

Revurdering 2016 af ejendommen tilhørende A/B Syven



Billeder taget d. 15-03-2016

Kongedybet 15-23, Hollænderdybet 25-27,
Norgesgade 20-22, Syvens Allé 2-10
2300 København S.

Matr. nr. 378, Amagerbro Kvarter, København

Den kontante handelsværdi jf. pkt. 26: kr. 240.000.000

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

Wismann Property Consult A/S

2

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

1. Rekvirent

A/B Syven
c/o Thomas Gabe
Syvens Allé 4, 5. sal
2300 København S
Tlf. 40559443
thomas_gabe@hotmail.com

2. Vurderingsmand:

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

Wismann Property Consult A/S
Åboulevard 1, st.
1635 København V.
Mobil.: 4088 1998
CVR.: 28 31 27 17

3. Vurderingsobjekt:

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

4. Vurderingsformål:

Nærværende vurdering skal af rekvirenten bruges til ansættelse af ejendomsværdien på en andelsboligforenings ejendom jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b) jf. nedenstående, hvor lovteksten er anført:

ABL § 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efteranskaffelsen eller vurderingen.

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

5. Vurderingstema:

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 30.04.2016 med en ledig bolig. Ejendommen vurderes til samme værdi på dateringen for denne rapport.

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

6. Dokumenter og bilag:

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

1. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01. oktober 2014
2. Årsregnskab 2014-2015 med GF referat
3. Handler med A/B beviser 0 forelagt
4. Forsikring
5. Vedtægter

7. Tingbogen

Vi har trukket tingbogsoplysninger d. 19-03-2016 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

Vi har den 15. marts 2016 besigtiget ejendommen udefra Vi har tidligere besigtiget ejendommen gennemgribende herunder tag, loft, kælder, varmecentral og 3 for ejendommen karakteristiske lejligheder. Vi har modtaget mailinformation om de seneste nyheder på ejendommen. Vi har vurderet første gang i 2015.

9. Forsikring

Foreningen er forsikret hos Alm Brand Forsikring på sædvanlige vilkår. Der henvises i øvrigt til policen.

Kundenr. 9609 0754 37
Policenr. 082 824 014

Forsikringen dækker

Dækninger, der gælder pr. bygning	Omfattet	Betingelsesafsnit	Gælder bygningsnr.
Brand inklusive el-skade	Ja	100.03, 240.01, 241.01, 242.01	1
Bygningskasko	Ja	230.02	1
Udvidet vandskade - alene beboelse	Nej		
Glas	Nej		
Sanitet	Nej		
Insekt og svamp	Ja	450.02	1
Udvidet rørskade	Ja	470.02	1
Restværdi	Ja	645.02	1

Forsikringen dækker

Dækninger, der gælder for hele policen	Omfattet	Betingelsesafsnit
Hus- og grundejeransvar	Ja	850.02
Stikledning	Ja	870.02
Jordskade	Nej	
Bestyrelsesansvar inklusive underslæb	Ja	940.01
Foreningsretshjælp	Ja	945.01

10. Lokalplaner:

Området er ikke omfattet af København Kommunes lokalplaner.

11. Beskrivelse:

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

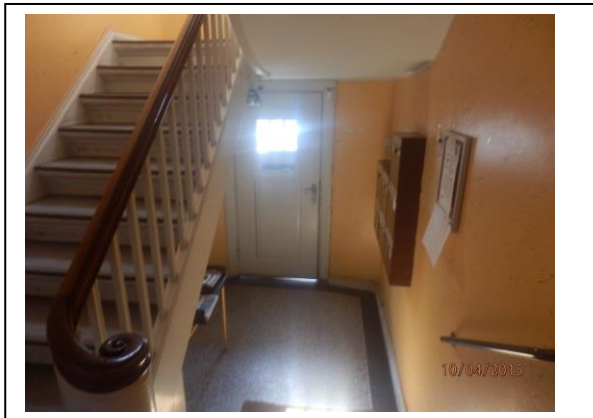
Bygningen er opført i 1920 af mursten. Bygningen indeholder 124 lejligheder på mellem 54 m² og 146 m², alle på nær 20 med bad, toilet og køkken. Ifølge BBR er 11 uden eget bad – men ofte med brusekabine. Der er vaskerum i kælderen. Ejendommen består af stue, 1.-5. etage. Der er fjernvarme. Taget er cementtegltagsten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

fællesvaskeri i kælderen, ligesom viceværten har et kontor i kælderen. I gården er der lejeplads, cykelparkering og en nyindrettet lejeplads. Vinduerne er med plasticrammer og fra 1990.

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

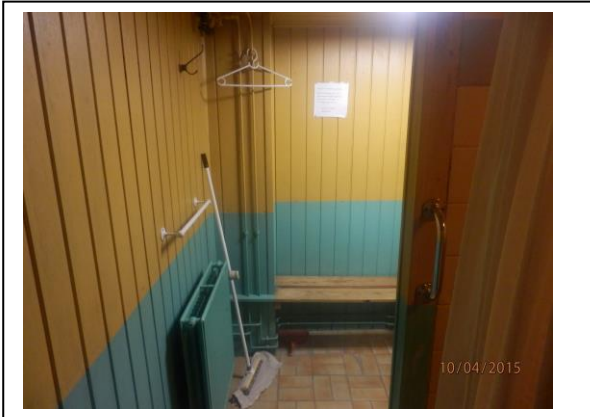
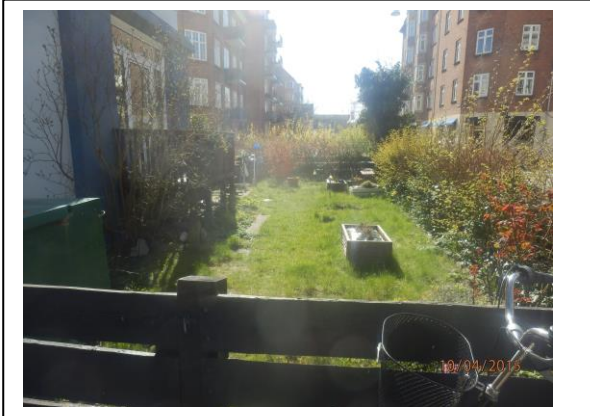
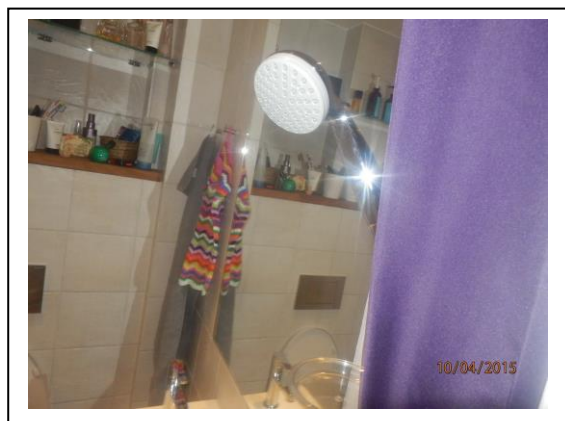
Grundet altanprojektet fremstod i april 2015 ejendommen generelt lidt sjusket på fællesarealerne og på trapperummene. Dem der gør rent var næppe nået helt ud i hjørnerne. Dette forhold har ikke betydning for den kontante handelsværdi, men det giver lavere handelspriser på andelsbeviser. Der er planlagt et større VVS projekt til kr. 10 mio. som er finansieret og forventes gennemført i 2015.

Projektet med udskiftning af stigstreng og faldstammer et VVS arbejde for ca. kr. 10 mio. trækker tidsmæssigt ud og forventes først gennemført i løbet af 2016. Denne vurdering har fjernet de hensættelser kr. 5 mio. vi havde gjort pr. 30-04-2015. Vi tillægger værdien af de udførte VVS når de engang er færdige med 50% af de anvendte kr. 10 mio. Hertil, at vi fjerner de afsatte kr. 5 mio. til vedligeholdelseefterslæb. Værdien pr. 30-04-2016 er derfor hvad den ville være når arbejderne er gennemført. Hermed fjernes værdimæssigt usikkerheden på ejendommens værdi efter udførsel af arbejderne.



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!**



12. Beliggenhed:

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

13. Udlejningsforhold:

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

Ejendommen vil som boligudlejningsejendom være omfattet af Lov om Omkostningsbestemt husleje. Nedenfor er beskrevet lejeindtægt ved beregnet omkostningsbestemt husleje for boliger på 510 kr./m².

Normaltallet for OMK boligleje er mellem kr. 475-575/m².

Afkastprocenterne yielden er beregnet ud fra den omkostningsbestemte leje samt den leje der ville kunne opnås såfremt at alle boligarealer var lejeoptimeret efter BRL § 5 stk. 2. og havde frie markedsmæssige leje.

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

Blandt revisorer og administratorer er det en udbredt misforståelse, at værdien på en boligejendom/blandet bolig erhvervsejendom alene gøres ved en yield beregning ud fra det driftsmæssige afkast f.eks. 2-4% yield uden hensyntagen til referenceejendomme eller forventet værdistigning. Da ydelsen på 30 års realkredit er typisk 6,5%, er det meningsløst alene at fokusere på driftsafkast på ca. 1-3%.

Investors investeringsresultat vil altid være en kombination af det driftsmæssige resultat og værdistigning. I København er boligejendomme indkøbt før 2005 i gennemsnit steget mellem 9-14% p.a. år efter år igennem 15, 30 og 50 år. Derfor handles boligejendomme til kontante handelspriser, hvor det driftsmæssige afkast kun har lille eller ingen betydning.

Der henvises i øvrigt til bilag A.:

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

Wismann Property Consult A/S

8

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

A/B Syven				
Antal m2		10.787		
Antal lejligheder		124		
Ejendomsværdi ansat pr. m2		600	Vurdering	240.000.000
Afkast 15. alm. Vurdering 1973		7% NPI reg-2014		
Anslået værdi= 7% af offentlig vurdering 2006		7%	0,4924	6.472.200
Afkast		kr. 196.590	0,4924	676.138
				293.391
				969.529
Driftsudgifter:				2014-2015
Ejendomsskatter mm.				387.583
Ei				46.841
Fjernvarme				0
Vand				334.065
Renovation				305.390
Forsikringer				142.853
Ejendomsservice				465.991
Vaskeri				0
Bredbånd/Kabeltv				0
Diverse				24.078
			158	1.706.801
Afkast plus drift				2.676.330
Fordeles imellem bolig og erhverv efter m2				
Husleje bolig	10.787			2.676.330
Husleje erhverv	0			0
Husleje bolig	10.787			2.676.330
prgf. 18 måles pr. m2 i ejeren lomme	75			809.025
prgf. 18 B måles pr. m2-, i GI	69			744.303
Summa				1.553.328
Fordeles pr. m2 omkostningsbestemt husleje	144			
Administration pr. lejlighed	3.313			410.812
Omkostningsbestemte leje ex. Forbedringsforhøjelser			pr. m2.	430
				4.640.470
Erhvervsleje - markedsræssig	0		#DIV/0!	0
Anslåede individuelle forbedringer, der tilhører grundejer pr. lejl.	100.000	8%	12.400.000	992.000
Tillæg for prgf. 18, (idet Grundejer ikke skal bruge likviditet til udlæg til GI)				809.025
Omkostningsbestemt leje				522
Omkostninger				340
Nettoleje				2.770.554
Ny nettoleje				
Henlæggelser til fornyelser fra 1994 (skøn):				
			§ 18	§ 18B
Fjernvarme	625	281.810	4,18%	
Køleskabe	4.000	39.680	8%	
gaskomfur	4.800	47.616	8%	
Porttelefon	1.300	9.672	6%	
Antenneanlæg	1.600	11.904	6%	
Vaskeri	50.000	4.500	9%	
		395.182		
1/3 af dette beløb		131.727		
Beløb til henlæggelse pr. m2		12,21		
Plus indeksering fra 1994 29,07%	49,24%	6,01		
Summa beløb afkast pr. m2.		18,22		18,22
Paragraf 18 ansat pr. m2.				56,79
Paragraf 18B ansat pr. m2.				50,80
			75,01	69,02
Fra 1. januar 1995 blev satserne for hensættelser forøget med en andel af de tekniske installationer. Denne andel er ikke medregnet.				
A/B Syven				
	areal	antal	årlig leje	leje pr. m2
Omkostningsbestemt boligleje	10.787	124	5.632.470	522
Omkostninger-2006 excl. GI § 18	10.787		-2.861.916	-265
Markedsræssig erhvervsleje	0		0	0
Nettoleje			2.770.554	257
Kontant depositum som boligudlejningsejendom				
		areal	depositum	
Boliglejer, anslået depositum svarende til 3 mdr. husleje		5.632.470	1.408.117	
Erhvervslejer, anslået depositum svarende til 6 mdr. husleje		0	0	
I alt			1.408.117	
Markedsræssig erhvervsleje				
			leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:			522	1,16%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:			1.300	4,72%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering				

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

14. Driftsbudget, aktuel

Indtægter i flg. årsregnskab	2014
Boligafgift - andele	443.200
Boligafgift- erhverv	0
Lejeindtægt - boliger	0
Lejeindtægt - erhverv	0
Leje erhverv	36.900
Forbedringer	0
Erstatning	0
P-Pladser	0
Vaskeri	0
Diverse	13.545
Summa	493.645
Omkostninger i flg. årsregnskab	2014
Ejendomsskatter	44.327
El-forbrug	0
Vandafgift	0
Electrolyse	0
Skorstensfejning mm.	0
Renovation	32.000
Rottebekæmpelse	0
Vedligehold	61.411
Forsikring mm	27.836
Vicevært mm.	18.051
Generalforsamling mm.	0
Energikonsulent	0
Bestyrelsesudgifter	2.766
Mødeudgifter mm.	0
Valuar	14.750
Varmeregnskab	1.452
Rådgivning	0
Revisor	13.500
Kontorhold mm.	6.337
Administration	43.678
Abonnementer og kontingenter	2.670
Gård	13.503
Bredbånd/Kabletv	0
Diverse	0
Summa	282.281
Renteomkostninger i flg. Årsregnskab	2.014
Renteudgifter	-97.676
Renteudgifter 2. prio	0
Renteindtægter	0
Ydelsesstøtte	0
Prioriteringsomkostninger	0
Nettorenter	-97.676

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

15. Offentlig vurdering:

Ejendommen har en offentlig vurdering pr. 01.10.2014 på kr. 119.000.000 heraf grundværdien på kr. 13.592.700. Vurderingen er i forhold til vurderingen pr. 01.10.2011 sænket 0% for ejendommen og sænket 0% for grundværdien.

Resten af dette afsnit er overflyttet til bilag A.

16. Uudnyttet udviklingspotentialer:

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

17. Værdien af en ledig lejlighed:

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 87 m² med en vurderet markedsværdi på ca. kr. 36.400/ m², såfremt lejligheden var en ejerlejlighed. Boligarealerne i AB Syven er i den kontante handelsværdi værdiansat til kr. 22.000/m² svarende til 61 % af m²-prisen på tilsvarende lejlighedsstørrelser i sammenlignelige ejerlejlighedsforeninger. Værdien af en ledig lejlighed udgør herefter kr. 1.218.000.

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

18. Afkastprocenterne og m²-priser for boligejendomme:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

19. Hvad er den kontante handelsværdi jf. Andelsboliglovens ABL § 5 stk. 2 litra i et marked, hvor der kun er få eller ingen handler:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

20. Andelsforeningens gældsætning, fast renteperiode og afdragsfri lån angivet ved et modeksempel:

Dette afsnit er overflyttet til bilag A.

21. Andelsboliger eller ejerboliger:

I Københavnsområdet findes der ca. 110.000 andelsboliger. Især andelsboligforeninger med ejendomme påbegyndt opført før 01. juli 1966, ejendomme, der ikke er fredet og ejendomme med en meget høj liebhaverværdi f.eks. boligblokke lige ud til Øresund, er 20-80 % billigere at bo i for andelshaverne målt på den samlede månedlige boligydelse end hvad der gør sig gældende for tilsvarende ejerboliger.

I bro kvartererne 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; an-

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

delsbeviset, der giver ret til at leje en særlig lejlighed, og i ejerforeningen er hver enkelt lejlighed særskilt matrikuleret.

Bofællesskabet i de to boligformer er næsten identiske. Alle sædvanlige driftsmæssige omkostninger såsom, forsikring, udvendig vedligeholdelse, renholdelse, administration, udarbejdelse af regnskab og økonomisk rådgivning er den samme for andelsboligformen som for ejerboligformen. I reglen ligger de driftsmæssige omkostninger ved at drive en vel vedligeholdt ejendom i størrelsesordenen: ca. kr. 230-280/m².

Der er dog en klar tendens til, at andelsboligforeningernes ejendomme ud fra en byggeteknisk standard ofte fremstår i bedre stand end ejerforeningernes ejendomme. Private grundejeres ejendomme fremstår ofte i langt ringere stand end de to førnævnte ejer kategorier. Det er typisk de private grundejeres ejendomme der handles, da det i dag yderst sjældent ses, at en andelsboligforening opløser sig selv for at sælge ejendommen.

Når andelsbeviserne stadig er så billige, som de er, og det er billigere at bo i en andelsboligforening end i en ejerlejlighedsforening, så skyldes det, at prisen på andelsbeviserne har en lovmæssig styret regulering med maksimalpriser.

Det er således, at en tilsvarende bolig i en ejerlejlighedsforening vil være 65% 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	87	87
Kontant handelspris pr. m2.	21.561	36.436
Gæld i A/B Foreningen pr. m2	688	
Driftsomkostninger pr. m2.	250	250
Kontant købesum	1.875.674	3.169.663
Finansieret købesum	59.810	
Rente før skat i %	4,0%	4,0%
Skat	30%	30%
Netto rente	2,80%	2,80%
Ejerboligskat	0	15.848
Aktuel boligydelse	25.720	
Boligydelse - minimum	24.236	21.748
Renteydelse A/B lån	52.519	
Samlet boligydelse ved minimum	76.755	126.347
Aktuel Boligydelse pr. m2. inkl. finansieringrente	899	1.452
Min. Boligydelse pr. m2 inkl. finansieringsrente	882	1.452
Aktuel Boligydelse pr. måned inkl. 100% finansiering	6.396	10.529
Ekstra boligydelse udfra min. ydelsen	-39%	65%
Ekstra boligydelse pr. måned i kr.	-4.133	4.133

I regneeksemplet er opstillet en sammenlignelig model, hvor der for de to boligformer er taget udgangspunkt i samme driftsmæssige omkostninger og i gældfri ejendomme, uden anvendelse af den p.t. aktuelle gældsbremsmulighed.

22. Den generelle prisudvikling for boligudlejningsejendomme.

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

Ejendomme til salg i København S (postnummer 2300)				Opdateret		www.oline.dk d. 27-01-2015		
Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Amagerbrogade 163-165	1902	36500000	32.600.000	1.802	353	15.349	14.000	4,90%
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%
Amagerborgade 69	1915	26.000.000	35.300.000	1.086	359	24.240	25.000	3,35%
Gennemsnit						19.114		

Ejendomme til salg i Valby (postnummer 2500)						www.oline.dk 29-10-2015		
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%
Ruhavevej 1-3	1906	13.200.000	30.000.000	1.483	442	14.864	18.000	
Gl. Jernbanevej 32	1902	8.100.000	21.500.000	760	66	27.595	8.000	4,47%
Gennemsnit						20.855		

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

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

Opdateret d. 09-04-2016								
	Ejendomme handlet	Post-nummer	Købesum	areal bolig	areal erhverv	m2-pris-bolig	m2-pris erhverv	Handels-dato
1	Søtorvet 1-3, Vendersgade 28	1371	kr. 90.000.000	2.519	2.820	kr. 20.056	kr. 14.000	13-02-2014
2	Grønningen 15 m. fl.	1270	kr. 245.000.000	9.172	2.747	kr. 21.920	kr. 16.000	12-02-2014
3	Amagerbrogade 102	2300	kr. 24.750.000	1.501	288	kr. 14.570	kr. 10.000	21-01-2014
4	Strandvejen 82	2900	kr. 41.900.000	1.079	981	kr. 20.649	kr. 20.000	03-01-2014
5	Strandvejen 84-86	2900	kr. 41.600.000	1.280	681	kr. 21.859	kr. 20.000	03-01-2014
6	Frederikkevej 1	2900	kr. 28.000.000	993	440	kr. 19.335	kr. 20.000	03-01-2014
7	Strandvejen 153	2900	kr. 36.500.000	941	742	kr. 19.075	kr. 25.000	03-01-2014
8	Jernbane Allé 31	2720	kr. 45.000.000	1.746	452	kr. 21.113	kr. 18.000	31-05-2013
9	Østerbrogade 21-23	2100	kr. 75.000.000	2.336	1.245	kr. 22.513	kr. 18.000	28-05-2014
10	Trepkasgade 3	2100	kr. 19.575.000	1.180	248	kr. 15.538	kr. 5.000	01-05-2014
11	Grundvigsvej 27	1875	kr. 36.400.000	1.807	656	kr. 17.448	kr. 12.000	29-01-2015
12	Øster Farimagsgade 25	2100	kr. 4.275.000	121	65	kr. 25.661	kr. 18.000	02-03-2015
13	Vævergade 3	2200	kr. 17.000.000	850	0	kr. 20.000	kr. 10.000	13-03-2015
14	Øster Farimagsgade 25	2100	kr. 4.275.000	121	65	kr. 25.661	kr. 18.000	02-03-2015
15	Kapelvej 5	2200	kr. 16.000.000	850	72	kr. 17.976	kr. 10.000	02-03-2015
16	Baldersgade 65	2200	kr. 11.600.000	675	57	kr. 17.185	kr. -	08-04-2015
17	Sølvgade 90	1307	kr. 26.900.000	1.270	278	kr. 17.898	kr. 15.000	28-04-2015
18	Worsaaesvej 2	1972	kr. 40.000.000	2.614	524	kr. 12.897	kr. 12.000	22-05-2015
19	Langelandsvej 17	2000	kr. 18.625.000	798	0	kr. 23.340	kr. -	22-05-2015
20	Amagerbrogade 163-165	2300	kr. 33.400.000	1.802	353	kr. 16.184	kr. 12.000	08-07-2015
21	Sølvgade 90	1307	kr. 26.900.000	1.270	278	kr. 17.898	kr. 15.000	28-04-2015
22	Nørre Gade 18	1165	kr. 39.900.000	748	689	kr. 30.314	kr. 25.000	22-07-2015
23	Lille Strandstræde 9	1254	kr. 13.500.000	305	64	kr. 40.066	kr. 20.000	25-09-2015
24	H.C. Ørsteds Vej 22A	1879	kr. 28.900.000	1.140	290	kr. 22.298	kr. 12.000	01-12-2015
25	*Australiensvej 30 m.fl.	2100	kr. 180.000.000	10.441	1.481	kr. 16.105	kr. 8.000	01-12-2015
26	Badstuestræde 7	1209	kr. 17.000.000	366	244	kr. 33.115	kr. 20.000	29-01-2016
	Summa			47.559	15.516			
	Gennemsnit					kr. 21.180	kr. 14.346	
	Vægtet gennemsnit					kr. 19.298	kr. 15.617	
	Maksimum					kr. 40.066		
	Minimum					kr. 12.897		
25	* Solgt ved et vedligeholdelses efterslæb på kr. 3.000-6.000/m2							

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	240.000.000	168.000.000	204.000.000	276.000.000	312.000.000
Boliger, værdi pr. m2	22.080	15.456	18.768	25.393	28.705

26. Besvarelse

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

A/B Syven			
Markedsværdi	areal i m2	m2-pris i kr.	markedsværdi
Grundareal	2.746	kr. 4.950	kr. 13.592.700
Samlet boligareal	10.787	kr. 20.500	kr. 221.133.500
Antal boliglejligheder	124	kr. 22.080	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Udnyttet tagareal	0	kr. -	kr. -
Kælder	1.840	kr. 2.000	kr. 3.680.000
Vaskeri	1	kr. 200.000	kr. 200.000
Residual areal i andelsareal	0	kr. -	kr. -
Værdi af en ledig lejlighed	87	kr. 14.000	kr. 1.218.000
Erhvervsareal	0	kr. -	kr. -
Vaskeri	1	kr. -	kr. 400.000
Udvikling af loftsetage	0	kr. -	kr. -
Vedligeholdelsesefterslæb	0	kr. -	kr. -
bebyggelsesprocent	0	kr. -	kr. 240.224.200
Markedsmæssig erhvervsleje		leje pr. m2.	yield
Forrentning af nettoleje:		kr. 522	1,16%
* Forrentning efter potentiel forhøjelse af boliglejer til:		kr. 1.300	4,72%
* Potentiel leje efter BRL § 5 stk. 2 modernisering			
0			
Ejendomsværdiens fordeling:			
Grundstykket:			kr. 13.592.700
Bygningen			kr. 203.766.570
Installationer			kr. 22.640.730
Kontant handelsværdi			kr. 240.000.000

Ejendommens aktuelle markedsværdi er derfor afrundet til: kr. 240.000.000 skriver kroner tohundredefiretillioner 00/100.

27. Habilitetserklæring:

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag udover nærværende vurderingsforretning.

28. Bilag A., gode råd, møde og hot line service:

Bilag A er vedlagt og fremsendt på e-mail.

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

Wismann Property Consult A/S tilbyder tillige som en del af vores ydelse at møde op på en generalforsamling et beboermøde, et bestyrelsesmøde eller lignende.

Vi betragter Andelsboligforeningens medlemmer som vores klienter og de er tilsvarende velkomne til at kontakte os for alt hvad der har med denne rapport at gøre.

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

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

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

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

29. Copyright:

Denne vurderingsforretning må ikke uden vores skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist uden, at der henvises til Wismann Property Consult A/S. Vurderingsrapporten kan umiddelbart udleveres til samtlige medlemmer af andelsboligforeningen samt potentielle købere af andelsbeviser.

30. Professionel ansvarsforsikring police nr. 59.0.01.426-00

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

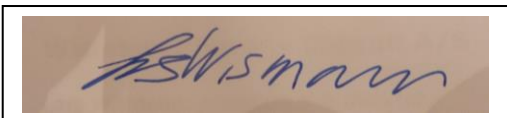
31. Indsigelser eller forespørgsler til indholdet i valuarrapporten:

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 den 10. april 2016

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