

Vurdering af handelsværdi som udlejningsejendom

pr. 28. februar 2010 af:

A/B Slangerupgård

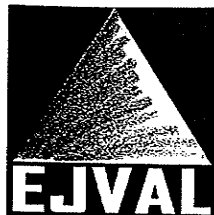
2200 København N

Matr. nr.: 5528 Udenbys Klædebo Kvarter



Ejendomsmægler og VALuar, anpartsselskabet EJVAL, reg.nr.: 215901, v/ansvarlig indehaver Gunnar Brandt  
SKYTTEMOSEN 59 - 3450 ALLERØD TELEFON 3324 6552 - TELEFAX 3324 5575

TELEFONTID MANDAG - TORSDAG 9-16, FREDAG 9 - 14 [www.ejval.dk](http://www.ejval.dk) EMAIL: [gb@ejval.dk](mailto:gb@ejval.dk)



## A/B Slangerupgård

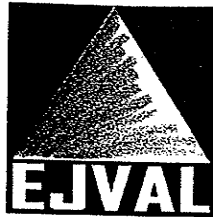
- 1.1 REKVIRENT** ..... Bestyrelsen for  
A/B Slangerupgård  
2200 København N
- 1.2. BELIGGENHED** ..... Mimersgade 110 – 118 & Borgmestervangen 8  
2200 København N
- 1.3. KVARTERET** ..... Ejendommen er centralt beliggende nær Nørrebro station, Nørrebrocentret og masser af busforbindelser.
- 1.4. EJER** ..... A/B Slangerupgård  
2200 København N
- 1.5. MATR.NR.** ..... 5528 Udenbys Klædebo kvarter, København
- 1.6. KOMMUNE** ..... København
- 1.7. TEMA** ..... Der ønskes en vurdering af ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom pr. 28. februar 2010.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven § 5, stk. 2. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den ville kunne sælges til som udlejningsejendom, ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening.

Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Fortolkningen betyder også, at ejendommen skal vurderes med en ledig gennemsnitslejlighed, der er typisk for ejendommen.

Det er vurderet, at en ledig lejlighed i denne forbindelse ikke vil have nogen indflydelse på prisen. Der er derfor ikke fastsat en ledig lejlighed.

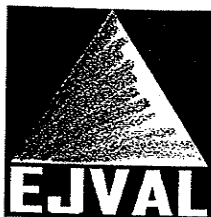


## A/B Slingerupgård

Ifølge Dansk Ejendomsmæglerforenings fortolkning af reglerne, skal væsentlige forbedringer af de enkelte boliger, der er foretaget af, og/eller bekostet af den enkelte andelshaver medtages i vurderingen. Ved væsentlige forbedringer skal forstås sådanne forbedringer, som også ville være taget med i den offentlige vurdering, f.eks. havestuer, carporte, altaner m.v.

Der er ikke foretaget sådanne forbedringer på ejendommen.

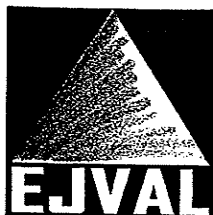
- 1.8. FORMÅL** ..... Vurdering i forbindelse med bestyrelsens overvejelser om indstilling til andelsboligforeningens generalforsamling vedrørende fastsættelse af andelsværdien.
- 1.9. BESIGTIGELSE** ..... Torsdag den 25. marts 2010. Ejendommen er udelukkende besigtiget udefra, idet den er blevet grundig gennemgået i forbindelse med en tidligere vurdering. Ifølge det oplyste er der, udover almindelig vedligeholdelse, ikke sket væsentlige ændringer på ejendommen siden min seneste vurdering.
- 1.10. DOKUMENTER** ..... Jeg har fra ejendommens administrator: Advokat Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S, Frederikssundsvej 26 B, 2400 København NV modtaget i kopi eller indhentet elektronisk:
- Vedtægter for A/B Slingerupgård.
  - BBR-ejermeddelelse.
  - Meddelelse om ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008.
  - Budget for 2009/10.
  - Årsrapport for 2008/09.
  - Beboerliste.
  - Forsikringspolice.
- Jeg har endvidere gennemgået ejendommens blad i tingbogen.



**A/B Slangerupgård**

De tinglyste servitutter og deklarationer giver ikke anledning til bemærkninger, idet de ikke skønnes at have indflydelse på ejendommens værdiansættelse.

- 1.11. FORSIKRINGER** ..... Ejendommen er forsikret i Købstædernes almindelige Brandforsikring, under police nr. 3-082-004176.
- Forsikringen omfatter:
1. Bygningsbrand.
  2. Anden bygningsbeskadigelse.
  3. Svampe og insektskade.
  4. Glas og sanitet.
  5. Husejeransvar.
  6. Huslejetab.
  7. Bestyrelsesansvar.
  8. Løsøre på op til kr. 100.000,-.
- 1.12. OPFØRELSESÅR** ..... 1931 ifølge BBR-ejermeddelelse.
- 1.13. BRANDSIKRING** ..... Ifølge BBR-ejermeddelelse er ejendommen brand-sikret i 1990.
- 1.14. EJENDOMSVÆRDI** ..... Ifølge ejendomsvurdering pr. 1.10.2008.
- |                        |     |            |
|------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdi .....    | kr. | 75.000.000 |
| Heraf grundværdi ..... | kr. | 9.027.900  |
- 2.1. EJENDOMSTYPE** ..... Hjørneejendom, bestående af 6 opgange med i alt 65 stk. 2 – 4 værelses lejligheder varierende mellem 57 og 99 kvm. alle med eget køkken og badeværelse. 5 stk. erhvervslejemål, beliggende i stueplan og/eller i kælderen. Endvidere velholdt gårdareal med 5 stk. udlejede garager.
- 2.2. ANTAL ETAGER** ..... 6 plus tagetage og kælder.
- 2.3. BEBYGGET AREAL** ..... 905 kvm. ifølge BBR-ejermeddelelse.
- 2.4. BYGNINGSAREAL** ..... 4.580 kvm. ifølge BBR-ejermeddelelse, heraf boligareal 4.341 kvm.



A/B Slangenrupgård

- 2.5. UDNYTTET TAGETAGE** ..... 777 kvm. ifølge BBR-ejermeddelelse.
- 2.6. KÆLDERAREAL** ..... 823 kvm. ifølge BBR-ejermeddelelse.
- 2.7. ENERGIMÆSSIG STAND** ..... Ejendommen opvarmes ved fjernvarme, og den er overalt forsynet med termovinduer.
- 2.8. BESKRIVELSE** ..... **KÆLDEREN:**

Der er kælder under hele ejendommen med almindelig god loftshøjde. Etageadskillelsen mod stueetagen er udført som betondæk.

Kælderen udnyttes med 2 cykelrum, barnevognsrum, bestyrelseslokale, boilerum fra ca. 1994, viceværtrum m.m. En del af kælderen hører til de i stueetagen værende erhvervslejemål.

Kælderen fremstår på det nærmeste i perfekt stand overalt, og virkede ved besigtigelsen tør og velventileret.

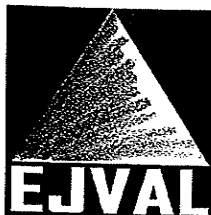
**GÅRDAREALER & FRIOMRÅDER:**

Ejendommen har en pæn asfalteret gård med fælles cykelskure, overdækket terrasse og fem udlejede garager. Adgangen til gården sker via bagtrapperne og via automatisk port fra Mimersgade. Der er i 1999 foretaget udskiftning af ejendommens kloaker, hvor også selve kældernedgangene og nedgangene til cykelkældrene er renoveret. I 2000 er der etableret nye rækværk med trådhegn og låger på de udvendige kældernedgange.

Foreningen har vedligeholdelsespligt på halvdelen af den del af Borgmestervangen, der ligger ud for ejendommen.

**FALDSTAMMER & VANDFORSYNING:**

Ejendommens vandforsyning er blevet delvis udskiftet i forbindelse med fjernvarmeinstallationen i



## A/B Slangerupgård

ca. 1994. Samtlige vandretliggende vandrør i kælderen, og stigstrengene til køkkenerne er i 2002 udskiftet til rustfrie stålør. Samtlige vandrør i ejendommen er nu alle af nyere dato.

Køkkenfaldstammerne er delvis udskiftet, mens samtlige toilet-faldstammer er udskiftet. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres spor efter utætheder.

### **BAGTRAPPER:**

Alle bagtrapperne er blevet renoveret i 1994. I denne forbindelse er vægge og lofter blevet forsynet med glasvæv og malet.

Trapper og trapperum fremstår i pæn stand.

### **FORTRAPPER:**

Fortrapperne er blevet forsynet med linoleumsbelægning i cirka 1994. Trapperne fremstår med en pæn og intakt belægning.

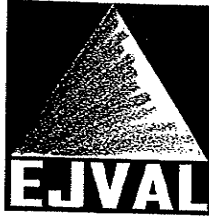
Vægge og lofter er beklædt med malet glasvæv, og de fremstår i pæn stand.

### **FACADE MOD GADEN:**

Gadefacaden er udført i røde sten med murede gesimsen over stueetagen og over 1. sals vinduer, afsluttende øverst med mansardtag. Facaden har ingen direkte sokkel, idet murværket går helt ned til det omliggende terræn. Der er gennemkørsel gennem port fra Mimergade.

Ejendommens vinduer er blevet renoveret med nye gummilister og malerbehandling i 2004, og de fremstår i pæn stand.

Facaden som helhed fremstår i god stand.



A/B Slingerupgård

### FACADE MOD GÅRDEN:

Også gårdfacaden er udført i røde sten med murværket helt til terræn. Facaden er dog malet på det nederste stykke helt nede ved terrænet.

Denne facade fremstår ligeledes i god stand.

### TAGETAGEN & TAG:

Der er i 1990 udført komplet ny tagdækning med vingetegl og reparerede gavle. Desuden er der i forbindelse med istandsættelsen udskiftet spær og lægter i nødvendigt omfang. Skorstenene er fjernet i samme forbindelse.

Tagetagen udnyttes med tørrerum og pulterum. I Mimersgade 110 – 114 er centralvarmerørene udskiftet i 2001.

### ANTENNEFORHOLD:

Der er indlagt hybridnet og fælles bredbånd med telefoni i ejendommen.

## **2.9. KONKLUSION .....**

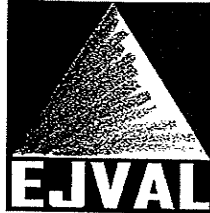
En særdeles velvedligeholdt ejendom, hvor intet bliver overladt til tilfældighederne. Det er mit indtryk, at alle uregelmæssigheder omgående bliver undersøgt og repareret efterhånden, som de opstår. Foranstående beskrivelse af ejendommen er summarisk og ikke fuldstændig.

## **3.1. VURDERING AF HANDELSVÆRDI .**

Værdifastsættelsen sker i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, om ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom til:

**Kr. 79.000.000,00 kontant.**

Skriver kroner syvtnimillioner 00/100 kontant.

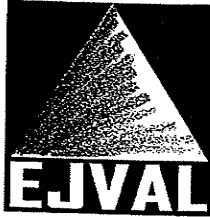


A/B Slangerupgård

Såfremt ejendommen er belånt med lån, hvortil der er givet støtte, henledes opmærksomheden på, at evt. indfrielse af disse kan udløse krav om tilbagebetaling af støtten, helt eller delvist.

- 3.2. LEJE** ..... Som anført i vurderingstemaet skal ejendommen vurderes som en udlejningsejendom, dvs. i udlejet stand.  
Lejen er fastsat ud fra den maximale lovlige leje, som vurderingsmanden skønner ikke vil kunne anfægtes af hverken boligret eller et huslejenævn.
- 3.3. REFERENCEEJENDOMME**..... Da markedet for investeringsejendomme, på grund af den finansielle krise, er stort set ikke eksisterende med meget få gennemførte handler, der kan betegnes som gennemført "i et frit marked mellem uafhængige parter der handler uden nogen form for tvang", er det ikke muligt at anføre relevante referencer til tilsvarende ejendomme.
- 4.1. HABILITETSERKLÆRING** ..... Vurderingen er udført efter min bedste overbevisning.  
  
Jeg erklærer samtidig ikke at have andre interesser i sagen end denne vurdering.
- 4.2. COPYRIGHT** ..... Vurderingen, der ikke uden min skriftlige tilladelse må benyttes af andre end rekvirenten - hverken helt eller delvist, er udfærdiget i 5 (fem) eksemplarer.
- 4.3. TILSENDT** ..... A/B Slangerupgård  
v/ Advokat Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S  
Frederikssundsvej 26 B  
2400 København NV
- Administrator bedes fremsende 3 eksemplarer til foreningens bestyrelse samt 1 eksemplar til foreningens revisor.

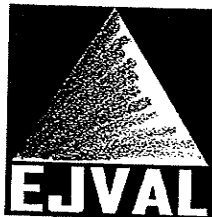




A/B Slingerupgard

Allerød, den 29. marts 2010

Gunnar Brandt  
Statsaut. ejendomsmægler & valuar MDE



A/B Slangerupgård

### Rentabilitetsoversigt

Boligleje	4.341 kvm. a' kr.	596	2.587.236
Erhverv	472 kvm. a' kr.	1.150	542.800
Garage- og kælderleje			40.000
			<u>3.170.036</u>

Skatter mv			140.000
Renovation			95.000
Forsikringer			70.000
El & vand			215.000
Vicevært m.m.			151.000
Vedligeholdelse	4.813 kvm. a' kr.	128	616.064
Varmeregnskab			20.000
Administration			155.000
Diverse			10.000
			<u>1.472.064</u>

Kontant driftsoverskud			1.697.972
Forrentningsprocent	2,15		
Vurderingssum			<u>78.975.442</u>
<b>Afrundet vurderingssum</b>			<b>79.000.000</b>

Vurderingspris pr. kvm. 16.413,88

Der er ved beregningen ikke medtaget indvendig vedligeholdelse.  
Der er ved beregningen ikke medtaget købsomkostninger samt  
refusion af diverse konti.