

Revurdering 2020 af ejendommen tilhørende A/B Syven



Billeder taget d. 19-05-2020

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

*Det bekræftes, at undertegnede valuar overholder de krav, der er fastsat til valuar 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. 27-09-2018.
Læs gerne høringssvarene, norm og vejledning, der ligger på www.wismann-as.dk.*

Den kontante handelsværdi jf. pkt. 26: kr. 289.500.000

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

1. Rekvirent

A/B Syven
c/o Administration Danmark att.: Kätthe Westergaard
Gammelsø 4,
5000 Odense C
Tlf. 70 20 59 57
kve@admdk.dk; Kenneth@applied.dk; formanden@absyven.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 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.

**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 på vurderingsdagen med én ledig lejlighed samt d. 30-06-2020 under forudsætning af at priserne ikke ændrer sig radikalt. 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. 450-700/m² til den markedsmæssige boligleje for gennemgribende moderniserede boliger jf. Ejendom Danmark er typisk kr. 1.200-2.100/m² i Københavns-regionen.

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 administratører. 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:

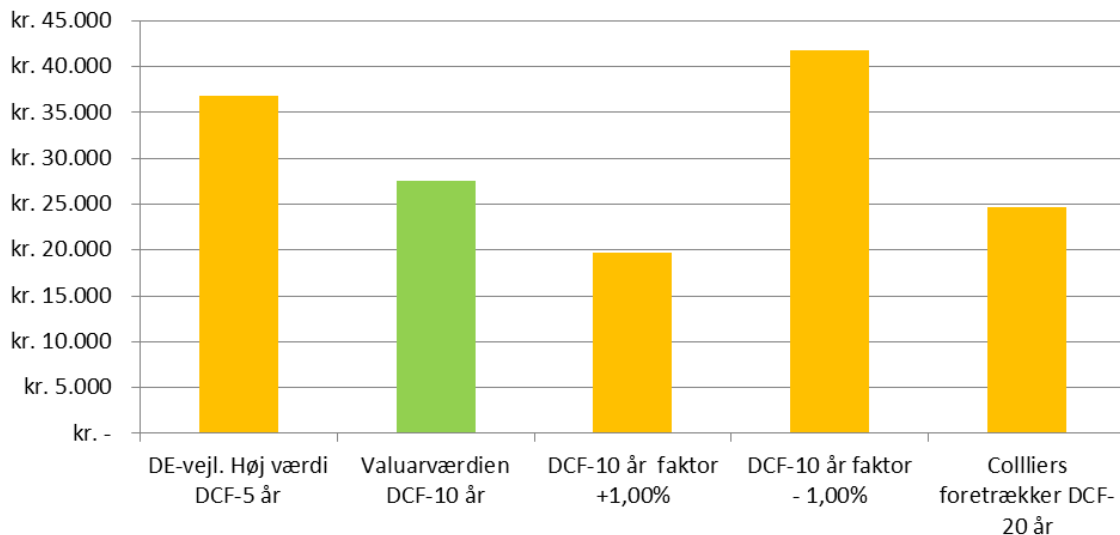
Vi har bl.a. modtaget kopi af følgende bilag:

1. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2019
2. Årsregnskab 2018-2019 med GF referat
3. Forsikring
4. Oplysning om realkredit bidragssats 0,35% hvilket er usædvanligt lavt, skønt Nykredits laveste bidragssats til en A/B forening har været 0,10%.
5. Oplysning om handler med A/B beviser, i reglen handles andelsbeviserne til maks. andelskrone inkl. betaling for individuelle forbedringer
6. Budget 2019-2020 forelagt
7. Redegørelse for status på istandsættelsesprojekt færdiggjort
8. Vedtægter
9. 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.
10. Energimærke D kan forbedres til C, 17-03-2017

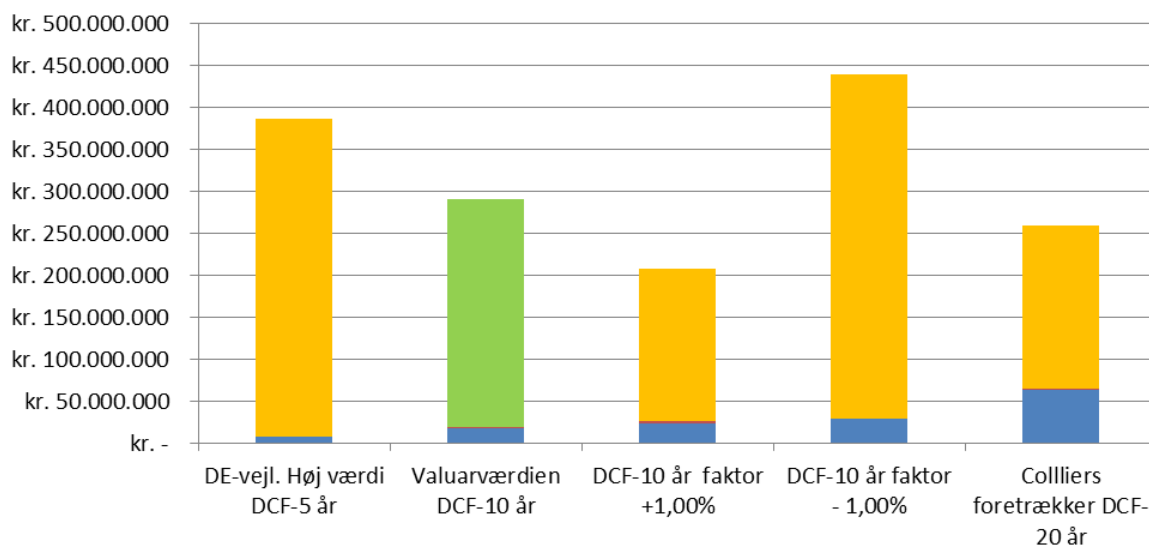
køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

11. DCF analysen indgår i rapporten med hovedtal og følsomhed.

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



■ DCF værdien af exit value ejd. til t-0 ■ Værdi af én ledig bolig ■ Summen DCF værdien af drift til t-0



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 opfattelses 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Høringssvarene indsendt fra 24-04-2018 til 22-05-2018 fra det lovforberedende arbejde <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/61745>
- Vurderingsnormen er vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018 og vil herefter gælde for alle fra 01-10-2018.
- 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.
- DCF analysen, følsomhed og beregninger skal vedlægges vurderingsrapporten.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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		0,63%			kr. 289.500.000
30	Lang rente Realkreditrådet		1,56%			kr. 289.500.000
31	DCF periode afkastprocent		3,40%	varians		
32	Exit afkastprocent		3,40%	basis		varians
33	Basis afkastprocent til tiden Ko		0,84%			
34	Handelspriser 4Q 2019 ejerligheder, realkreditrådet		kr. 38.535			kr. 38.535
35	Skønnede handelspris i fht. Beliggenheden	kr. 44.373		kr. 44.373	kr. 44.373	kr. 44.373

**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	Nøgletalskema med følsomhedsanalyse	Typiske DCF tider jf. DE 5-10 år A/B norm gældende pr. 01-10-2018 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%	Colliers foretrækker DCF-20 år
38	Antal DCF år	5	10	10	10	20
39	OMK leje boliger/m2, t-0	kr. 541	kr. 541	kr. 541	kr. 541	kr. 541
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. 315	kr. 315	kr. 315	kr. 315	kr. 315
43	Ombygning. 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	3,40%	3,40%	4,40%	2,40%	3,40%
46	Afkastprocent på fuldt udviklet ejendom	3,40%	3,40%	4,40%	2,40%	3,40%
47	Summen DCF værdien af drift til t-0	kr. 6.782.379	kr. 16.649.567	kr. 23.180.851	kr. 28.100.458	kr. 62.825.687
48	DCF værdien af exit value ejd. til t-0	kr. 378.296.295	kr. 271.364.718	kr. 181.341.461	kr. 410.573.974	kr. 194.659.084
49	Kontant handelsværdi	kr. 385.078.674	kr. 288.014.284	kr. 204.522.312	kr. 438.674.432	kr. 257.484.771
50	Værdi af én ledig bolig	kr. 766.991	kr. 1.485.716	kr. 2.246.961	kr. 327.681	kr. 1.812.842
51	Valuarværdien	kr. 385.845.665	kr. 289.500.000	kr. 206.769.273	kr. 439.002.113	kr. 259.297.614
52	Kontant handelsværdi pr. m2 erhverv	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
53	Kontant handelsværdi pr. m2. bolig	kr. 36.745	kr. 27.570	kr. 19.691	kr. 41.807	kr. 24.693
54	Vurderingskvalitet	133%	100%	71%	152%	90%
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	Istandsæt ultimo år		0	1.079	2.157	3.236
62	Erhverv		0	0	0	0

63	Lejer pr. m2	kr. 541	kr. 545	kr. 548	kr. 552
64	Uistands bolig	kr. 1.500	kr. 1.511	kr. 1.521	kr. 1.532
65	Andre lejeindtægter	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
66	Erhvervslejeindtægter	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
67	Istandssatte boliger	kr. 1.500	kr. 1.511	kr. 1.521	kr. 1.532
68	Driftsudgifter	kr. -315	kr. -318	kr. -320	kr. -322
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. 5.834.106	kr. 5.874.945	kr. 5.916.069	kr. 5.957.482
72	Merleje istandsatte boliger	kr. -	kr. 231.529	kr. 1.282.325	kr. 2.347.821
73	Lejetab under ombygning	kr. -	kr. -146.874	kr. -147.902	kr. -148.937
74	Andre lejeindtægter	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
75	Erhvervslejeindtægter	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
76	Summa lejeindtægter	kr. 5.834.106	kr. 5.959.601	kr. 7.050.493	kr. 8.156.365
77	Driftsudgifter	kr. -3.401.881	kr. -3.425.694	kr. -3.449.674	kr. -3.473.822
78	Moderniseringsomkost.	kr. -	kr. -4.933.752	kr. -4.968.288	kr. -5.003.066
79	Cash Flow	kr. 2.432.225	kr. -2.399.845	kr. -1.367.469	kr. -320.522

79	Tilbagediskonteringsats	1,00	1,04	1,08	1,13
80	Tilbagediskonteringsbeløb til Ko		kr. -2.305.292	kr. -1.261.836	kr. -284.110
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. 556	kr. 560	kr. 564	kr. 568	kr. 572	kr. 576	kr. 580	kr. 584
kr. 1.542	kr. 1.553	kr. 1.564	kr. 1.575	kr. 1.586	kr. 1.597	kr. 1.608	kr. 1.620
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 1.542	kr. 1.553	kr. 1.564	kr. 1.575	kr. 1.586	kr. 1.597	kr. 1.608	kr. 1.620
kr. -324	kr. -327	kr. -329	kr. -331	kr. -333	kr. -336	kr. -338	kr. -341
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. 5.999.184	kr. 6.041.179	kr. 6.083.467	kr. 6.126.051	kr. 6.168.933	kr. 6.212.116	kr. 6.255.601	kr. 6.299.390
kr. 3.428.170	kr. 4.523.530	kr. 5.634.056	kr. 6.759.909	kr. 7.901.247	kr. 9.058.232	kr. 10.231.029	kr. 11.171.544
kr. -149.980	kr. -151.029	kr. -152.087	kr. -153.151	kr. -154.223	kr. -155.303	kr. -156.390	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -
kr. 9.277.375	kr. 10.413.679	kr. 11.565.436	kr. 12.732.808	kr. 13.915.957	kr. 15.115.045	kr. 16.330.239	kr. 17.470.934
kr. -3.498.138	kr. -3.522.625	kr. -3.547.284	kr. -3.572.115	kr. -3.597.120	kr. -3.622.299	kr. -3.647.656	kr. -3.673.189
kr. -5.038.087	kr. -5.073.354	kr. -5.108.867	kr. -5.144.629	kr. -5.180.642	kr. -5.216.906	kr. -5.253.425	kr. -
kr. 741.149	kr. 1.817.699	kr. 2.909.285	kr. 4.016.064	kr. 5.138.195	kr. 6.275.840	kr. 7.429.159	kr. 13.797.744

1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,44	1,49	1,56
kr. 631.068	kr. 1.486.741	kr. 2.285.821	kr. 3.031.093	kr. 3.725.220	kr. 4.370.748	kr. 4.970.113	kr. 8.867.013
							kr. 405.626.942

**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

Det helt afgørende for resultatet (giver ca. 90% af den kontante handelsværdi) er exit nettolejen 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%
Stockholmssgade 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

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. 19-05-2020 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 og 27-09-2018 samt ny branchenorm gældende pr. 01-10-2018.

Vi har besigtiget ejendommen udefra d. 19-05-2020. Vi har senest besigtiget ejendommen gennemgribende d. 13-06-2019, hvor en repræsentant for ejendommen viste rundt. Vi har ikke tidligere vurderet ejendommen.

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 - Syvns 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

	FORSIKRINGSSUM	SELVRISIKO
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 122 lejligheder på mellem 54 m² og 146 m², 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 vingetegltagsten med tagpap på toppen. Det indvendige er i middel standard. 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 efteråret 2019. Ved besigtigelsen d. 19-05-2020 skønnedes arbejderne at være fuldt gennemførte og ejendommen står nærmest som nyopført.

De opståede asbest problemer har gjort budgettet ca. kr. 11 mio. dyrere og hertil kr. 8 mio ekstra for gården.

Den aktuelle status på ombygningen af ejendommen er et udestående lån på ca. kr. 8 mio. jf. seneste referat:

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

	Renovering	Asbest	Gård	I ALT
Budget/GF	52.000.000	11.200.000	8.000.000	71.200.000
Opsp. midler	3.000.000	1.700.000	0	4.700.000
Kassekredit	0	500.000	0	500.000
Realkreditlån	49.000.000	9.000.000	8.000.000	66.000.000
	0	0	0	0
Bogf. saldo	35.196.060	0	85.994	35.282.054
Udgiftsført 17/18	4.836.094	0	85.995	4.922.089
Realiseret	40.032.154	0	171.989	40.204.143
Rest	11.967.846	11.200.000	7.828.011	30.995.857

Forslag 1: Nødvendige udskiftnings, isolerings og genopretningsarbejder

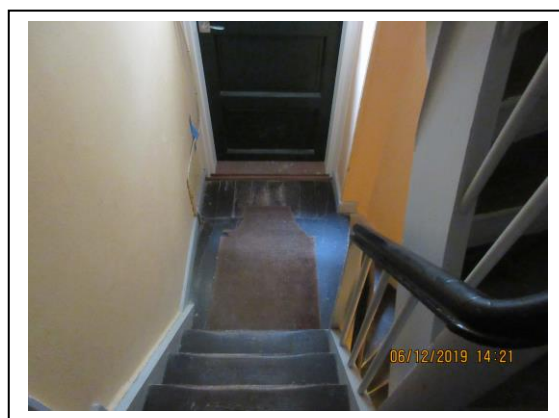
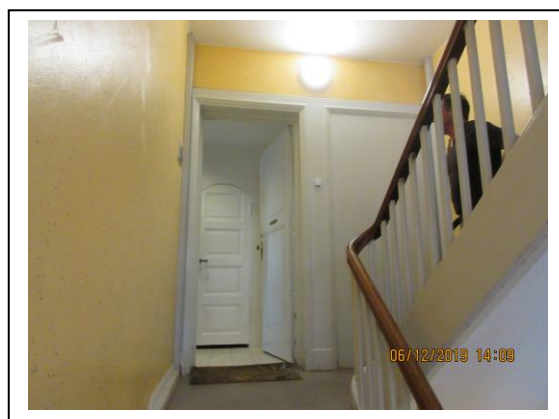
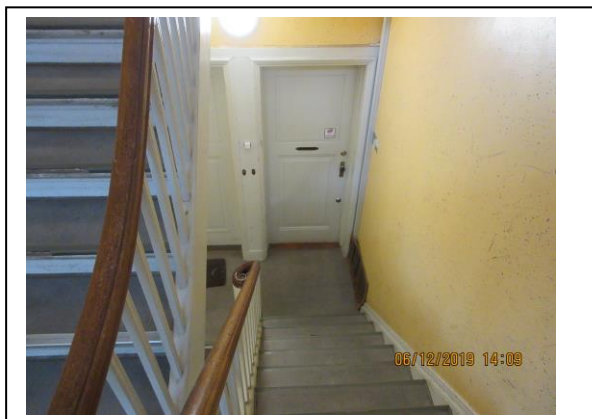
- 1.0 Tagværk:**
Tagdækning udskiftes inkl. tagpap, kviste, tårne, supplering af isolering, brandkamme, mv.. kr. 17.15 mio.
- 2.0 Kælder/fundament:**
Alle betonkælder trapper udskiftes, gulvafløb skiftes, ventilering af kælder, mfl. kr. 1.95 mio.
- 3.0 Facader/sokkel:**
Gadefacader oppuds i restaureringsmørtel, 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, gårdsumsdøre 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:**
Løfter 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. gårdsum 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.

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

Værdien på ejendommen vil hæves efter arbejderne er udført således, at andelskronen forventes at kunne fastholdes uforandret. Der er ved vurderingen i juni 2019 gjort en hensættelse i valuarvurderingen på kr. 26,5 mio.

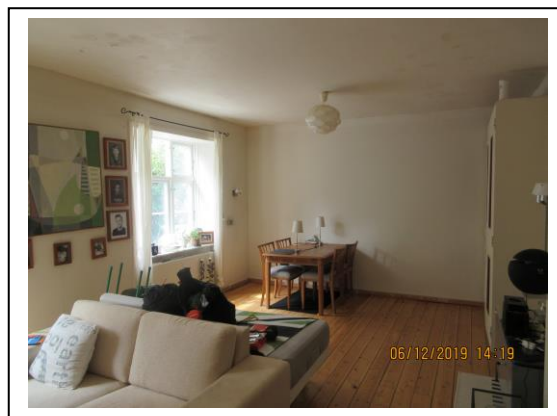
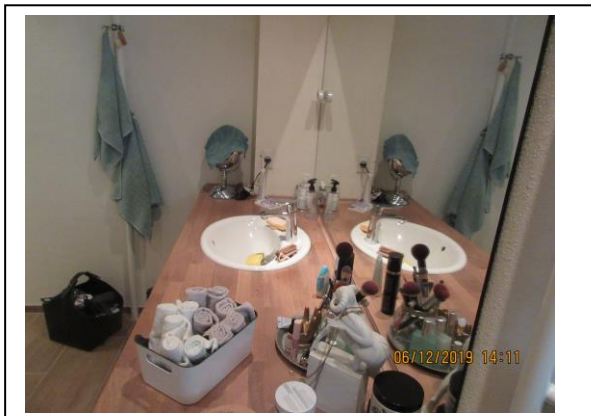
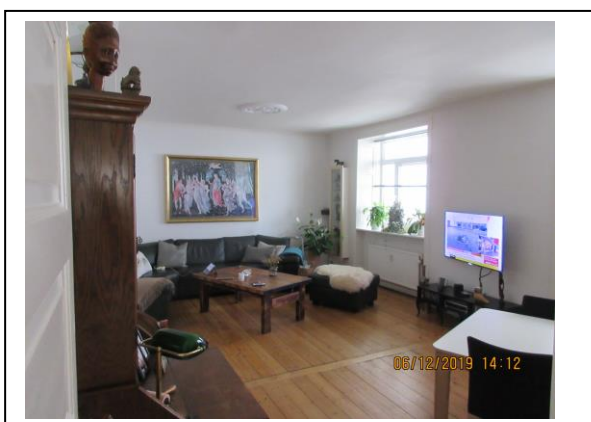
Denne vurderingen er gjort under forudsætning om at alle arbejder er gennemførte på nær enkelte tilretninger. I beregning af maksimal andelskrone der i forholdt til gælden pr. 30-06-2019 tillagt kr. 8 mio. i yderligere realkreditlån.



Wismann Property Consult A/S

12

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 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.



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 541 kr./m².

Startafkastprocenterne yelden 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).

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%.

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

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 stilleje.

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 markedsløje. 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 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. 9% p.a. i 50 år frem til 2020. Det bør derfor være indlysende, at et driftsafkast på en omkostningsbestemt leje kun vægter mindre i investors investeringsmotiv.

Uagtet, at en række valuarer, som skøns mænd 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 skøns mænd ved domstolene, at kvadratmeterprisen er den afgørende værdifaktor for boligejendomme med

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

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 Syven				
Antal m2		10.787		
Antal lejligheder		122		
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600	Vurdering	289.500.000
		7% NPI reg- 2014		
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7%	0,4924	6.472.200
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006		kr. 195.717	0,4924	676.138
Afkast				292.087
				968.225
Driftsudgifter:				
				2018-2019
Ejendomsskatter mm.				450.599
El				162.540
Fjernvarme				0
Vand				0
Renovation				255.858
Forsikringer				149.683
Ejendomsservice				425.687
Fælleshus				0
Bredbånd/Kabeltv				0
Diverse				0
			134	1.444.367
Afkast plus drift				
				2.412.592
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2				
Husleje bolig		10.787		2.412.592
Husleje erhverv		15		3.355
Husleje bolig		10.787		2.412.592
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.	405
				4.370.106
Erhvervsleje - markedsæssig		15	0	0
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. lejl.		150.000	8%	18.300.000
Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)				1.464.000
Omkostningsbestemt leje				809.025
Omkostninger				541
				315
Nettoleje				3.241.250
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		
Paragraf 18 ansat pr. m2.			18,14	18,14
Paragraf 18B ansat pr. m2.			56,79	
				50,80
			74,93	68,94
Fra 1. januar 1995 blev satseme 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	5.834.106	541
Omkostninger-2006 excl. GI § 18	10.787		-3.401.881	-315
Markedsæssig erhvervsleje	15		0	0
Nettoleje			2.432.225	225
Kontant depositum som boligudlejningsejendom			areal	depositum
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje			5.834.106	1.458.527
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje			15	0
I alt				1.458.527
Markedsæssig erhvervsleje			leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:			541	0,84%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:			1.500	4,48%
* 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	2018-2019
Boligafgift - andele	5.095.335
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	0
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	0
Altaner	27.612
Kældre + loft	9.080
Garage	0
Vaskeri	63.704
Diverse	2.085
Summa	5.197.816
Omkostninger i flg. årsregnskab	2018-2019
Ejendomsskatter	450.599
El-forbrug	162.540
Vandafgift	0
Electrolyse	0
Varmelaug	0
Renovation	255.858
Rottebekæmpelse	0
Vedligehold	21.685.928
Forsikring mm	149.683
Vicevært mm.	425.687
Generalforsamling mm.	6.800
Energikonsulent	0
Bestyrelsesudgifter	75.000
Mødeudgifter mm.	873
Valuar	18.750
Varmeregnskab	36.856
Advokat	0
Revisor	35.000
Kontorhold mm.	28.748
Administration	152.504
Abonnementer og kontingenter	1.100
Rådgivning	0
Bredbånd/Kabeltv	0
Diverse	0
Summa	23.485.926
Renteomkostninger i flg. Årsregnskab	2018-2019
Renteudgifter	-1.252.164
Renteudgifter 2. prio	0
Renteindtægter	0
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	0
Nettorenter	-1.252.164

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

15. Offentlig vurdering:

Ejendommen har en samlet offentlig vurdering pr. 01.10.2019 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.

16. Uudnyttet udviklingspotentiale:

Der skønnes ikke at være uudnyttede udviklingspotentialer på ejendommen.

17. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 88 m² med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 44.400/ 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. 27.500/m² svarende til 62 % af m²-prisen på tilsvarende lejlighedsstørrelser i sammenlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 1.496.000.

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-

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

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 101% 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 Syven		
Hvad koster det at bo i en lejlighed	andelsboliger	ejerboliger
Areal	88	88
Kontant handelspris pr. m2.	21.202	44.373
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	5.636	
Driftsomkostninger pr. m2.	250	250
Kontant købesum	1.874.603	3.923.373
Finansieret købesum	498.347	
Rente før skat i %	3,0%	3,0%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,10%	2,10%
Ejerboligskat	0	19.617
Aktuel boligydelse	41.991	
Boligydelse - minimum	22.475	22.105
Renteydelse A/B lån	39.367	
Samlet boligydelse ved minimum	61.842	124.112
Aktuel Boligydelse pr. m2. inkl. finansieringrente	920	1.404
Min. Boligydelse pr. m2 inkl. finansieringsrente	699	1.404
Aktuel Boligydelse pr. måned inkl. 100% finansiering	5.154	10.343
Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen	-50%	101%
Ekstra boligydelse pr. måned i kr.	-5.189	5.189
* Forudsætter en omlægning af realkreditlånet til F5 rente og 100% afdragsfrihed		
**Nøgletallene er beregnet inkl. Et tillægslån på kr. 8 mio. jf. GF referat		

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. 27-09-2018 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 S (postnummer 2300)				Opdateret		www.oline.dk d. 20-12-2019		
Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
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%
Frankrigsgade 8	1892	4.100.000	11.500.000	417	0	27.578	0	4,30%
Kvintus Alle 10	1928	7.400.000	10.995.000	409	0	26.883	0	2,80%
Sverrigsgade 22-22A	1919	9.250.000	21.000.000	588	0	35.714	0	3,20%
Gennemsnit						26.266		

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 boligudlejningsejendomme beliggende i København. De valuarer, der ikke anfører referencehandler

**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

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

				Opdateret:		24-03-2020							
nr.	Ejendomme handlet	Post-nummer	Købsum	areal bolig	areal erhverv	Handlede m2-pris-bolig 2Q 2017-1Q 2019	Erhverv m2-pris indlagt til yield 4,5%-5,0% af nettoleje/m2	Handels- dato	ejerlejligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m2 i % af ejerlejligheder	**** BRL \$ 5 stk. 2 leje pr.- m2, fastsat af LW	*****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor	
1	**** Nørre Farimagsgade 66	1364	kr. 100.000.000	3.095	229	kr. 30.090	kr. 30.000	05-02-2018	kr. 50.964	59%	kr. 1.500	3,25%	
2	** Kaalundsgade 8	1664	kr. 53.400.000	1.908	42	kr. 27.547	kr. 20.000	05-02-2018	kr. 46.242	60%	kr. 1.600	3,81%	
3	***Gammel Kongevej 156	1850	kr. 30.000.000	270	697	kr. 38.830	kr. 28.000	13-03-2018	kr. 49.235	79%	kr. 1.650	5,24%	
4	***Gammel Kongevej 170	1850	kr. 12.800.000	242	139	kr. 35.661	kr. 30.000	28-05-2018	kr. 50.152	71%	kr. 1.650	5,45%	
5	Strandvejen 134	2900	kr. 56.500.000	1.002	196	kr. 50.519	kr. 30.000	31-05-2018	kr. 46.051	110%	kr. 1.650	2,28%	
6	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%	
7	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%	
8	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%	
9	Gravenvænget 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%	
10	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%	
11	Godthåbsvej 86	2000	kr. 21.400.000	593	180	kr. 30.624	kr. 18.000	29-06-2018	kr. 43.912	70%	kr. 1.650	3,77%	
12	Vesterbrogade 51	1620	kr. 49.300.000	1.069	190	kr. 40.786	kr. 30.000	16-07-2018	kr. 47.160	86%	kr. 1.650	2,88%	
13	Stockholmssgade 25	2100	kr. 56.435.000	1.946	0	kr. 29.001	kr. -	06-08-2018	kr. 46.459	62%	kr. 1.700	3,74%	
14	Rømersgade 19, Frederiksborggade 23	1360	kr. 144.500.000	2.495	2.174	kr. 39.182	kr. 21.500	01-08-2018	kr. 50.889	77%	kr. 1.700	2,90%	
15	Amagerbrogade 117-119, Øresundsvej 2	2300	kr. 108.500.000	3.507	962	kr. 26.823	kr. 15.000	03-09-2018	kr. 38.546	70%	kr. 1.500	3,50%	
16	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%	
17	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%	
18	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%	
19	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%	
20	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%	
21	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%	
22	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%	
23	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%	
24	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%	
25	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%	
26	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%	
27	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%	
28	Tøjborggade 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%	
29	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%	
30	Rørholmssgade 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%	
31	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%	
32	Hauhsvej 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%	
33	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%	
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	Herluf 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%	
	Gennemsnit			2.378	453	kr. 34.457	kr. 20.572		kr. 44.858	77%	kr. 1.611	3,39%	
	Maksimum			23.500	2.174	kr. 66.849	kr. 40.000		kr. 50.964	135%	kr. 1.700	5,45%	
	Minimum			172	0	kr. 20.708	kr. -		kr. 34.252	59%	kr. 1.500	2,28%	

* Inkl. Vedligeholdelsesefterslæb på ca. kr. 8 mio.

** Solgt med et betydeligt åbenlyst vedligeholdelsesefterslæb

***exit value afkast % bliver kunstigt høj grundet værdi af én ledig lejlighed i en ejendom med få store boliger

**** Nørre Farimagsgade 66 og Kålundsgade 8 begge ejendomme i slet vedligeholdelsesstands med boliger i reglen uden eget bad

***** BRL \$ 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Huslejenævn, samt ejendomme sat til salg af valuar MDE Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Der er en åbenlys modelfejl i DCF-10 beregningen af den kontante handelsværdi, for ejendomme med en stor erhvervsandel, f.eks. Ej. nr. 5 Gammel Kongevej 156, nr. 6 Gammel Kongevej 170

Værdien af erhvervsarealer til typisk beregnet ud fra markedsleje efter afkastmetoden med en afkastprocent på 4,50%-5,00% afhængigt af beliggenheden.

For alle ejendomme er anvendt kr. 325/m2 i driftsomkostninger i de udførte DCF beregninger, en OMK-lejebegning fremfor en skønnet OMK-leje

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

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	289.500.000	202.650.000	246.075.000	332.925.000	376.350.000
Boliger, værdi pr. m2	26.829	18.780	22.805	30.853	34.878

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

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 Huslejenævne.

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

26. Besvarelse

Markedsværdi	areal i m2	m2-pris i kr.	markedsværdi
Grundareal	2.746	kr. 4.826	kr. 13.252.200
Samlet boligareal	10.787	kr. 26.000	kr. 280.462.000
Antal boliglejligheder	122	kr. 26.829	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Kælder	1.840	kr. 2.000	kr. 3.680.000
Boliger uden bad jf. BBR	15	kr. -120.000	kr. -1.800.000
Residual areal i andelsareal	0	kr. -	kr. -
Værdi af en ledig lejlighed	88	kr. 17.000	kr. 1.496.000
Erhvervsareal	0	kr. -	kr. -
Vaskeri	1	kr. 400.000	kr. 400.000
Udvikling af loftsetage	0	kr. -	kr. -
Vedligeholdelsesefterslæb	0	kr. -	kr. -
bebyggelsesprocent	0	kr. -	kr. 297.490.200
Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2	yield
Forrentning af nettogleje:		kr. 541	0,84%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 1.500	4,48%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering konkrete sager fra huslejenævnet Gentofte, Frederiksberg, København			
Ejendomsværdiens fordeling:			
Grundstykket:			kr. 13.252.200
Bygningen			kr. 248.623.020
Installationer			kr. 27.624.780
Kontant handelsværdi			kr. 289.500.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 289.500.000 skriver kroner tohundredeottetininimillionerfemhundredetusinde 00/100.

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

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.

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. 20% af ejendommens værdi.
- b) Ved optagelse af realkreditlån bør disse ske som F5 lån med fuld afdragsfrihed indtil belåningsgraden overstiger 40%, med en aktuel renteydelse på minus 0,05% i rente og 0,40%-0,50% i bidrag
- c) Ved en omlægning til nye 100% afdragsfri F5 kan foreningen fremfor lån med fast rente i 30 år spare ca. kr. 740.000 p.a. i renteomkostninger.
- d) 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. 0,4% p.a., med samme bidragssats 0,40%
- e) Bidragssatsen bør ikke overstige 0,40%.
- f) Realkreditinstituttet bedes meddele foreningen belåningsværdien på ejendommen og denne videresendes til valuar.**
- 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) Administratorudgiften er i den høje ende og bør forhandles ned med kr. 10.000, uden betaling af ekstra gebyrer for fremsendelse af enkelte dokumenter m.m.
- k) Boligydelsen som A/B forening bør holdes lavest mulig, samtidig med, at der fastholdes et balanceret driftsbudget.
- l) Boligyldelse kan nedbringes med op til 46% eller ca. kr. 1.600/md.
- m) kr. 1.600/md. modsvarer en ydelse med en nettorente på 2,5% til kr. 768.000 for et andelsprioritetslån.**
- n) Foreningen bør vedtage en andelskrone på det maksimale beløb ekskl. hensættelser.
- 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.

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

- 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 valueren 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 valueren.
- 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 Gehrling, der dækker ejendomsmæglervirksomhed efter gældende regler L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018.

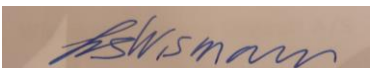
31. Indsigelser eller forespørgsler til indholdet i valuarrapporten:

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:

København d. 23-05-2020
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

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