: kr. 251.100.000

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

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

1. Rekvirent

A/B Syven
c/o Administration Danmark att.: Käthe Vestergaard
Gammelsø 4,
5000 Odense C
Tlf. 70 20 59 57
kve@admdk.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. Vurderingsobjektet tilhører A/B foreningen:

Kongedybet 15-23, Hollænderdybet 25-27, Norgesgade 20-22, Syvens Allé 2-10
2300 København S.
Matr. nr. 378, Amagerbro Kvarter, København
ejendomsnr.: 310515

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.

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

5. Vurderingstema:

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 30.06.2018 med én ledig bolig. Ejendommen vurderes til samme værdi på dateringen for denne rapport.

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. 450-600/m^2 til den markedsmæssige boligleje for gennemgribende moderniserede boliger typisk kr. 1.200-2.100/m^2 i Københavnsregionen.

Ifølge DE vil det så for den typiske ejendom ske indenfor 5-10 år af en ny ejers ejertid. DE bygger ikke sine DCF perioder på fakta og undersøgelser, men alene på DE's mavefornemmelse. 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, idet DE, forsætter med deres karteladfærd og afviser at udlevere normen skønt, efter en høring i maj 2018 forventes i en tilrettet form at blive 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. En ny vurderingsnorm forventes opløftet til bekendtgørelse gældende pr. 01-10-2018.

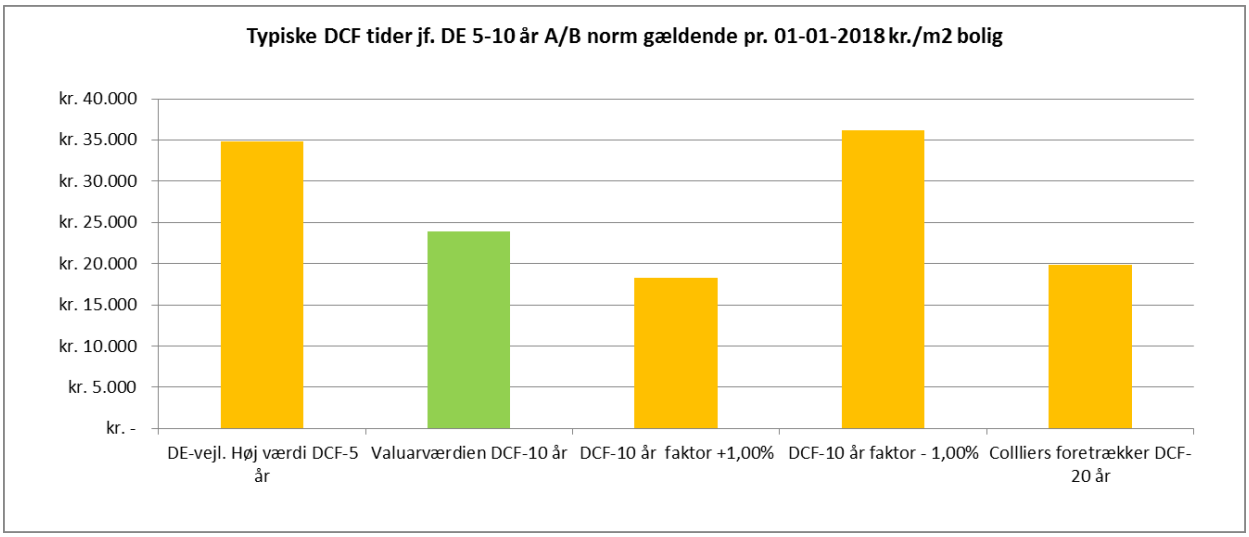
6. Dokumenter og bilag:

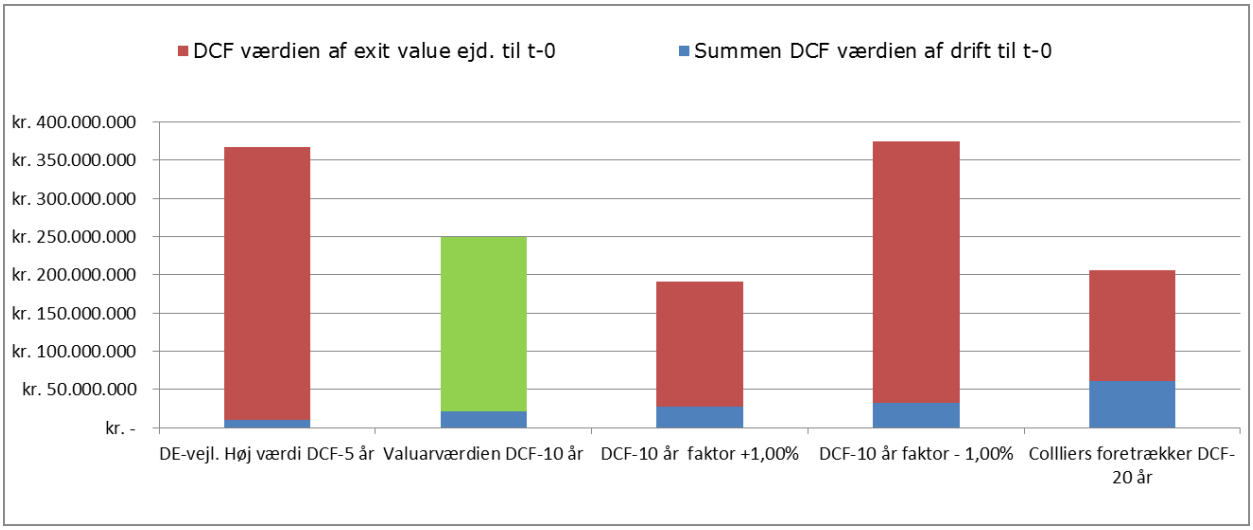
Vi har bl.a. modtaget kopi af følgende bilag:

1. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2017
2. Årsregnskab 2016-2017
3. Forsikring
4. Handler med A/B beviser, ingen forelagt, formentligt gennemføres handlerne til maks. andelskrone
5. Oplysning om realkredit med nyt lån Nykredit kr. 57 mio. bidragssats 0,35%
6. Budget 2017-2018
7. Istandsættelsesprojekt kr. 40 mio. inkl. moms.
8. Oplysning om samtlige udførte vedligeholdelsesarbejder siden opførelsen ikke forelagt (det er et nyt pr. 01-01-2018 normkrav – et absurd krav, der kun sjældent kan opfyldes).
9. Vedtægter
10. DCF analysen indgår i rapporten med hovedtal og følsomhed.

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





Den vurderede andelsboligforening – valuarværdien er sølje 2 i begge grafer. Følsomheden på DCF parametrene er voldsom ved blot en ændring på +/- 1% point af diskonteringsrenten eller ved en DCF periode på 5 år eller for den helt atypiske ejendomen 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 opfattelses frit kan fastsættes af valuaren. Vi ansætter vores DCF parametre udfra tilsvarende beregninger gjort på konkrete ejendomme handlet/aktuelt udbudt.

Wismann Property Consult A/S har udført sin DCF beregning med en DCF periode på 10 år og dermed den mest forsigtige DCF periode. Dansk Ejendomsmæglerforening DE som normgiver har anført, at den typiske DCF budgetperiode er 5-10 år. Nedenfor vores bemærkninger idet enhver henvendelse til DE og ABF er ubesvarede:

a) Jf. A/B Valuarvurderingsvejledningen på 28 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.

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

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. 500-600/m^2 minus drifts typisk kr. 300-450/m^2.

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 muligheden for markedsmæssig leje (typisk kr. 1.200-2.100/m^2 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 Brian Mikkelsen (fratrådt d. 21-06-2018 efterfulgt at EVE MIN Rasmus Jarlov givet valuarerne fuldkommen frie hænder til at fastsætte DCF budget- og diskonteringsparametrene. Dermed har Brian Mikkelsen åbnet en ladeport for fuldkommen endnu mere vilkårlige kontante handelsværdier/valuarværdier end dem, vi har set hidtil.

f) Vurderingsnormen pr. 01-01-2018 forventes efter en høringsfase frem til 22-05-2018 vedtaget af Folketinget senest d. 01-07-2018 og vil herefter gælde for alle fra 01-10-2018.

g) 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.

h) DCF analysen, følsomhed og beregninger skal vedlægges vurderingsrapporten.

i) 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.

j) Dansk Ejendomsmæglerforening har ikke villet fremlægge f.eks. tre modeleksempler for tre handlede ejendomme på korrekte valuarvurderinger efter DCF metoden, herunder der krav der stilles til referenceejendomme der underbygger vurderingsprincippet samt den centrale DCF beregning på referenceejendommene.

k) Krav om fremover, at skulle valuarvurdere efter DCF metoden uden at valuaren fremlægger referenceejendomme, der hverken meddeles med adresse eller med DCF beregning, vil bringe for andelshaverne uigennemsigtige forhold i et hidtil ukendt omfang.

l) 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.

28	DCF faktorer der fastlægges af valuar					basisværdi
29	Kort rente Realkreditrådet	-0,50%			kr. 41.600.000	-0,47%
30	Lang rente Realkreditrådet	2,13%			kr. 251.100.000	2,29%
31	DCF periode afkastprocent	4,73%	varians			4,73%
32	Exit afkastprocent	3,73%	basis		varians	3,73%
33	Basis afkastprocent til tiden Ko	1,10%				
34	Handelspriser 4Q 2017 ejerlejligheder, realkreditrådet	kr. 36.012			kr. 36.012	kr. 36.012
35	Skønnede handelspris i fht. Beliggenheden	kr. 39.563	kr. 39.563	kr. 39.563	kr. 39.563	kr. 39.563

