



Vurdering af handelsværdi som udlejningsejendom

pr. 31. december 2012 af:

A/B Jæger

2200 København N

Matr. nr.: 1810 m. fl. Udenbys Klædebo Kvarter



A/B Jæger

- 1.1 REKVIRENT** Bestyrelsen for
A/B Jæger
København N
- 1.2. BELIGGENHED** Jægersborggade 2 / Jagtvej 37, Jægersborggade 4,
5 - 7, 6 - 8, 9 - 11, 10 - 12, 13 - 15, 14 - 16, 17 - 19,
18 - 20, 25 - 27, 30 - 34, 35 - 37, 36 - 38, 39 - 41,
40 - 42, 43 - 45, 44 - 46, 47 - 49, 48 - 50, 51, 52 -
54, 53 - 55, Jægersborggade 56 / Stefansgade 41 og
Jægersborggade 57 / Stefansgade 43 / Hørsholms-
gade 34.
2200 København N
- Nordre Fasanvej 138 A - B
2000 Frederiksberg
- Taastrup Hovedgade 132 A - C
2630 Taastrup
- Vesterkøb 23 - 27
2640 Hedehusene
- 1.3. KVARTERET** Ejendommene er centralt beliggende på Nørrebro
mellem Jagtvej og Stefansgade nær Nørrebrogade,
Nørrebros runddel, gode indkøbsmuligheder og
busforbindelser.
Ejendommen Nordre Fasanvej 138 A (baghus) og
138 B er beliggende mellem Nitivej og Marien-
dalsvej.
Taastrup Hovedgade 132 A - C, 2630 Taastrup er
beliggende tæt på Taastrup Centrum, ca. 1 km. fra
Høje Taastrup Station.
Vesterkøb 23 - 27, 2640 Hedehusene er beliggen-
de i roligt kvarter i Fløng, mellem Taastrup og
Roskilde.
- 1.4. EJER** A/B Jæger
2200 København N
- 1.5. MATR. NR.** 1810, 1818, 1828, 1833, 1836 og 1838 Udenbys
Klædebo Kvarter, København samt 12 GP Frede-



A/B Jæger

riksberg. Endvidere 1 HH Kallerup Gaarde, Hede-
husene, og 2 A Taastrup-Valby by, Rønnevang.

1.6. KOMMUNE København / Frederiksberg/ Høje Taastrup.

1.7. TEMA Der ønskes en vurdering af ejendommens handels-
værdi som udlejningsejendom pr. 31. december
2012.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i
andelsboligloven § 5, stk. 2. Det betyder, at ejen-
dommen er vurderet til den pris, som den ville
kunne sælges til som udlejningsejendom, ud fra
den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en
andelsboligforening.

Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglo-
vens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmægler-
forening har foretaget, og den pris, der er anført i
nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra
den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sæl-
ge ejendommen til på det åbne marked.

Fortolkningen betyder også, at ejendommen skal
vurderes med en ledig gennemsnitslejlighed, der er
typisk for ejendommen.

Det er vurderet, at en ledig lejlighed i denne for-
bindelse ikke vil have nogen indflydelse på prisen.
Der er derfor ikke fastsat en ledig lejlighed.

Ifølge Dansk Ejendomsmæglerforenings fortolk-
ning af reglerne, skal væsentlige forbedringer af de
enkelte boliger, der er foretaget af, og/eller beko-
stet af den enkelte andelshaver medtages i vurde-
ringen. Ved væsentlige forbedringer skal forstås
sådanne forbedringer, som også ville være taget
med i den offentlige vurdering, f.eks. havestuer,
carporte, altaner m.v.

Der er ikke foretaget sådanne forbedringer på ejen-
dommen.



A/B Jæger

- 1.8. FORMÅL** Vurdering i forbindelse med bestyrelsens overvejelser om indstilling til andelsboligforeningens generalforsamling vedrørende fastsættelse af andelsværdien.
- 1.9. BESIGTIGELSE** Torsdag den 14. februar 2013. Ifølge det oplyste er der, udover almindelig vedligeholdelse, ikke sket væsentlige ændringer på ejendommen siden min seneste vurdering.
- 1.10. DOKUMENTER** Jeg har fra foreningen bl.a. modtaget i kopi eller indhentet elektronisk:
- Vedtægter for A/B Jæger.
 - BBR-meddelelser.
 - Ejendomsvurderinger pr. 1. 10. 2012.
 - Budget for 2013.
 - Årsrapport for 2011.
 - Referat fra seneste generalforsamling.
- Endvidere har jeg gennemgået ejendommenes blade i tingbogen.
De tinglyste servitutter og deklARATIONER giver ikke anledning til bemærkninger, idet de ikke skønnes at have indflydelse på ejendommens værdiansættelse.
- 1.11. FORSIKRINGER** Ifølge det oplyste, er ejendommene forsikrede i et anerkendt selskab. Det er forudsat i nærværende vurdering, at ejendommene er forsikrede uden usædvanlige forbehold.
- 1.12. OPFØRELSESÅR** 1887 til 1943 ifølge BBR-meddelelser.
- 1.13. BRANDSIKRING** Ejendommene er brandsikrede i henhold til gældende regler.
- 1.14. EJENDOMSVÆRDI** Ifølge ejendomsvurderingen pr. 1.10.2012:
- | | | |
|------------------------|-----|-------------|
| Ejendomsværdi | kr. | 450.500.000 |
| Heraf grundværdi | kr. | 52.883.400 |



A/B Jæger

- 2.1. EJENDOMSTYPE** Ejendommene beliggende på Nørrebro består af 446 beboelseslejligheder i varierende størrelser mellem 37 og 155 kvm. Ifølge det oplyste er 313 af lejlighederne forsynet med eget badeværelse, hvoraf 7 har 2 badeværelser. Af disse badeværelser er de 311 etableret i perioden 2001 til 2012. Endvidere er der 59 erhvervslejemål beliggende i de høje kældre, eller i stueplan og 5 lokaler for fællesfaciliteter.
- De 2 ejendomme beliggende på Frederiksberg består af en beboelsesejendom mod gaden med 12 lejligheder i størrelser på henholdsvis 66 og 75 kvm. Der er i 8 af lejlighederne etableret nye badeværelser. I gården ligger en erhvervslejemål på 140 kvm. fordelt på 2 plan.
- Ejendommene i Taastrup er traditionelle beboelsesejendomme opført i røde sten og med kælder.
- 2.2. ANTAL ETAGER** 2/5/6 plus tagetage og kælder.
- 2.3. BEBYGGET AREAL** Nørrebro: 5.264 kvm., Frederiksberg: 211 kvm. Taastrup: 742 kvm. i alt 6.217 kvm. ifølge BBR-meddelelse.
- 2.4. BYGNINGSAREAL** Nørrebro: 35.520 kvm. ifølge foreningens opmåling, heraf boligareal 30.256 kvm. og erhvervsareal 4.666 kvm. og fællesareal på 598 kvm.
- Frederiksberg: 974 kvm. ifølge BBR-meddelelse, heraf boligareal 834 kvm. og erhvervsareal 140 kvm.
- Taastrup: 1.484 kvm. ifølge BBR-meddelelse, boligarealet udgør 1.488 kvm.
- I alt: 37.978 kvm. heraf boligareal 32.578 kvm., erhvervsareal 4.806 kvm. og fællesareal 598 kvm.
- 2.5. UDNYTTET TAGETAGE** 3.502 kvm. ifølge foreningens opmåling.



A/B Jæger

2.6. KÆLDERAREAL Nørrebro 5.563 kvm., Frederiksberg 141 kvm. og Taastrup 742 kvm. I alt 6.446 kvm.

2.7. ENERGIMÆSSIG STAND Ejendommene opvarmes ved fjernvarme, og de er forsynet med termovinduer eller i enkelte tilfælde koblede rammer.

Energimærke for ejendommene:

- Nordre Fasanvej 138 B: (C)
- Jægerborggade 30-56 / Stefansgade 41: (D)
- Jægersborggade 25-27+35-57 / Hørsholmsgade 34: (D)
- Jægerborggade 5-19: (C)
- Jægerborggade 2-20 / Jagtvej 37: (D)

2.8. BESKRIVELSE **KÆLDRENE:**

Der er kælder under alle ejendommene. De fleste kældre er i 2 plan, hvor den øvre kælder udnyttes til erhvervsformål.

Samtlige af disse kælderlejemål er nyistandsatte i perioden fra ca. 2000 og frem til d.d.

En del af de gamle erhvervslejemål i stueplan udnyttes som ejendomskontor, fællesvaskeri og fælles baderum.

De nederste kældre er med god loftshøjde. Etageadskillelsen mod den øvre kælder er alle steder, hvor erhvervslejemålene er blevet renoverede, udført som betondæk.

Kælderen udnyttes med pulterrum udført som stålbure, 4 stk. varmecentraler fra 1997, samt diverse disponible rum.

På ejendommene i Taastrup udnyttes kældrene med boilerrum, vaskeri, tørrerum og pulterrum, udført i træ.

Kældrene virkede ved besigtigelsen tørre og velventilerede.



A/B Jæger

GÅRDAREALER & FRIOMRÅDER:

Ejendommen i Jægersborggade har 4 store gårde, med borde og bænke, grønne arealer, legeplads samt diverse udhuse.

Gårdene fremstår i pæn og velholdt stand.

På ejendommene i Taastrup er friarealerne anlagt som haver og med grusbefæstede parkeringspladser.

FALDSTAMMER & VANDFORSYNING:

På Nørrebro er alle køkkenfaldstammer og koldt- og varmtvandsforsyning udskiftet i forbindelse med installering af fjernvarme i 1997. I forbindelse med udskiftningen af koldtvalsstrengene er ligeledes alle vandrette rørføringer i kældrene udskiftet mellem stikledningen og de lodrette strenge til toiletterne. Der er blevet opsat nye blandingsbatterier i alle køkkener af hensyn til vandbesparelse. Der er opsat fjernaflæselige forbrugsmålere på samtlige tapsteder. Toilet-faldstammerne og den lodrette stigledning til vandforsyning til toiletterne er udskiftet i de 313, lejligheder der har etableret nye badeværelser og i enkelte tilfælde, hvor der har været konstateret utætheder eller tæring svarende til i alt ca. 70%.

Samme forhold er gældende for Frederiksberg. Her er koldt- og varmtvandsforsyning udskiftet i forbindelse med installering af fjernvarme i 2007 og toilet- og køkkenfaldstammer udskiftet i 7 lejligheder ud af i alt 12.

Ejendommene i Taastrup er forsynet med de oprindelige faldstammer og vandforsyning, dog med partielle udskiftninger.



A/B Jæger

BAGTRAPPER:

Bagtrapperne er udført som lakerede trætrapper, og de fremstår noget slidte.

Væggene er pudsede og malede, og de fremstår i pæn stand.

Samtlige køkkendøre er blevet udskiftet, dog kun i 8 lejligheder på Nordre Fasanvej.

Der er ikke bagtrapper i ejendommene i Taastrup.

FORTRAPPER:

Fortrapperne er forsynet med linoleumsbelægnin-
ger.

På Nordre Fasanvej er fortrapperne udført som lakerede trætrapper.

Væggene er pudsede og malede, og de fremstår i pæn stand.

Samtlige entrédøre er blevet udskiftet, dog ikke på Taastrup ejendommene.

Gadedørene er forsynet med dørtelefonanlæg.

FACADER - GENERELT:

Samtlige vinduer er blevet udskiftet i 1996. Vinduerne er udført i trærammer, der alle respekterer den oprindelige fagdeling, og de er monteret med termoruder med glasbundlister af aluminium.

Vinduerne på Ndr. Fasanvej er blevet udskiftet i 2007.

Ejendommene i Taastrup er begge forsynet med termovinduer, i Taastrup Hovedgade er de af nyere dato.



A/B Jæger

FACADER MOD GADEN:

Samtlige overfacader er blevet renoveret i forbindelse med vinduesudskiftningen i 1996. Underfacaderne, der fortrinsvis er pudsede og malede, er kun delvis renoverede, på grund af den igangværende fugtsikring af kælderydervæggene.

Facaderne på Nordre Fasanvej er blevet renoveret i 2007.

Begge ejendomme i Taastrup er opført i røde sten, med høj pudset sokkel.

FACADER MOD GÅRDEN:

Gårdfacaderne er blevet renoverede på samme måde som gadefacaderne.

TAGETAGER & TAGE:

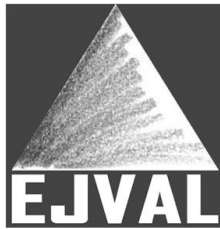
Ejendommene er forsynet med københavntag. Der er i perioden 1996 - 1999 udført komplet nye tagdækninger med naturskifer på de skrå dele og tagpap på de flade dele. Endvidere er skorstenene pudset op, inddækninger, brandkamme m.v. er repareret og/eller udskiftet. Desuden er der i forbindelse med renoveringen udskiftet spær og lægter i nødvendigt omfang.

Tagrender og nedløb er udført i zink.

Ejendommen på Nordre Fasanvej 138 er forsynet med nyt sadeltag fra 2007.

Begge ejendomme i Taastrup er forsynet med sadeltage med tagdækning af røde tegl, på Vesterkøb er taget af nyere dato.

Tagetagerne udnyttes dels med beboelse, og dels med nyindrettede loftrum med pulterrum udført som stålbure. De tagetager, der blev besigtiget, virkede ved besigtigelsen tørre og velventilerede.



A/B Jæger

På ejendommene i Taastrup henstår tagetagerne ubenyttede.

GENERELT:

I forbindelse med fraflytninger i Jægersborggade foranlediger foreningen, at etageadskillelsernes bærende konstruktioner bliver eftergået og udskiftet i nødvendigt omfang. Som følge heraf bliver lejlighedernes gulve udskiftet og det oprindelige indskudslær udskiftet til ovntørt sand lagt på plastfolie. Endvidere etableres der badeværelse og nye køkkener samt udskiftning af el-installationerne i lejlighederne. Denne modernisering er foretaget i 321 lejligheder og heraf har 311 lejligheder fået nyt badeværelse med betonbund og gasbeton vægge.

Baghuset på Frederiksberg har fået total udskiftet begge etagedæk. I forhuset er der foretaget kontrol og i nødvendigt omfang udskiftning af bjælkelag under nye badeværelser i lejlighederne og etagedækket mod kælder.

ANTENNEFORHOLD:

Der er indlagt hybridnet, fælles bredbånd og telefoni i ejendommene.

2.9. KONKLUSION Nogle meget flotte og velvedligeholdte ejendomme, hvor intet bliver overladt til tilfældighederne. Det er mit indtryk, at alle uregelmæssigheder omgående bliver undersøgt og repareret efterhånden, som de opstår.

Foranstående beskrivelse af ejendommene er kun summarisk og ikke fuldstændig.

3.1. VURDERING AF HANDELSVÆRDI . Værdifastsættelsen sker i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, om ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom, og ansættes til:



A/B Jæger

Kr. 638.000.000,00 kontant.

Skriver kroner sekshundredtrettioottemillioner 00/100 kontant.

Jeg er bekendt med at begge ejendomme i Taastrup er blevet afhændet pr. 1. maj 2013. Disse ejendomme er medtaget i nærværende vurdering med i alt kr. 7.450.000,-

Opmærksomheden henledes på, at der ved prisfastsættelsen ikke er taget hensyn til de meget opfattende individuelle forbedringer, der er foretaget på ejendomme, jfr. punkt 3.2. Nærværende vurdering er udarbejdet som om disse forbedringer ikke var foretaget, og med de udviklingsmuligheder en tænkt ejendomsinvestor, i givet fald ville have for en betydelig stigning i huslejeindtægten.

Såfremt ejendommene er belånt med lån, hvortil der er givet støtte, henledes opmærksomheden på, at evt. indfrielse af disse kan udløse krav om tilbagebetaling af støtten, helt eller delvist.

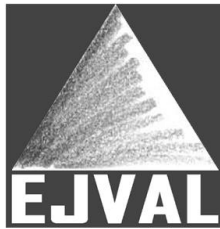
3.2. LEJE Som anført i vurderingstemaet skal ejendommen vurderes som en udlejningsejendom, dvs. i udlejet stand.

Lejen er fastsat ud fra den maximale lovlige leje, som vurderingsmanden skønner ikke vil kunne anfægtes af hverken boligret eller et huslejenævn.

Det er blevet oplyst, at huslejenævnet har godkendt en husleje på godt kr. 1.000 pr. kvm. for en fremlejet moderniseret lejlighed i Jægersborggade.

Da modernisering af lejlighederne er individuelle forbedringer, der er blevet betalt af de enkelte andelshavere, er der i nærværende vurdering ikke taget hensyn til disse.

3.3. REFERENCEJENDOMME..... Da markedet for investeringsejendomme kun eksisterer i et meget beskedent omfang, er det ikke mu-



A/B Jæger

ligt at anføre relevante referencer til tilsvarende ejendomme.

4.1. HABILITETSERKLÆRING Vurderingen er udført efter min bedste overbevisning.

Jeg erklærer samtidig ikke at have andre interesser i sagen end denne vurdering.

4.2. COPYRIGHT Vurderingen, der ikke uden min skriftlige tilladelse må benyttes af andre end rekvirenten - hverken helt eller delvist, er udfærdiget i 5 (fem) eksemplarer. Rapporten kan dog, uden yderligere tilladelse, udleveres til potentielle nye andelshavere og deres rådgivere i forbindelse med andelsoverdragelser.

4.3. TILSENDT A/B Jæger
Jægersborggade 32 - 34
2200 København N

Allerød, den 12. juni 2013

Gunnar Brandt
Statsaut. ejendomsmægler & valuar MDE



A/B Jæger

Rentabilitetsoversigt

Boligleje	32.578 kvm. a' kr.	655	21.327.716
Erhverv	4.806 kvm. a' kr.	837	4.020.478
			<u>25.348.194</u>

Skatter og afgifter			2.288.000
Forsikringer			477.000
El, vand og varme			405.000
Gårdlaug			350.000
Vicevært m.m.			900.000
Vedligeholdelse	37.384 kvm. a' kr.	128	4.785.152
Varmeregnskab			50.000
Administration			1.000.000
Diverse			100.000
			<u>10.355.152</u>

Kontant driftsoverskud			14.993.042
Forrentningsprocent	2,35		
Vurderingssum			<u>638.001.778</u>

Afrundet vurderingssum 638.000.000

Vurderingspris pr. kvm. 17.066,12

Der er ved beregningen ikke medtaget indvendig vedligeholdelse.
Der er ved beregningen ikke medtaget købsomkostninger samt refusion af diverse konti.