



Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

GENVURDERINGSFORRETNING VEDRØRENDE



EJENDOMMEN

MATR. NR.: 4 cu

KASTRUP BY, KASTRUP

Beliggende:

Saltværksvej 71 – 73 B og Kastrupvej 292 – 296

2770 Kastrup

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 Saltværksvej 71-73 B / Kastrupvej 292-296,
2770 Kastrup
v/ administrator
Advokat Klaus E. Henriques
Frederiksberggade 2, 1.
1459 København K

02. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
Journal nr. CDV 1047/08022017/B-0792

03. VURDERINGSOBJEKT

Boligejendom med erhverv.

04. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296

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. 31. december 2016.

07. DOKUMENTER OG BILAG

Vi har fra Andelsboligforening Saltværksvej/Kastrupvej kasserer, Flemming Beck modtaget følgende dokumenter:

Årsrapport for 2015
Budget 2016

Referat af ordinær generalforsamling afholdt d. 27. april 2016
 Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt 16. august 2016

08. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest
 BBR-Meddelelse

09. SPECIFIKATIONER

09.01 Art og anvendelse

Beboelsesejendom med 39 beboelseslejligheder og 107 m² erhverv,
 Garager og carporte.

09.02 Grundareal

Areal ifølge tingbogsattest:	Grundareal:	5.287 m ²
	Heraf vejareal:	2.840 m ²

09.03 BBR-oplysninger

Etageboligbebyggelse opført i 1936.
 Antal boliger med køkken 39.

Ydervægge er mursten, tegl tagdækning.

Bygning nr. 1

Bebygget areal for bygningen	773 m ²
Samlet bygningsareal	2.319 m ²
Samlet boligareal	2.617 m ²
Tagetage	620 m ²
Udnyttet areal af tagetage	405 m ²
Kælderens samlede areal	666 m ²
Heraf loftshøjde lavere end 1,25m o/terræn	666 m ²
Erhvervsareal	107 m ²

Antal etager: 3

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

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

Saltværksvej 71, bygning nr. 2

Opført i 1942 med ydervægge af mursten og tagpap tagdækning.

Bebygget areal	25 m ²
Samlet areal i kælder	25 m ²

Samlet erhvervsareal 25 m2

Bygning nr. 3 - Æblerosevej 1 indeholder:

8 garager opført i 1950 med ydervægge i mursten og built-up tagdækning

Bebygget areal 163 m2

Bygning nr. 4 - Æblerosevej 1 indeholder:

Carport opført i 2009 med metal ydervægge og pvc tagdækning

Bebygget areal 61 m2

Bygning nr. 5 - Æblerosevej 1 indeholder:

Carport opført i 2009 med metal ydervægge og pvc tagdækning

Bebygget areal 60 m2

Bygning nr. 6 - Æblerosevej 1 indeholder:

Udhus opført 2009 træbeklædte ydervægge og pvc tagdækning

Bebygget areal 46 m2

Bygning nr. 7 - Æblerosevej 1 indeholder:

Udhus opført 2009 træbeklædte ydervægge og pvc tagdækning

Bebygget areal 51 m2

09.04 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2015

Ejendomsværdi kr. 26.500.000

Grundværdi kr. 10.206.600

09.05 Vandforsyning og - afledning

Alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renselanlæg.

09.06 Elforsyning og – installation

Offentlig energiforsyning

Der er moderne installationer i ejendommen.

09.07 Energimæssige forhold

Der foreligger energimærkning af 25. marts 2014. Gyldigt 10 år. Energiforbrug D.

09.08 Forsikringsforhold

Ejendommen er bygningsforsikret i Købstædernes Forsikring, Grønningen 1, 1270 København K.

Police nr. 01-12B-0152623

Forsikringsdækning: Brand- svampe- og insektskader mv.

09.09 Kommune

Tårnby Kommune

09.10 Lokalplanforhold

Ingen tinglyst

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

Der er tinglyst lejeaftale med Telia.

09.14 Regnskabsforhold

Der er modtaget årsrapport for 2015
Samt budget for 2016

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. § 1 i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov 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 ved denne vurdering været nødvendig med besigtigelse af lejligheder, idet disse er valueren bekendt.

11. BESKRIVELSE

Velholdt ejendom opført i røde mursten med nyere tegltag.
Termoruder. Nymalede fortrapper med linoleum. Porttelefon
Internet, fibernet. Kabel TV. Fjernvarme.
Næsten alle lejligheder har altaner.
Flot velanlagt gårdareal med moderne belysning.
8 garager og 8 carporte.

En lejlighed har trægulve, stuklofter, badeværelse og køkken. Der er loftrum og et mindre kælderrum til hver lejlighed. I kælderen er der mange disponible rum. Et mødelokale. Et stort lokale er indrettet til cykel rum. Der er opvarmede tørre rum og vaskekælder med vaskemaskiner og tørretumbler.

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. 31. december 2016 vurderes til:

Kr. 51.800.000,00

skriver kroner femtien millioner otte hundrede tusinde 00/100.

Det er forudsat, at prioriteterne i ejendommen indfries.

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

Der er kalkuleret med en pris på kroner 19.000,- pr. etagemeter, hvilket beløb indeholder værdi ved salg af en tom lejlighed

Boliglejen pr. m² er fastsat til kr. 659,20,- hvilket svarer til den af skat fastsatte leje fra 2012 vurderingen med tillæg af 20 % og erhvervslejen til kr. 750,- pr. m²

Leje for garager og carporte er det opkrævede beløb.

Driftsoverskud til forrentning kr. 1.212.776,-

Egenkapitalforrentningen udgør 2,3 %.

Det bemærkes, at der for en ejendomsinvestor er store lejereserver ved udlejning af en nymoderniseret lejlighed, hvilket derved giver væsentlig højere egenkapitalforrentning.

Endvidere skal bemærkes, at såfremt andelsboligforeningen 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 vurderingsforretning 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 ansvarlige for tab m.v. 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 med tingbogsattest, BBR-Meddelelse, rentabilitetsberegning og sammenligningsejendomme er fremsendt til:

Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73 B/Kastrupvej 292-296,
2770 Kastrup
v/ formand Dorte Solberg
Kastrupvej 294, 2. tv.
2770 Kastrup

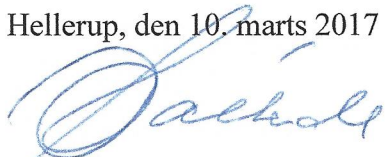
og

Andelsboligforeningens administrator
Advokat Klaus E. Henriques
Frederiksberggade 2, 1.
1459 København K

Et eksemplar er i valuarens besiddelse.

17. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 10. marts 2017



Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar