



Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

GENVURDERINGSFORRETNING VEDRØRENDE



EJENDOMMEN

MATR. NR.: 28 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ, 28 DS

FREDERIKSBERG

Beliggende:

Azaleavej 1-13 og 10-14 og Søndre Fasanvej 52

2000 Frederiksberg

VURDERINGSFORRETNING

INDHOLDSFORTEGNELSE

- 01. Rekvirent**
- 02. Valuar**
- 03. Vurderingsobjekt**
- 04. Adkomstforhold**
- 05. Vurderingsformål**
- 06. Vurderingstema**
- 07. Dokumenter og bilag**
- 08. Indhentede oplysninger**
- 09. Specifikationer**
 - 09.01 art og anvendelse
 - 09.02 areal
 - 09.03 BBR-oplysninger
 - 09.04 offentlig ejendomsvurdering
 - 09.05 vandforsyning og - afledning
 - 09.06 elforsyning og - installation
 - 09.07 energimæssige forhold
 - 09.08 forsikringsforhold
 - 09.09 kommune
 - 09.10 lokalplanforhold
 - 09.11 byrder og servitutter
 - 09.12 pantehæftelser
 - 09.13 kontraktforhold
 - 09.14 regnskabsforhold
 - 09.15 miljøforhold
- 10. Besigtigelse**
- 11. Beskrivelse**
- 12. Besvarelse**
- 13. Forudsætninger**
- 14. Habilitetserklæring**
- 15. Copyright**
- 16. Fremsendelse**
- 17. Datering og underskrift**

01. REKVIRENT

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget
v/ andelsboligforeningens administrator
Newsec Datea A/S
Foreningsejendomme
Lyngby Hovedgade
2800 Kgs. Lyngby

02. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
Journal nr. CDV 1047/19092018/B-0933

03. VURDERINGSOBJEKT

Beboelsesejendom.

04. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget.

05. VURDERINGSFORMÅL

Til brug for fastlæggelse af andelskronen skal der foretages en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jfr. lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2, b.

06. VURDERINGSTEMA

Der ønskes en genvurdering af ejendommens kontante handelsværdi pr. 30. september 2018.

07. DOKUMENTER OG BILAG

Vi har fra andelsboligforeningens administrator, Newsec Datea A/S, modtaget nedennævnte dokumenter:

Årsrapport 2016/2017
Saldospecifikation 01.10.2017-30.09.2018

Budget for perioden 01.10.2017 til 30.09.2018
 Referat af ordinær generalforsamling afholdt 29. januar 2018
 Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt 30. april 2018
 Lejerfortegnelse
 Forsikringsoplysninger

08. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest
 BBR-Meddelelse

09. SPECIFIKATIONER

09.01 Art og anvendelse

Beboelsesejendomme med 93 lejligheder og transport- og garageanlæg.

09.02 Grundareal

Areal ifølge Tingbogsattester:
 Grundareal 6.039 m²

09.03 BBR-oplysninger

Bygningerne er opført i 1937/1938
 Ydervægge er mursten. Tagdækning er fibercement undtagen bygning 5, der er med tagpap.

Bygning nr. 1 - Azaleavej 3-5

Antal boliger med køkken	15	
Bebygget areal		380 m ²
Samlet bygningsareal		1.140 m ²
Samlet boligareal		1.140 m ²
Kælderareal		380 m ²
Heraf loftshøjde lavere end 1,25 m over terræn		380 m ²

Antal etager 3

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Bygning nr. 2 - Azaleavej 1

Antal boliger med køkken	16	
Bebygget areal		279 m ²
Samlet bygningsareal		1.116 m ²
Samlet boligareal		1.116 m ²

Kælderareal		279 m2
Heraf loftshøjde lavere end 1,25 m over terræn		279 m2

Antal etager	4	
--------------	---	--

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Bygning nr. 3 - Azaleavej 7-9

Antal boliger med køkken	15	
Bebygget areal		381 m2
Samlet bygningsareal		1.143 m2
Samlet boligareal		1.143 m2
Kælderareal		381 m2
Heraf loftshøjde lavere end 1,25 m over terræn		381 m2

Antal etager	3	
--------------	---	--

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Bygning nr. 4 - Azaleavej 10-14

Antal boliger med køkken	18	
Bebygget areal		380 m2
Samlet bygningsareal		1.140 m2
Samlet boligareal		1.140 m2
Kælderareal		380 m2
Heraf kælder m/loft under 1,25 m.		185 m2

Antal etager	3	
--------------	---	--

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Bygning nr. 5 - Azaleavej 10

Transport –og garageanlæg samlet erhvervsareal		
Bebygget areal		48 m2

Antal etager	1	
--------------	---	--

Bygning 6 - Azaleavej 11-13

Antal boliger med køkken	15	
Bebygget areal		381 m2
Samlet bygningsareal		1.143 m2
Samlet boligareal		1.143 m2
Kælderareal		381 m2
Heraf loftshøjde lavere end 1,25 m over terræn		381 m2

Antal etager	3	
--------------	---	--

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Bygning nr. 7 - Søndre Fasanvej 52

Antal boliger med køkken	14	
Bebygget areal		280 m ²
Samlet bygningsareal		1.120 m ²
Samlet boligareal		1.120 m ²
Kælderareal		280 m ²
Heraf loftshøjde lavere end 1,25 m over terræn		280 m ²
Antal etager	4	

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Der henvises til vedhæftede BBR-Meddelelse vedrørende lejlighedernes og anlæggets beliggenhed og størrelse.

09.04. Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2017 jf. tingbogen

Ejendomsværdi	kr. 122.000.000
Grundværdi	kr. 26.964.400

09.05 Vandforsyning og - afledning

Alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

09.06 Elforsyning og – installation

Ørsted.

Der er moderne el-installationer i ejendommen.

09.07 Energimæssige forhold

Der foreligger Energimærkning af 02.11.2010 gældende i 10 år. Energiforbrug D.

09.08 Forsikringsforhold

Ejendommen er bygningsforsikret i:

Tryg Forsikring

Police nr.: 657-316.037 / 63396

Forsikringsdækning: Bygningsbrand, svampe-og insektskader m.v.

09.09 Kommune

Frederiksberg Kommune.

09.10 Lokalplanforhold

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

09.11 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

09.12 Pantehæftelser

Der tages ikke hensyn til prioriteter i ejendommen, idet disse forudses indfriet i forbindelse med salg.

09.13 Kontraktforhold

Ingen oplysninger.

09.14 Regnskabsforhold

Der er modtaget årsrapport for 2016/2017
Samt budget for perioden 01.10.2017 til 30.09.2018

09.15 Miljøforhold

Jordforurening efter jordforureningsloven ikke tinglyst på ejendommen.
Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jfr. Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27/03/2017 om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10. BESIGTIGELSE

Det har ikke været nødvendigt med besigtigelser af lejligheder ved denne vurdering, idet disse er valueren bekendte.

11. BESKRIVELSE

Særdeles velholdt og velbeliggende ejendom, tæt på offentlige transportmidler, indkøbsfaciliteter, skoler, børnehaver, og grønne områder. Frederiksberg Have og Zoo.

5 stk. boligblokke opført i 1937, 1 stk. garageanlæg opført i 1938.

Boligblokkene er opført i gule mursten, bølgeeternittag. Der er pæne fortrapper med postkasser i opgangen.

Termoruder, lavenergi. Bredbånd, med Internet og TV. Dørtelefon.

Der er smukt anlagte udenoms arealer, med cykelparkering, god legeplads, parkering på vejen.

Kælderetagen indeholder pulterrum, cykel rum, vaskerum med vaskemaskiner og tørretumbler, fyrrum, tørrerum, bestyrelseslokale og andre disponible rum.

En typisk lejlighed har to altaner på nær stueetagen der har én altan. Der er stuklofter, parket- og bræddegulve. Almindeligt elementkøkken, badeværelse med badekar eller brus. Ét depotrum pr. beboelseslejlighed. Der er 11 garager, et cykelskur og gårdtoilet.

Der er i 2013 anvendt kr. 11 mio. til renovering af ejendommen.

12. BESVARELSE

På baggrund af de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger, kan jeg efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema således:

Ejendommens kontante handelsværdi pr. 30. september 2018 vurderes til:

kr. 186.900.000,00

skriver kroner et hundrede og ottiseks millioner nihundrede tusinde 00/100

Det er forudsat, at prioriteterne i ejendommen indfries.

Værdien er fastsat under hensyntagen til ejendommens gode vedligeholdelsesstand, herunder de foretagne fælles forbedringer samt ejendommens attraktive beliggenhed.

Der er kalkuleret med en beboelsesleje på kr. 780,- pr. m².
En salgspris på kr. 26.000,- pr. m² beboelsesareal, i alt 6.802 m².
Værdien af kældrene og garager er sat til kr. 10.000.000,00,-
Egenkapitalforrentning 2 %
Driftsoverskud til forrentning kr. 3.730.560,-

Der gøres opmærksom på, at en ejendomsinvestor kan opnå en væsentlig forhøjelse af huslejen pr. m², ved genudlejning af en nymoderniseret lejlighed.

Endvidere skal bemærkes, at såfremt ejendommene har modtaget offentlig støtte, må en investor/andelsboligforeningen ved ændret status af ejendommen påregne at skulle tilbagebetale enhver form for offentlig støtte.

13. FORUDSÆTNINGER

Det er en forudsætning for vurderingen:

- at der foreligger bygningsattest på ejendommen
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- at der foretages sædvanlig refusion, herunder deposita og

forudbetalt leje

- at evt. momsreguleringsforpligtelse medfølger ejendommen uden særskilt vederlag, ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring overfor Skattestyrelsen
- at der ikke foreligger aftaler med lejere, skriftlige eller mundtlige som er mig ubekendt

14. HABILITETSERKLÆRING

Nærværende besvarelse er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og jeg kan erklære:

- at jeg ikke har nogen interesse i objektet udover denne vurderingsforretning, der vederlægges mig af rekvirenten.
- at jeg har udført vurderingsforretningen i henhold til Dansk Ejendomsmægler Forenings normer.
- at nærværende vurdering er foretaget ud fra vort kendskab til omsætning af denne type ejendom og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning. Der tages forbehold for, at myndigheder og andre, kan have en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end vor. Opmærksomheden henledes derfor på, at vi ikke er ansvarlig for tab mv. som skyldes, at myndigheder og andre, ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

15. COPYRIGHT

Nærværende vurderingsforretning kan ikke uden mit skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives, helt eller i uddrag.

16. FREMSENDELSE

Et eksemplar af vurderingsforretningen tillige med tingbogsattest, BBR-Meddelelse, rentabilitetsberegning og sammenligningsejendomme er fremsendt til:

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget
v/formand Lars Nexø
Azaleavej 5, 1. th.
2000 Frederiksberg

og

Andelsboligforeningens administrator:
Newsec Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Att.: Ejendomsadministrator Stine Bengtsson

Et eksemplar er i valuarens besiddelse.

17. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 28. september 2018



Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar