



**Vurdering af handelsværdien som udlejningsejendom**

**A/B Slangerupgård**

**Mimersgade 110-118 / Borgmestervangen 8**

**2200 København N**

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

**Udarbejdet 23. februar 2016**

## 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, og således ca. beliggende midt imellem Superkilen 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 aflåst gårdport.

## 2.00 Klimaskærm

### 2.01 Tag

Taget er et manzard tag i røde tegl der er understrøgne. Taget vedligeholdes 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. Der er tørreloft for hver opgang.

### 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) er røde. Alle vinduer og døre blev nymalet i 2011, og man gennemgår og maler ca. hvert 5 år. De fremstår i god stand, men man overvejer muligheden af at udskifte dem til nye tidssvarende.

### 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 opgangsdørene 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 lagt sammen med de omkringliggende ejendomme i et fælles gårdlaug. Gården er belagt med sten og små haver omkransende renovation, cykelparkeing mv. Der er i gården fritgående høns, som beboerne skiftes til at passe.

### 2.07 Almen vedligeholdelse

Ejendommen fremtræder i vel vedligeholdt stand.

**3.00 Offentlige forhold****3.01 BBR-oplysninger**

Ifølge modtaget BBR-ejermeddelelse af 23/2-2016 fordeler ejendommens arealer således:

Samlet bygningsareal	m <sup>2</sup>	4.498
Samlet boligareal	m <sup>2</sup>	4.341
Samlet erhvervsareal	m <sup>2</sup>	472

Ifølge BBR, er der 65 boliglejemaal på imellem 57 m<sup>2</sup> og 99 m<sup>2</sup> alle med køkken og bad.

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

Foreningen har tre erhvervslejere: OneX (opr. posthus) som er "altmulig isenkram", en slagter og en tøj forretning.

Data fra BBR af 23/2 2016

Art	Antal		Areal		Antal værelser		Areal i alt
Bygning 1							
<b>Mimersgade 110</b>	Erhverv	Bolig	Erh	Bolig	Erhverv	Bolig	
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
<b>Mimersgade 112</b>							
Bolig		2		58		2	116
Bolig		8		60		2	480
<b>Mimersgade 114</b>							
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							
<b>Mimersgade 116</b>							
Bolig			2	57		2	114
Bolig			2	58		2	116
Bolig			4	59		2	236
Bolig			4	60		2	240
<b>Mimersgade 118</b>							
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		3	71
Bolig			4	74		3	296
<b>Borgmestervangen 8</b>							
Bolig			1	81		4	81
Bolig			5	85		2/3/4	425
Bolig			4	99		4	396
<b>I ALT</b>		<b>4</b>	<b>65</b>	<b>472</b>			<b>4.341</b>
Bygning 2							
Erhverv	Garage	1		14	1		
Erhverv	Garage	4		17	1		
<b>I ALT</b>		<b>5</b>		<b>82</b>			

### 3.02 Varmesyn

Der er ikke informeret omkring særskilt Varmesynsrapport. Der er senest foretaget energimærke i 2009. Ejendommen fik dengang Energimærke C.

### 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
- Svampe og insekt skade
- Restværdi
- Kortslutning
- Rørskade for skjulte rør og stikledninger
- Glas- og sanitetsforsikring
- 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, understrygning og murbindere.

I 1991 blev kviste gennemgået og ordnet.

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

Man overvejer udskiftning af taget. Ved korrekt vedligehold, er det vores vurdering det kan holde i mange år endnu.

Facade:

Alle brystninger både mod gård og gade er netop blevet isoleret med papiruld, og man forventer her en bedre varme økonomi.

**Vinduer:**

Man har i 1987 installeret termovinduer i hele ejendommen. Vinduer fik nye lister i 2004, og de males ca. hvert 5. år. Man overvejer at udskifte disse til mere moderne og bedre vinduer. Der kan være udmærket økonomi i dette idet nye vinduer i dag er af bedre varme kvalitet, og malermæssig istandsættelse generelt er bekosteligt.

**Opgange:**

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

**Varmt- og koldtvandsrør:**

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 2013 blev der lavet gårdlaug og i den forbindelse blev der lavet kloak ved kældernedgang og der blev etableret omfangsdræn på gårdsiden. Gården er designet til at kunne tage imod meget vand.

**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.

**Internet**

Der er ført fiberkabel ind til alle lejligheder. De enkelte lejligheder tilmelder sig selv tv / internet.

**Portdæk**

I nær fremtid forventes det at portdækket som er tæret i jernene vil blive lavet.

**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 22. februar sammen med foreningens formand og vicevært.

Ved besigtigelsen blev hele ejendommen gennemgået, herunder loft, trappeopgange, udenomsarealer, tag og kælder samt 1 lejlighed.

### 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 2015  
Referat Generalforsamling  
Bygningsforsikringsoversigt Købstædernes  
Ejendomsskatter 2016

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, gårdlaug og isolering af brystninger til kr. 600 pr. m<sup>2</sup>.  
Lejen for erhverv er prissat til faktisk leje .

Den samlede leje bliver hermed	kr.	3.236.500
Herfra fratrækkes budgetteret/realiserede udgifter på ejendommen som udlejningsejendom	kr. -	1.153.300
Hensættelser til ind/og udvendig vedligeholdelse	kr. -	980.300
Afkast af deposita / forudbetalt leje m.v.	kr.	<u>33.300</u>
Nettoleje	kr.	<u>1.136.100</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 1,52 ansætte ejendommens værdi til:

**kr. 74.700.000**

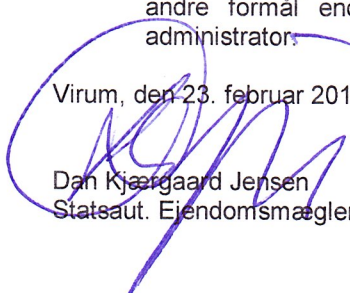
### Forbehold

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 elektronisk og tilsendt administrator.

Virum, den 23. februar 2016

  
Dan Kjærsgaard Jensen  
Statsaut. Ejendomsmægler & valuar



