



Vurdering af handelsværdien som udlejningsejendom

A/B Slangstrupgård

**Mimersgade 110-118 / Borgmestervangen 8
2200 København N**

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

**Udarbejdet 29. januar 2014
Opdatering af tidligere vurdering af 2013**

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom

Andelsboligforeningens administrator har anmodet os om at fastsætte handelsværdien af ejendommen som udlejningsejendom efter reglerne i lov om andelsboliger/andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b.

Ejendommen er blevet besigtiget i den 24. januar 2014. Der er tale om en genbesigtigelse idet ejendommen har været vurderet af os de seneste år, og ejendommen blev derfor alene besigtiget udefra, idet det er os oplyst at der ikke er sket væsentlige ændringer på ejendommen siden seneste vurdering.

I det seneste år er gården sammenlagt med de omkringliggende ejendomme og der er samtidig etableret omfangsdræn på gårdsiden.

Fra administrator er relevante materialer modtaget, og alle er gennemgået. Alle indtægter og udgifter er blevet opdateret.

Fastsættelse af leje

Lejen for beboelseslejemålene er opgjort jfr. administrators budgetleje hvor her er tillagt et skønnet forbedringstillæg for opsætning af HPFI anlæg / 400V, Brandsikring, fjernvarme, termovinduer og omfangsdræn.

Lejen for erhverv er uændret fra sidste år sat til gennemsnitligt kr. 1.150 pr kvm.

Den samlede leje bliver hermed	kr.	2.978.400
Herfra fratrækkes budgetteret/realiserede udgifter på ejendommen som udlejningsejendom	kr.	- 930.800
Hensættelser til ind/og udvendig vedligeholdelse	kr.	- 956.700
Afkast af deposita / forudbetalt leje m.v.	kr.	<u>30.900</u>
Nettoleje	kr.	<u>1.121.800</u>

Vurderingspris for den kontante handelsværdi som udlejningsejendom:

Ud fra ovenstående beskrivelse og oplysninger samt det eksisterende marked i dag, vil vi ansætte ejendommens værdi til 1,51% i afkast af nettolejen, idet der er anvendt fulde hensættelser til udvendig og indvendig vedligeholdelse. Dette giver en samlet pris på:

74.300.000,00

Vi ikke har afsat noget beløb til udsat vedligeholdelse.

Supplerende erklæring

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

Anvendelse

Vurderingen der ikke uden vor skriftlige tilladelse, må benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, hverken helt eller delvist er gyldig maksimal i 18 måneder jf. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b.

Rapporten er fremsendt til administrator i fire eksemplarer.

Virum, den 29. januar 2014


Dan Kjærgaard Jensen
Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar