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

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 Syven	DE-vejl. Høj værdi DCF-5 år	**Valuarværdien DCF-10 år**	DCF-10 år faktor +1,00%	DCF-10 år faktor -1,00%	Collliers foretrækker DCF-20 år
38	Antal DCF år	5	**10**	10	10	20
39	OMK leje boliger/m2, t-0	kr. 542	**kr. 542**	kr. 542	kr. 542	kr. 542
40	Markedsleje boliger/m2, t-0	kr. 1.500	**kr. 1.500**	kr. 1.500	kr. 1.500	kr. 1.500
41	Ervervsleje/m2, t-0	kr. -	**kr. -**	kr. -	kr. -	kr. -
42	Driftsudgifter/m2, t-0	kr. 287	**kr. 287**	kr. 287	kr. 287	kr. 287
43	Ombygnings. Omk./m2, t-0	kr. 4.000	**kr. 4.000**	kr. 4.000	kr. 4.000	kr. 4.000
44	Inflation	2,00%	**2,00%**	2,00%	2,00%	2,00%
45	Kalkulations faktor i DCF periode	4,73%	**4,73%**	5,73%	3,73%	4,73%
46	Afkastprocent på fuldt udviklet ejendom	3,73%	**3,73%**	4,73%	2,73%	3,73%
47	Summen DCF værdien af drift til t-0	kr. 9.558.238	**kr. 21.910.873**	kr. 27.482.861	kr. 32.478.782	kr. 61.443.534
48	DCF værdien af exit value ejd. til t-0	kr. 358.221.617	**kr. 227.737.386**	kr. 163.565.165	kr. 341.993.445	kr. 144.782.768
49	Kontant handelsværdi	kr. 367.779.855	**kr. 249.648.259**	kr. 191.048.026	kr. 374.472.227	kr. 206.226.301
50	Værdi af én ledig bolig	kr. 483.449	**kr. 1.451.741**	kr. 1.565.967	kr. 3.069.444	kr. 1.690.380
51	Valuarværdien	kr. 368.263.305	**kr. 251.100.000**	kr. 192.613.994	kr. 377.541.672	kr. 207.916.681
52	Kontant handelsværdi pr. m2 erhverv	kr. -	**kr. -**	kr. -	kr. -	kr. -
53	Kontant handelsværdi pr. m2. bolig	kr. 34.140	**kr. 23.278**	**kr. 17.856**	**kr. 35.000**	**kr. 19.275**
54	Vurderingskvartil	147%	**100%**	77%	150%	
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		0	1	2	3
59	Oprindelige bolig		10.787	10.787	10.787	10.787
60	Istandsatte bolig		0	1.079	1.079	1.079
61	Istandsat ultimo år		0	1.079	2.157	3.236
62	Erhverv		0	0	0	0
63	Lejer pr. m2		kr. 542	kr. 553	kr. 564	kr. 575
64	Uistand.s bolig		kr. 1.500	kr. 1.530	kr. 1.561	kr. 1.592
65	Andre lejeindtægter		kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
66	Erhvervslejeindtægter		kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
67	Istandssatte boliger		kr. 1.500	kr. 1.530	kr. 1.561	kr. 1.592
68	Driftsudgifter		kr. -287	kr. -293	kr. -298	kr. -304
69	Moderniseringsomkost.		kr. -4.000	kr. -4.080	kr. -4.162	kr. -4.245
70	Lejer for året	DCF år	0	1	2	3
71	Leje boliger		kr. 5.846.671	kr. 5.963.605	kr. 6.082.877	kr. 6.204.534
72	Merleje istandsatte boliger		kr. -	kr. 234.233	kr. 1.314.050	kr. 2.436.965
73	Lejetab under ombygning		kr. -	kr. -149.090	kr. -152.072	kr. -155.113
74	Andre lejeindtægter		kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
75	Erhvervslejeindtægter		kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
76	Summa lejeindtægter		kr. 5.846.671	kr. 6.048.748	kr. 7.244.854	kr. 8.486.386
77	Driftsudgifter		kr. -3.093.421	kr. -3.155.289	kr. -3.218.395	kr. -3.282.763
78	Moderniseringsomkost.		kr. -	kr. -4.401.096	kr. -4.489.118	kr. -4.578.900
79	Cash Flow		kr. 2.753.250	kr. -1.507.638	kr. -462.659	kr. 624.722
79	**Tilbagediskonteringssats**		**1,00**	**1,07**	**1,14**	**1,22**
80	**Tilbagediskonteringsbeløb til Ko**			**kr. -1.412.619**	**kr. -406.179**	**kr. 513.891**
81	**Exit value ejendom**					

4	5	6	7	8	9	10	11
10.787	10.787	10.787	10.787	10.787	10.787	10.787	10.787
1.079	1.079	1.079	1.079	1.079	1.079	1.079	0
4.315	5.394	6.472	7.551	8.630	9.708	10.787	10.787
0	0	0	0	0	0	0	0
kr. 587	kr. 598	kr. 610	kr. 623	kr. 635	kr. 648	kr. 661	kr. 674
kr. 1.624	kr. 1.656	kr. 1.689	kr. 1.723	kr. 1.757	kr. 1.793	kr. 1.828	kr. 1.865
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 1.624	kr. 1.656	kr. 1.689	kr. 1.723	kr. 1.757	kr. 1.793	kr. 1.828	kr. 1.865
kr. -310	kr. -317	kr. -323	kr. -329	kr. -336	kr. -343	kr. -350	kr. -357
kr. -4.330	kr. -4.416	kr. -4.505	kr. -4.595	kr. -4.687	kr. -4.780	kr. -4.876	kr. -4.973
4	5	6	7	8	9	10	11
kr. 6.328.625	kr. 6.455.197	kr. 6.584.301	kr. 6.715.987	kr. 6.850.307	kr. 6.987.313	kr. 7.127.059	kr. 7.269.601
kr. 3.604.271	kr. 4.817.295	kr. 6.077.398	kr. 7.385.978	kr. 8.744.470	kr. 10.154.348	kr. 11.617.122	kr. 12.848.817
kr. -158.216	kr. -161.380	kr. -164.608	kr. -167.900	kr. -171.258	kr. -174.683	kr. -178.176	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 9.774.680	kr. 11.111.112	kr. 12.497.091	kr. 13.934.065	kr. 15.423.519	kr. 16.966.978	kr. 18.566.005	kr. 20.118.418
kr. -3.348.418	kr. -3.415.387	kr. -3.483.694	kr. -3.553.368	kr. -3.624.436	kr. -3.696.924	kr. -3.770.863	kr. -3.846.280
kr. -4.670.478	kr. -4.763.888	kr. -4.859.166	kr. -4.956.349	kr. -5.055.476	kr. -5.156.585	kr. -5.259.717	kr. -
kr. 1.755.784	kr. 2.931.837	kr. 4.154.231	kr. 5.424.348	kr. 6.743.608	kr. 8.113.468	kr. 9.535.425	kr. 16.272.138
1,30	**1,38**	**1,48**	**1,58**	**1,68**	**1,80**	**1,92**	**2,05**
kr. 1.353.266	**kr. 2.117.290**	**kr. 2.810.989**	**kr. 3.439.095**	**kr. 4.006.055**	**kr. 4.516.056**	**kr. 4.973.028**	**kr. 7.951.582**
							kr. 436.670.152

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

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

7. Tingbogen

Vi har trukket tingbogsoplysninger d. 19-06-2018 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 samt 01-01-2018.

Vi har den 12. juni 2018 besigtiget ejendommen udefra. Vi har tidligere besigtiget ejendommen gennemgribende, herunder, tag, fælleslokaler, kælder og tre for ejendommen karakteristiske lejligheder. Vi har drøftet ejendommen og byggeprojekterne med Victor Gørtz Smestad samt direktør Lars Jørgensen Bygråd rådgivende ingeniører.

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

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO
Bygninger og dækninger		
Bygn. 1 Beboelse - Syvens Allé 2-10 m.fl., 2300 Kbh S		
1.840 m² bebygget areal med tagtype: Tegl		
Private andelsboligforeninger Ej momsregistreret		
Forsikringsform: Nyværdi med restværdi		
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.

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO
Bygninger og dækninger		
Svamp		3.172 kr.
Insekt		3.172 kr.

10. Lokalplaner:

Området er ikke omfattet af København Kommunes lokalplaner.

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

11. Beskrivelse:

Ejendommen har et grundareal på 2.746 m^2 og et bebygget areal på 1.840 m^2. Bygningsarealet udgør 11.040 m^2. Det samlede boligareal udgør 10.787 m^2. I tagetagen, der benyttes til pulterrum er det meget højt til loftet. Bygningen har fuld kælder med 1.840 m^2.

Bygningen er opført i 1920 af mursten. Bygningen indeholder 122 lejligheder på mellem 54 m^2 og 146 m^2, alle på nær 22 med bad, toilet og køkken. Ifølge BBR er 22 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 stavær 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(mod gården) 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 hjørnerne. Dette forhold har ikke betydning for den kontante handelsværdi, men det giver lavere handelspriser på andelsbeviser. Der er i 2016-2017 gennemført udskiftning af faldstammer, stigrør og renovering af kloakker for kr. 7,1 mio.

Der er d. 27-09-2016 på ordinær generalforsamling vedtaget et større istandsættelsesprojekt til en samlet værdi af kr. 52 mio. Projektsummen er efter en redegørelse fra direktør Lars Jørgensen Bygråd ca. kr. 33 mio. plus moms. hvoraf er forbedringer herunder udskiftning af vinduer. Arbejderne I sommeren 2018 stødt ind i problemer med asbest forurening i maling og puds på facaderne. Bygråd har givet en fyldig redegørelse for problemets, identificering, omfang og mulige løsning. Det er ambitionen at kunne holde en udredning indenfor de lagte budgetrammer. Det må forventes at byggearbejderne med den nye udvikling tidligst kan være gennemførte i sommeren 2019.

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

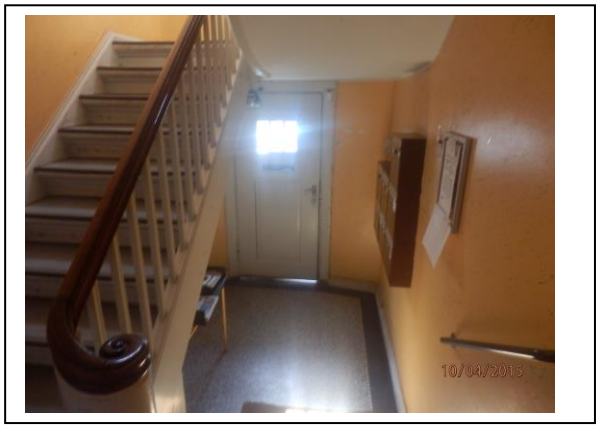
Forslag 1: Nødvendige udskiftnings, isolerings og genopretningsarbejder

1.0	**Tagværk:** Tagdækning udskiftes inkl. tagpap, kviste, tårne, supplering af isolering, brandkamme, mv..	kr. 17.15 mio.
2.0	**Kælder/fundament:** Alle betonkælder trapper udskiftes, gulvafløb skiftes, ventilering 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 tætnes.	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.

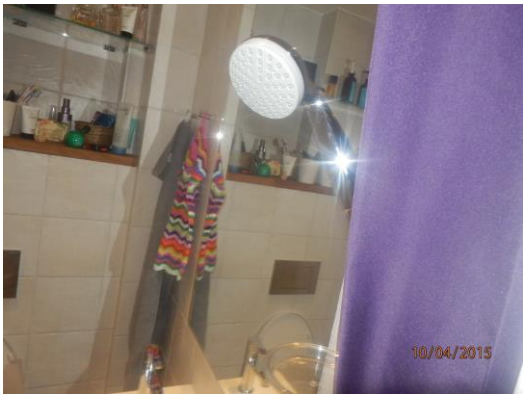
Projektsummen i 2018 er nu kr. 33 mio. ekskl. moms. Værdien på ejendommen vil hæves efter arbejderne er udført således, at andelskronen forventes at kunne fastholdes uforandret. Der er aktuelt gjort en hensættelse i valuarvurderingen på kr. 24 mio.

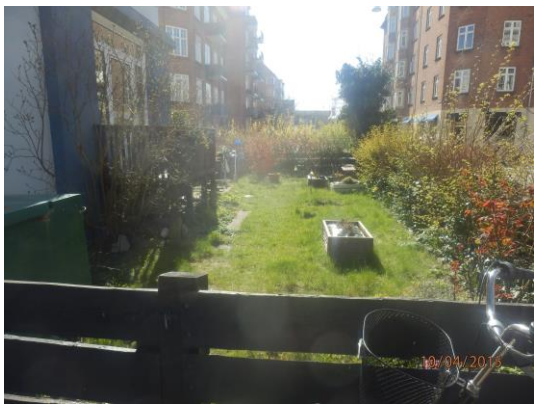
Arbejderne er igangsat i 2017 men det vides ikke, hvornår de kan forventes at være færdige, og det bliver næppe før midten af 2019.

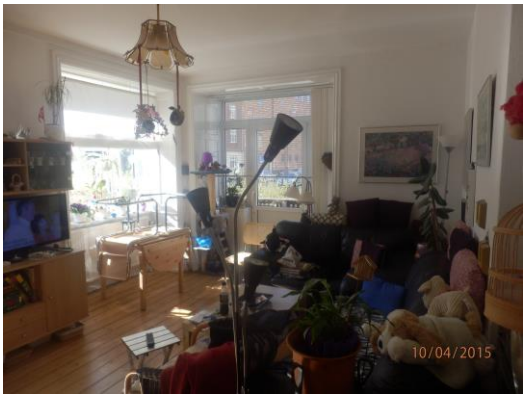


Wismann Property Consult A/S

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





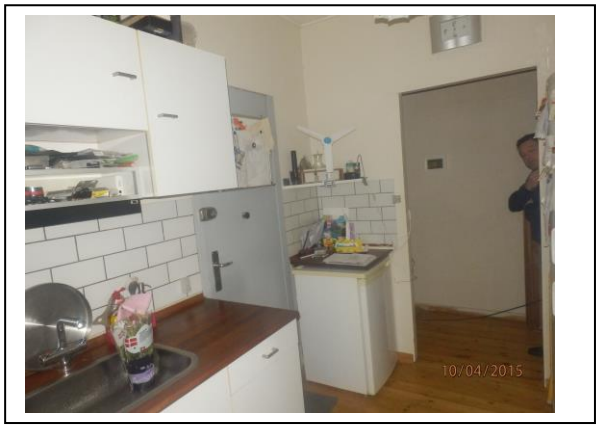


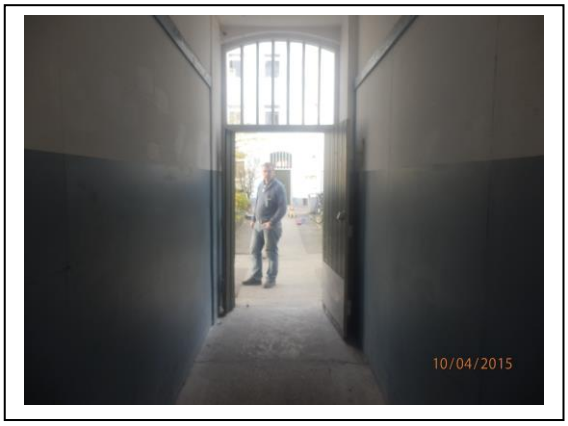
køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

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 Amager-centret med gode indkøbsmuligheder og metroen med forbindelse til København og tog til Malmø. Der er ca. 3 km. til Københavns Rådhusplads.

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

13. Udlejningsforhold:

I flg. BBR er der 122 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 542 kr./m^2.

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 fri 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 én yield beregning udfra 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 vurderingsnorm fra før 01-01-2018 fra Dansk Ejendomsmæglerforening skulle valuaren værdiansætte ud fra det vurderingsprincip, der var fremherskende ved handler 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. 01-01-2018 kan afkastmetoden alene føre til en korrekt vurdering om samtlige boliglejemål har markedsmæssige leje.

Siden år 2000 har litra b) været den 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 Micael Andersen i Dansk Ejendomsmæglerforening en person, der ikke selv er valuar.

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

Boligdelen værdiansættes ud fra kvadratmetermetoden idet afkastprocenten ved OMK-leje er fuldkommen uden betydning for værdiansættelsen. Andelshavers offer-omkostning er boliglejen ved markedsmæssig 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 1970 er ejendommen år efter år steget i gns. 10% p.a. i 48 år frem til 2018. Det bør derfor være indlysende, at et driftsafkast på en omkostningsbestemt leje kun vægter mindre i investors investeringsmotiv.

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 domstilene, 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 nettolejeberegning.

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 k. 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

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		**122**			
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600		**Vurdering**	**251.100.000**
		7%	NPI reg-2014		
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7%	0,4924	6.472.200	676.138
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006		kr. 195.717	0,4924		292.087
Afkast					968.225
Driftsudgifter:					**2016-2017(14 m**
Ejendomsskatter mm.					496.972
El					75.697
Fjernvarme					0
Vand					254.577
Renovation					312.108
Forsikringer					165.553
Ejendomsservice					616.215
Vaskeri					0
Bredbånd/Kabeltv					10.687
Diverse					13.123
				180	1.944.932
Afkast plus drift					**2.913.157**
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2					
Husleje bolig		10.787			2.913.157
Husleje erhverv		0			0
Husleje bolig		10.787			2.913.157
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			**404.186**
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser			pr. m2.	452	4.870.671
Erhvervsleje - markedsmæssig	0		#DIV/0!		0
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. lejl.		100.000	8%	12.200.000	976.000
Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)					809.025
Omkostningsbestemt leje				542	5.846.671
Omkostninger				362	3.902.446
Nettoleje					2.753.250
Ny nettoleje					

Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):				§ 18	§ 18B
Fjernvarme	625	281.810	4,18%		
Køleskabe	4.000	39.040	8%		
gaskomfur	4.800	46.848	8%		
Porttelefon	1.300	9.516	6%		
Antenneanlæg	1.600	11.712	6%		
Vaskeri	50.000	4.500	9%		
		393.426			
1/3 af dette beløb		131.142			
Beløb til henlæggelse pr. m2		12,16			
Plus indeksering fra 1994 29,07%	49,24%	5,99			
Summa beløb afkast pr. m2.		**18,14**		18,14	18,14
Paragraf 18 ansat pr. m2.				56,79	
Paragraf 18B ansat pr. m2.					50,80
				74,93	68,94

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	122	5.846.671	542
Omkostninger-2006 excl. GI § 18	10.787		-3.093.421	-287
Markedsmæssig erhvervsleje	0		0	0
Nettoleje			**2.753.250**	**255**

Kontant depositum som boligudlejningsejendom	**areal**	**depositum**
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje	5.846.671	1.461.668
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje	0	0
I alt		**1.461.668**

Markedsmæssig erhvervsleje			leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:			542	**1,10%**
*** Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:**			1.500	**5,30%**

* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

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

14. Driftsbudget, aktuel

Indtægter i flg. årsregnskab	**2016-2017(14 mdr.)**
Boligafgift -andele	4.706.318
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	0
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	0
Kældre + loft	0
Fællesbad	0
P-Pladser	0
Vaskeri	0
Diverse	1.616
Summa	**4.707.934**

Omkostninger i flg. årsregnskab	**2016-2017(14 mdr.)**
Ejendomsskatter	496.972
El-forbrug-varme	75.697
Vandafgift	254.577
varmeanlæg	0
Skorstensfejning mm.	0
Renovation	312.108
Rottebekæmpelse	0
Vedligehold	7.395.103
Forsikring mm	165.553
Vicevært mm.	616.215
Generalforsamling mm.	9.237
Energikonsulent	0
Bestyrelsesudgifter	85.063
Mødeudgifter mm.	2.376
Valuar	18.750
Varmeregnskab	0
Rådgivning	0
Revisor	32.250
Kontorhold mm.	13.811
Administration	223.603
Advokat	31.250
Vaskeri	15.120
Bredbånd/Kabeltv	10.687
Diverse	13.123
Summa	**9.771.495**

Renteomkostninger i flg. Årsregnskab	**2016-2017(14 mdr.)**
Renteudgifter	-650.707
Renteudgifter 2. prio	-11.966
Renteindtægter	5.599
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	0
Nettorenter	**-657.074**

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

15. Offentlig vurdering:

Ejendommen har en samlet offentlig vurdering pr. 01.10.2017 på kr. 119.0000.000 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.

14. Uudnyttet udviklingspotentiale:

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

15. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 88 m^2 med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 39.600/ m^2, 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. 23.300/m^2 svarende til 59 % af m^2-prisen på tilsvarende lejlighedsstørrelser i sammenlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 1.408.000.

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

14. Afkastprocenterne og m^2-priser for boligejendomme:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

15. 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.

16. Andelsforeningens gældsætning, fast renteperiode og afdragsfri lån angivet ved et modeleksempel:

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 brokvartererne findes eksempler på fuldstændig identiske ejendomme, hvor den ene er en ejerlejlighedsforening og den anden en andelsboligforening. Den eneste væsent-

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

lige 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/m^2.

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 71% 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	88	88
Kontant handelspris pr. m2.	22.039	39.563
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	1.239	
Driftsomkostninger pr. m2.	250	250
Kontant købesum	1.948.647	3.498.038
Finansieret købesum	109.550	
Rente før skat i %	3,5%	3,5%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,45%	2,45%
Ejerboligskat	0	17.490
Aktuel boligydelse	38.576	
Boligydelse - minimum	25.634	22.105
Renteydelse A/B lån	47.742	
Samlet boligydelse ved minimum	73.376	125.297
Aktuel Boligydelse pr. m2. inkl. finansieringrente	**976**	**1.417**
Min. Boligydelse pr. m2 inkl. finansieringsrente	**830**	**1.417**
Aktuel Boligydelse pr. måned inkl. 100% finansiering	6.115	10.441
Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen	-41%	71%
Ekstra boligydelse pr. måned i kr.	**-4.327**	**4.327**

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

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 kontante handelsværdi.

Ejendomme til salg i København S (postnummer 2300)				Opdateret		www.oline.dk d. 11-01-2018		
Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
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%
Rodosvej 48	1901	3.400.000	7.400.000	231	0	32.035	12.000	3,76%
Engvej 81	1946	10.400.000	15.800.000	472	0	33.475	12.000	1,18%
Gennemsnit						24.333		

Ejendomme til salg i Valby (postnummer 2500)						www.oline.dk 30-11-2017		
Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Rosenholms Alle 33	1948	4.450.000	5.195.000	284	0	18.292	0	4,44%
Toftegårds Alle 6	1904	11.600.000	20.900.000	810	141	22.669	18.000	3,67%
Roskildevej 167	1927	15.000.000	20.800.000	466	416	26.781	20.000	5,07%
Valby Langgade 262	1929	7.150.000	9.100.000	380	172	17.611	14.000	4,70%
Gl. Jernbanevej 32	1902	8.100.000	21.500.000	760	66	27.595	8.000	4,47%
Højsagervej 16	1937	11.700.000	11.750.000	685	0	17.153	0	3,07%
langagervej 6	1947	5.150.000	10.650.000	394	0	27.030	0	4,00%
Langagervej 7a	1930	5.650.000	12.025.000	327	48	34.572	15.000	4,40%
Vigersæev Allé 124	1923	14.600.000	28.000.000	763	634	24.233	15.000	4,15%
Gennemsnit						23.993		

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/m^2.

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

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

opfylder ikke vurderingsnormen og har ofte vurderet uden at sikre sig kendskab til hvad der rent faktisk handles til.

					Opdateret:			14-05-2018	
0	Ejendomme handlet	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	Handlede m2-pris-bolig 3Q 2016-2018	m2-pris erhverv	Handels- dato
1	H.C. Ørsteds Vej 39A	1875	kr. 25.800.000	761	504	kr. 25.955	kr. 12.000	30-09-2016
2	Nyelandsvej 8	2000	kr. 29.750.000	1.008	0	kr. 29.514	kr. -	20-10-2016
3	Gl. Kongevej 88, Sankt Knuds Vej 2	1850	kr. 59.200.000	1.645	531	kr. 27.918	kr. 25.000	25-10-2016
4	**Sortedam Dossering, Kroghsgade 1	2100	kr. 99.000.000	2.610	962	kr. 30.191	kr. 21.000	31-12-2016
5	Strandvejen 16 b-c m.fl.	2100	kr. 195.000.000	7.862	147	kr. 24.522	kr. 15.000	31-12-2016
6	Turesensgade 6	1368	kr. 37.800.000	1.383	211	kr. 24.281	kr. 20.000	14-03-2017
7	Kjeld Langes Gade 10-14	1367	kr. 162.000.000	5.075	462	kr. 30.556	kr. 15.000	31-03-2017
8	Vævergade 3	2200	kr. 23.000.000	850	0	kr. 27.059	kr. -	17-04-2017
9	Ahlmanns Allé 9	2900	kr. 18.000.000	725	0	kr. 24.828	kr. -	21-06-2017
10	AB Fanøgade 35-37	2100	kr. 27.000.000	862	132	kr. 29.026	kr. 15.000	11-07-2017
11	Amager Landevej 115, Under Mønten 10-14	2300	kr. 335.000.000	8.876	0	kr. 37.742	kr. -	14-07-2017
12	***Hostrups Have	2000	kr. 1.690.000.000	60.606	4.026	kr. 26.224	kr. 25.000	01-09-2017
13	Gammel Kongevej 152	1850	kr. 81.000.000	2084	784	kr. 30.591	kr. 22.000	07-10-2017
14	****Livjægergade 27-29	2100	kr. 118.000.000	3.780	134	kr. 30.685	kr. 15.000	20-10-2017
15	***** Nørre Farimagsgade 66	1364	kr. 100.000.000	3095	229	kr. 30.090	kr. 30.000	05-02-2018
16	***** Kaalundsgade 8	1664	kr. 53.400.000	1908	42	kr. 27.547	kr. 20.000	05-02-2018
17	Gammel Kongevej 156	1850	kr. 30.000.000	270	697	kr. 38.830	kr. 28.000	13-03-2018
	Gennemsnit			6.082	521	kr. 29.151	kr. 23.909	
	Maksimum			60.606	4.026	kr. 38.830	kr. -	
	Minimum			725	0	kr. 24.281	kr. -	

** Inkl. Vedligeholdelsesefterslæb på kr. 8 mio.
*** Solgt med et betydeligt åbenlyst vedligeholdelsesefterslæb
***** Solgt med akut og medfinansieret vedligeholdelsesefterslæb, RD/Danske Bank, F9 lån bidrags% 0,40% 10 års afdragsfri realkredit
***** Nørre Farimagsgade 66 og Kålundsgade 8 begge ejendomme i slet vedligeholdelsesstands med boliger i reglen uden eget bad

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	251.100.000	175.770.000	213.435.000	288.765.000	326.430.000
Boliger, værdi pr. m2	23.344	16.341	19.842	26.846	30.347

26. Besvarelse

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

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

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.	24.000	kr.	258.888.000
Antal boliglejligheder	122	kr.	23.344	kr.	-
Uudnyttet tagareal	0	kr.	-	kr.	-
Udnyttet tagareal	0	kr.	-	kr.	-
Kælder	1.840	kr.	2.000	kr.	3.680.000
Boliger uden bad jf. BBR	21	kr.	-120.000	kr.	-2.520.000
Residual areal i andelsareal	0	kr.	-	kr.	-
Værdi af en ledig lejlighed	88	kr.	16.000	kr.	1.408.000
Erhvervsareal	0	kr.	-	kr.	-
Vaskeri	1	kr.	400.000	kr.	400.000
Udvikling af loftsetage	0	kr.	-	kr.	-
Vedligeholdelsesefterslæb	0	kr.	-	kr.	-24.000.000
Samlet valuarvurdering	0	kr.	-	kr.	251.108.200

Markedsmæssig erhvervsleje			leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:		kr.	542	1,10%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr.	1.500	5,30%

* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering
0

Ejendomsværdiens fordeling:		
Grundstykket:	kr.	13.252.200
Bygningen	kr.	214.063.020
Installationer	kr.	23.784.780
Kontant handelsværdi	kr.	251.100.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 251.100.000 skriver kroner tohundredefemtienmillionerethundredetusinde 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 tidligere 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.

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

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

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:

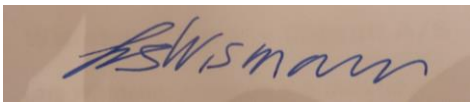
Såfremt medlemmer af andelsboligforeningen, ejendomsadministrator, revisor eller andre måtte have indsigelser til eller forespørgsler til indholdet i vores valuarrapport, bedes disse rettet direkte til den ansvarlige valuar hos Wismann Property Consult A/S.

32. Dato og underskrift:

København d. 21-06-2018

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