



Vurdering af handelsværdien som udlejningsejendom

A/B Slingerupgård

Mimersgade 110-118 / Borgmestervangen 8

2200 København N

Matr.nr. 5528 og 5529, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Udarbejdet 31. januar 2013

1.00 Basisejendom

1.01 Beliggenhed

Ejendommen er en pæn og velbeliggende ejendom på hjørnet af Borgmestervangen og Mimersgade under postnummer 2200 København N. Det er beliggende ca. 200 m fra Frederikssundsvej og Nørrebro Station.

1.02 Opførelse

Ejendommen er opført i år 1931, og består af en sammenhængende bygning på to matrikler der følger Mimersgade og med en enkelt opgang rundt om Borgmestervangen.

1.03 Opvarmning

Der er indlagt fjernvarme som opvarmning i ejendommen.
Anlægget er velfungerende og er forsynet med normal automatik.

1.04 Porttelefon

Der er porttelefon til ejendommens opgange, samt gårdport er aflåst.

2.00 Klimaskærm

2.01 Tag

Taget er et manzard tag i røde tegl der er understrøgne. Taget er vedligeholdt løbende, og fremstår i udmærket og bedre stand end sædvanligt for den årgangs byggeri. Tagrender og nedløb er i plast. Loftet benyttes til opbevaring samt tørreloft.

2.02 Facade

Ejendommene er opført i røde mursten både forfacade og bagfacade. På forfacaden er der to gennemgående gesimsbånd under 1. sal og 3. sal

2.03 Vinduer

Der er termoruder i ejendommen fra 1987 både mod gade og gård. Vinduerne mod gaden er hvid malede. De øverste vinduer i manzarden er rødmalede. Mod gården er alle vinduer hvidmalede. De enkelte vinduer i den øverste del af taget har den udadvendte flade omkring vinduet malet rød ligesom inddækninger omkring de hvide vinduer i manzarden (bagsiden) og sternbrædder er røde. Alle vinduer og døre blev nymalet i 2011, og man gennemgår og maler ca. hvert 5 år. De fremstår i god stand.

2.04 Trapper

Hovedtrapperne fremstår i pæn stand med linoleumsdækning på trin og repos samt gule vægge. Man har en aftale med en maler som årligt pletmaler og opgangene fremstår således flotte. Der er lagt røde fliser i indgangene, og opgangsdørende mod gaden er røde. Mod gården er dørene til bagtrapperne grønne. Bagtrapperne er lakerede og med gule vægge.

2.05 Kælder.

Kælderen er tør, og er opdelt i rum for varmeanlægget, kontor, cykelkælder, mindre arbejdsområde.

2.06 Gård / Have

Gården er i dag asfalt belagt, og indeholder 5 garager, cykelparkering, tørrestativ og mindre legeplads. Ejendommens gårdområde er omkranset af en mur. Der er planer om i år at lave fælles gård med de øvrige omkringliggende ejendomme med grønne områder (gårdlaug).

2.07 Almen vedligeholdelse

Ejendommen fremtræder i vel vedligeholdt stand.

3.00 Offentlige forhold

3.01 BBR-oplysninger

Ifølge modtaget BBR-ejermeddelelse af 24/1-2013 fordeles ejendommens arealer således:

Samlet bygningsareal	m ²	4.498
Samlet boligareal	m ²	4.341
Samlet erhvervsareal	m ²	472

Ifølge BBR, er der 65 boliglejemål på imellem 57 m² og 99 m² alle med køkken og bad.

Ifølge BBR, er der 4 erhverv heraf 1 i kælderens (114).

Foreningen har tre erhvervslejere: OneX (opr. posthus) som er "altnulig isenkram", en slagter og et rejseburo.

Data fra BBR af 24/1 2013

Art	Antal			Areal		Antal værelser		Areal i alt
	Erhverv	Bolig	Erh	Bolig	Erhverv	Bolig		
Bygning 1								
Mimersgade 110								
Bolig		2		58		2		116
Bolig		4		60		2		240
Bolig		1		76		3		76
Bolig		1		77		3		77
Bolig		4		79		3		316
Mimersgade 112								
Bolig		2		58		2		116
Bolig		8		60		2		480
Mimersgade 114								
Erhverv	Kælder	1		37		2		
Erhverv	St.th.	1		118		4		
Bolig			2		57		2	114
Bolig			1		58		2	58
Bolig			4		59		2	236
Bolig			4		60		2	240
Bygning 3								
Mimersgade 116								
Bolig			2		57		2	114
Bolig			2		58		2	116
Bolig			4		59		2	236
Bolig			4		60		2	240
Mimersgade 118								
Erhverv	St.tv.	1		258		10		
Erhverv	St.th.	1		59		2		
Bolig			1		57		2	57
Bolig			4		60		2	240
Bolig			1		71		2	71
Bolig			4		74		2	296
Borgmestervangen 8								
Bolig			1		81		4	81
Bolig			5		85		2/3/4	425
Bolig			4		99		4	396
I ALT		4	65	472				4.341
Bygning 2								
Erhverv	Garage	1		14		1		
Erhverv	Garage	4		17		1		
I ALT		5		82				

3.02 Varmesyn

Der er ikke informeret omkring særskilt Varmesynsrapport. Ifølge foreningens hjemmeside er der foretaget energimærke i 2009.

3.03 Brandsikring

Der er færdigmeldt brandsikring 10-01-1990.

3.04 Verserende bygge/nævnssager

Der verserer ikke særlige sager for offentlige myndigheder.

3.05 Tingbog

Ejendommens byrderubrik i tingbogen er gennemgået. Dette, samt foreningens informationer har ikke givet anledning til særskilte bemærkninger.

3.06 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i Købstæderne police nr.: 01-12B-0192876

Forsikringen dækker følgende:

- Bygningsbrand
- Anden bygningsbeskadigelse
- Husejeransvarsforsikring
- Huslejetabsforsikring
- Angreb af træ- og murødelæggende svampe og insekter
- Restværdi
- Kortslutning
- Rørskade for skjulte rør og stikledninger
- Glas- og sanitetforsikring
- Nøgle- og vasketøjsforsikring
- Retshjælp
- Bestyrelsesansvar
- Løsøre

Ifølge den modtagne police og foreningens egne oplysninger er der ingen forbehold, udover de der følger af normalbetingelserne.

4.00 Om- og tilbygninger

4.01 Større renoveringer / ombygninger.

I det følgende nævnes de væsentligste ombygninger/renoveringer, om end foreningen i årene har fået lavet mange flere udbedringer, og i det hele taget fremstår som en forening der tager god hånd om ejendommen.

Taget:

Ejendommens oprindelige tag gennemgås årligt for defekte tagsten og understrygning.

I 1991 blev kviste gennemgået og ordnet.

I 2001 blev brandkam ved 110 bygget op igen, og i 2004 er tagrender og udluftningshætter istandsat.

Vinduer:

Man har i 1987 installeret termovinduer i hele ejendommen. Vinduer fik nye lister i 2004, og de males ca. hvert 5. år.

Opgange:

I 1995 blev opgange gennemgået og renoveret. Disse pletmales årligt for småskader.

Varmt- og koldtvarmsrør:

I alle badeværelser blev disse skiftet i 1991, og i køkkener blev de skiftet i 2002.

Kloakker/Faldstammer:

I 1995 blev der i lokalet under porten etableret en pumpebrønd samt dræn.
I 1999 blev alle kloaker, regnvejsbrønde og kloakrør, ind til faldstammerne i kældrene udskiftet.
Kloakrør fra brønde i gården under ejendommen og ud til hovedledningen i vejen, blev undersøgt og konstateret i orden.
I 2003 blev den gamle kloak gravet op og en ny støbt i kældertragten til barne- og klapvognsrummet.
I forbindelse med kommende gårdsammenlægning har man indgået aftale med en ingeniør om rådgivning, således at ejendommens kloaker om nødvendigt bliver renoveret (eller ændret) samtidig. Der vil samtidig blive indhent tilbud på dræn langs bygningen.

Fjernvarme

I 1995 blev bygget ny fjernvarmecentral.

El:

I 1995 blev opsat 100 brandalarmer på lofter, kældre og repos på for- og bagtrapper.

I 2007 blev der lagt 400V ind i alle lejligheder og elmålerne blev udskiftet.

Varmeforsyning:

I år 2000 blev centralvarmerørene på lofterne 110-114 udskiftet. I 2011 blev alle ældre ventiler på radiatorerne skiftet til termostatventiler.

Grafitti:

Man har tegnet et grafitti abonnement med et firma som ugentligt efterser bygningen for grafitti og om nødvendigt fjernes dette.

Gårdlaug:

Man påtænker dette år at lave fælles gård med de omkringliggende ejendomme.

Internet

Der er ført fiberkabel ind til alle lejligheder.

4.02 Fælles faciliteter.

Der er fælles rum og kontor samt cykelkælder. På loftet er der tørrerum.

5.00 Forudsætninger

5.01 Formål

Formålet med vurderingen er, at fastsætte handelsværdien som udlejningsejendom, efter reglerne i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber paragraf 5 stk. 2 b.

Vurderingsgrundlaget forudsætter, at prisen fastsættes som ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom.

Vi har i pkt. 5.05 gjort rede for en leje, som kunne forventes i ejendommen, såfremt denne fungerede som udlejningsejendom.

5.02 Besigtigelse

Ejendommen er blevet besigtiget overalt mandag den 21. januar.

Ved besigtigelsen blev hele ejendommen gennemgået, herunder loft, trappeopgange, udenomsarealer, tag og kælder samt 2 lejligheder.

5.03 Generelle bemærkninger

Ejendommen er pæn og velbeliggende med gode lejlighedsstørrelser. Ejendommen vil have god interesse for investorer.

5.04 Modtaget materiale

I forbindelse med vurderingen har vi modtaget følgende materiale fra administrator:

Balance 2012
 Årsrapport 2011
 Referat Generalforsamling
 Bygningsforsikringsoversigt Købstædernes
 Ejendomsskatter 2012

Vi har selv indhentet ejendommens BBR samt tingbog.

5.05 Lejeopgørelse

Lejen for beboelseslejemålene er opgjort jfr. administrators budgetleje, hvor her er tillagt et skønnet men for området sædvanligt forbedringstillæg for opsætning af fjernvarme, termovinduer, brandsikring og HPFI anlæg / 400V til kr. 520 pr. m².
 Lejen for erhverv er prissat til gennemsnitligt kr. 1.150 pr. m².

Den samlede leje bliver hermed	kr.	2.848.100
Herfra fratrækkes budgetteret/realiserede udgifter på ejendommen som udlejningsejendom	kr. -	818.700
Hensættelser til ind/og udvendig vedligeholdelse	kr. -	947.100
Afkast af deposita / forudbetalt leje m.v.	kr.	<u>29.800</u>
Nettoleje	kr.	<u>1.112.100</u>

5.06 Vurderingspris

Ud fra disse forudsætninger, vor besigtigelse, samt markedet i dag, vil vi grundet ejendommens gode stand og høje brugsværdier til den meget lave budgetleje med en kapitaliseringsfaktor på 1,50 ansætte ejendommens værdi til :

kr. 74.100.000

Forbehold

Vi kan i øvrigt erklære, at vi ikke har anden interesse i nærværende sag end denne vurdering, hverken økonomisk eller på anden måde.

5.07 Klausul

Vurderingen, der ikke uden vores skriftlige tilladelse, må benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, hverken helt eller delvist er udfærdiget i 4 eksemplarer er tilsendt administrator.

Virum, den 31. januar 2013

Dan Kjærgaard Jensen
 Statsaut. Ejendomsmægler & valuar



