Arne Madsen
Ejendomsmægler og valuar MDE

Vurderingsrapport

Ejendommen A/B Vanløsegaard

Matr.nr. 2495 Vanløse, København

Beliggende: Høgholtvej 22-38
Jernbane Allé 90-94
Jyllingevej 41-57
Kaløvej 27-31

Vort j.nr.: 270-09260

Arne Madsen
Frederikssundsvej 211
2700 Brønshøj
Tlf. 26 30 88 80

Indholdsfortegnelse

Vurderingen	Side 3
Modtagne dokumenter	Side 3
Beliggenhed	Side 3
Arealforhold	Side 4
Arealfordeling	Side 4
Bebyggelsen	Side 5
Grunden	Side 5
Energiforhold	Side 5
Brandmæssige forhold	Side 5
Tinglyste servitutter	Side 5
Vej/vand/kloak	Side 6
Ejendomsforsikring	Side 6
Ejendomsvurdering	Side 6
Samlet boligydelse/lejeindtægter	Side 6
Bemærkninger/særlige forhold	Side 6
Besvarelse af tema	Side 6
Forudsætninger	Side 7
Copyright	Side 8
Habilitet	Side 8

EJER IFØLGE TINGBOGEN:
A/B Vanløsegaard

Rekvirent..: A/B Vanløsegaard v/formand Tom Petersen og kasserer Morten Vest Hansen

Formål.....:

På foranledning af rekvirenten at besvare nedennævnte vurderingstema. Vurderingen er i øvrigt foretaget til brug for rekvirentens bedømmelse af ejendommens værdi.

Tema.....:

Temaet for vurderingen er i henhold til rekvirentens anmodning at vurdere ejendommens værdi i fri handel som udlejningsejendom. Vurderingen skal bruges for fastsættelse af Andelsboligforeningens formue.

Besigtigelse:

Besigtigelse af ejendommen blev foretaget den 4. april 2016.

Modtagne dokumenter:

Udover besigtigelsen er vurderingen foretaget på grundlag af rekvirentens oplysninger samt oplysninger indhentet fra Tinglysningskontoret og bygningsregisteret.

Følgende dokumenter danner grundlag for vurderingen:

- Liste over andelslejligheder
- Liste over erhvervslejemål
- Årsregnskab for 2014
- Råbalance 2015
- Ejendomsskattebillet 2015 og 2016
- Vedtægter for foreningen
- Ejendomsvurdering 2012
- Drifts- og vedligeholdelsesplan af august 2015
- Referat af ordinær og ekstraordinær generalforsamling i 2015
- Bestyrelsens beretning

Beliggenhed:

Adresse:	Høgholtvej 22-38, Jernbane Alle 90-94, Jyllingevej 41-57 og Kaløvej 27-31
Matr.nr.:	2495 Vanløse, København
BBR-nr.:	101- 28552-9
Zonestatus:	Byzone
Kommune:	København
Hidtidig benyttelse:	Beboelsesejendom med 8 butikslejemål i stueplan

Arealforhold:

Grundareal:	10.641 kvm, heraf vej 1.514 kvm.
Bebygget areal:	3.672 kvm
Bygningsareal:	13.586 kvm

Arealforhold iht. BBR-ejermeddelse.

Udvidelsesmulighed:	Der er ikke undersøgt muligheden for at indrette taglejligheder i ejendommen. Der henvises i øvrigt til rammebestemmelser/lokalplan.

Arealfordeling:

Bygningens bruttoareal er fordelt på 2 bygninger som følger:

Bygning 1	11.606 kvm.
Bygning 2	1.980 kvm.

Der er 174 andelshavere med lejligheder på 1,5 til 5 vær. På i alt 12.768 kvm.
Derudover er der udlejet butikker på ca. 820 kvm. med en årlig leje på ca. 750.000.
Alle er erhvervslejemål er nu fuldt udlejet.
Der er tagetage og fuld kælder under bygningen. Hver lejlighed har både kælderrum og loftsrum.

Bebyggelsen:

Ejendommen er opført i 1924 og renoveret/moderniseret løbende, fremstår i pudset murværk med tegltag i 3 etager samt kælder. Der er udnyttet ganske få kvm. af loftsrummet på Høgholtvej 38 i forbindelse med den underliggende lejlighed.

Ejendommen er velholdt og opført i god håndværksmæssig kvalitet. Da andelshaverne selv står for vinduesudskiftning, trænger nogle lejligheder til dette.
Ejendommen er gennemgribende renoveret med nyere facade og andre væsentlige reparationer, herunder af taget. Taget har dog en begrænset restlevetid og vil påføre stigende vedligeholdelsesudgifter forud for en evt. udskiftning.
Kloaksystemet udskiftet er udskiftet i 2007 og der lagt ny belægning i gården.

Der er søgt og givet tilladelse til etablering af altaner mod gårdsiden. Dette aftales og betales individuelt af den enkelte andelshaver. 34 lejligheder har fået disse altaner i forbindelse med facaderenoveringen. En pæn og enkel løsning.

Der er aftalt med rekvirenten, at vurderingen ikke skal omfatte en egentlig bygnings-beskrivelse.

Grunden:

Bygningerne omkranser et stort velholdt fællesområde med bl.a. ny legeplads.
Stuelejlighederne mod villavejen har egen have.

Energiforhold:

Varmeinstallation: Centralvarme anlæg tilsluttet Københavns Fjernvarme

Bygningerne har den for opførelsestidspunktet sædvanlige isolering, hvilket vil sige:
- at alle nuværende lovmæssige krav anses for opfyldt.

Brandmæssige forhold:

Vedrørende brandsikring og øvrige brandmæssige forhold kan det oplyses:

- at alle nuværende lovkrav anses for opfyldt.

Tinglyste hæftelser, byrder m.v.

Ved gennemgang af tingbogen for de anførte brugsrettigheder, servitutter og andre byrder skønnes ikke, at der er ting af særlig betydning for ejendommens fortsatte brug til samme formål.

Vej/vand/kloak:

Vejforhold:	Offentlig/private
Vandforhold:	Ejendommen er tilsluttet offentlig vandforsyning.
Kloakforhold:	Offentlig

Ejendomsforsikring:

Det er oplyst, at ejendommen er forsikret mod brand og insektskadeangreb m.v.

Ejendomsvurdering:

Ved ejendomsvurderingen pr. 01.10.2013 er ejendommens kontantværdi ansat således:

Ejendomsværdi	
Kontant:	kr. 150.000.000
Heraf grundværdi:	kr. 33.125.263

Ejendommens indtægter:

De 174 andelshavere betaler en årlig boligydelse excl. varme og antenne på ca. 9.193.000 kr.
De 10 lejere betaler en årlig leje på ca. 750.000 kr.

Bemærkninger/særlige forhold:

Ejendommen er gennem den senere årrække blevet pænt vedligeholdt.
Følgende påvirker værdien af ejendomme positivt: Renovering af facaden er færdiggjort i 2008. Kloaksystemet er udskiftet. Disse forhold må over tid betyde et pænt fald i vedligeholdelsesudgifterne. Udgifterne har været store jfr. regnskabet for 2011, men bestyrelsen oplyser at udgifterne har været en del mindre i de seneste år. I 2015 er der skiftet vinduer på hovedtrapperne, lagt nye tage på skure og sket forbedringer på varmecentralen.
En del lejligheder har fået altaner.
Følgende påvirker vurderingen negativt: Der må påregnes udgifter til tagrenovering eller -udskiftning og evt. udskiftning af faldstammer indenfor en 10-årig periode.

Besvarelse af tema:
Efter således at have gennemgået alle de foreliggende oplysninger for besvarelsen af denne vurdering skal jeg ud fra mit bedste skøn og overbevisning ansætte denne ejendoms kontante værdi i fri handel og vandel til:

Kr. 177.000.000,00
skriver kroner –ethundredesyvtisyvmillioner 00/100— på kontantbasis.

Prisen er fastsat alene ud fra en beregning af ejendommens afkast som udlejningsejendom med en afkastprocent på 3,50%. Det svarer til en kvadratmeterpris på ca. 13.000 kr.
Det har ikke været muligt at dokumentere handelsprisen på basis af salg af lignende ejendomme, idet der ikke har været handlet en tilsvarende ejendom i nærområdet i fri handel indenfor de nugældende markedsvilkår. Efterspørgslen efter investering i boligejendomme er ved at komme igen på grund af den meget lave rente i markedet. Mindre ejendomme er udbudt og handlet i København for kvadratmeterpriser på ca. 12.-15.000 kr.

Forudsætninger

Ved besvarelse af det opstillede vurderingstema forudsættes:

- at ejendommen i sin helhed er lovligt opført og indrettet,

- at ejendommens installationer er lovligt opført og indrettet,

- at der ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen,

- at der kan tegnes forsikring mod angreb af svamp og insekter til normal præmie i et anerkendt selskab,

- at der ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen,

- at samtlige forfaldne beløb vedr. tilslutning og anlægsarbejder er betalt, samt at der ejer bekendt ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,

- at ejendommen er vurderet ud fra, at den fortsat skal anvendes til samme anvendelse som hidtil, nemlig beboelse og lidt erhvervsudlejning(kontor/butikker).

- at ejendommen ved salg overdrages godkendt, som den er og forefindes i fuldt udlejet stand, med en ledig lejlighed til rådighed for køber.

- at løsøre/inventar er gældfrit og i brugbar stand,

- at ejendommen ved salg overdrages som den er og forefindes,

- at ejendommen herudover i øvrigt sælges med ansvarsfraskrivelsesklausul bortset fra vanhjemmel,

- at der ikke påhviler ejendommen forpligtelser i h.t. gældende miljølove,

- at handelsomkostningerne deles ifølge sædvane, samt at EDC-gruppens

standardbestemmelser for salg af erhvervsejendomme i øvrigt er gældende,

- at besvarelsen i øvrigt er sket ud fra det netop nu gældende rente- og konjunkturforhold.

Copyright:

Nærværende vurdering må alene med vurderingsmændenes skriftlige tilladelse i sin helhed eller i uddrag ikke benyttes af andre end rekvirenten eller til andet formål end angivet.

Habilitet:

Vurderingen er foretaget efter mit bedste skøn og overbevisning. Undertegnede har ingen personlige relationer til rekvirenten eller ejendommens ejer eller på anden måde interesse i vurderingens udfald. Vurderingen er udfærdiget i 2 eksemplarer, der er fremsendt til rekvirenten.

Vanløse den 14. april 2016

Ejendomsmægler & valuar MDE