

VURDERINGSRAPPORT



Sags nummer : 201E 00383
Vurderingsnummer : 201E00383-I
Beliggende : Nordvestvej 3 og Nordvestvej 5A- 5D , 4300 Holbæk
Matrikel nummer : 5e Ladegården , Holbæk Jorder
Ejer : Andelsboligforeningen "VESTERLED"

Indholdsfortegnelse :

1.	Rekvirent	03
2.	Vurderingsmand	03
3.	Vurderingsobjekt	03
4.	Adkomstforhold	03
5.	Vurderingsformål	03
6.	Vurderingstema	03
7.	Modtagne dokumenter	04
8.	Indhentede dokumenter/oplysninger	04
9.	Specifikationer	04
9.1	Art og anvendelse	04
9.2	Grundareal	04
9.3	BBR-oplysninger/Arealer	04
9.4	Offentlig ejendomsvurdering	04
9.5	Forsikringsforhold	04
9.6	Byggesager	05
9.7	Planforhold	05
9.8	Byrder og servitutter	05
9.9	Pantehæftelser	05
9.10	Vedligeholdelsesarbejder m.v.	05
9.11	Årlig leje	05
9.12	Depositum og forudbetalt leje	05
10.	Besigtigelse	06
11.	Beliggenhed	06
12.	Beskrivelse	06
13.	Besvarelse	07
14.	Forudsætninger	08
15.	Bilag	08
16.	Habilitetserklæring	08
17.	Copyright	08
18.	Ansvar	08
19.	Fremsendelse	08
20.	Datering og underskrifter	09
21.	Driftsbudget	10

1. **Rekvirent**

Andelsboligforeningen Vesterled
v/Advodan Holbæk I/S (Steen Marslew)
Kanalstræde 10
4300 Holbæk

2. **Vurderingsmand**

Ejendomsmægler, valuar, MDE, Nicolaj Zander Olsen,
home Michael H. Jørgensen a/s, Labæk 13, 4300 Holbæk
Telefon: 59 43 59 59 – mobil: 40 30 59 59
E-mail: zander@home.dk

3. **Vurderingsobjekt**

Beliggenhed : Nordvestvej 3 og Nordvestvej 5A – 5D , 4300 Holbæk
Matr. nr. : 5e Ladegården, Holbæk Jorder
i det følgende benævnt ejendommen.

4. **Adkomstforhold**

Ejendommens ejer er ifølge tingbogen: A/B VETERLED ADM .
Adkomst tinglyst : A/B VESTERLED ADM d. 27.08.1986. Købesum kr. 13.500.000,-

5. **Vurderingsformål**

Vurdering af ejendommen som udlejningsejendom andelsboliglovens brestemmelser.

6. **Vurderingstema**

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) i. h. t. § 5, stk. 2 b i ”Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” - den kontante handelsværdi som udlejningsejendom - ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforhold. I henhold til bestemmelserne for vurdering af en andelsboligforening, skal denne som udgangspunkt vurderes med en ledig bolig til køber.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, for hvilken et aktiv skal kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Denne vurderede værdi som udlejningsejendom fordelt på de enkelte andelsboliger kan være forskellig fra den pris, som andelshaveren kan opnå ved salg af andelsboligen. Nærværende valuarvurdering er en gennemsnitsvurdering for den samlede ejendom og andelsboliger, og den omhandler således ikke individuelle forbedringer, som andelshaverne måtte have udført, og som kan udgøre en del af maksimalprisen iht. ABL § 5 stk. 1. Hvis andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer ikke umiddelbart have ret til forbedringsforhøjelser for de af lejer foretagne forbedringer.

7. **Modtagne dokumenter**

Vi har modtaget kopi af følgende dokumenter:

- Vedtægter for Andelsboligforeningen
- Årsrapport år 2017
- Referater af ordinær generalforsamling
- Forsikringsoplysninger
- Forslag til planlagte vedelighedsarbejder

Vi forudsætter, at der ikke har været ændringer i vedtægter for andelsforeningen eller forsikringsforholdene for ejendommen samt, at der ikke er væsentlige ændringer i relation til regnskabet i forbindelse med fælles arealerne.

Endvidere har vi ved besigtigelsen, fra medlemmer af andelsboligforeningens bestyrelse, modtaget oplysninger om ejendommen.

8. **Indhentede dokumenter/oplysninger**

Vi har tdl. indhentet elektronisk udskrift af tingbogen, BBR-meddelelse og lokalplan.

9. Specifikationer

9.1 Art og anvendelse

Ejendommen er opført til beboelse i 1964 og indeholder efter det oplyste 5 andelsboliger på Nordvestvej 3 og 77 andelsboliger på Nordvestvej 5A-D. En færre end tidligere da 2 lejligheder er lagt sammen til én. Endvidere er der underjordisk garage (tidligere sikringsrum) med parkeringspladser, cykelskur, samt over terræn 2 x 2 x 12 carporte samt parkering i terræn.

9.2 Grundareal

Ifølge tingbogen andrager grundarealet 15.959 m², heraf vej 465 m²

9.3 BBR-oplysninger/Arealer

Ifølge BBR-ejermeddelelse af 02.11.2017, andrager ejendommens arealer følgende:

Bebygget areal	1.826 m ²
Boligareal	7.244 m ²
Erhvervsareal	957 m ²
Udhuse/garager	356 m ²
I alt	10.383 m ²

Hertil kommer brugsret til ejendommens fællesarealer nemlig fælles vaskeri, bibliotek/kortspilsrum på tagetagen samt billardrum og fitness maskiner i kælderetagen. Andelshaverne har mulighed for at indlogere besøgende i gæsteværelser i ejendommen til rimelige priser.

9.4 Offentlig ejendomsvurdering

Pr. 01.10.2015 (gældende for 2017) andrager ejendomsværdien kr. 48.500.000.-, heraf grundværdi kr. 11.731.000.-

9.5 Forsikringsforhold

Ejendommen er bygningsforsikret i Top Danmark forsikring ved police 9388 316 766
Forsikringen omfatter bygningsbrand, svampe og insektskade m. v., og synes uden væsentlige forbehold. Forudsættes uændret fra seneste vurdering.

9.6 Byggesager

Det forudsættes, at verserende byggesag nr. 16/27797 vedrørende Nordvestvej 5B 01 tv og Nordvestvej 5B 01 mf ikke har indflydelse ejendommen som helhed og dermed heller ikke på selve vurderingen. Byggesagen er iflg. Andelsboligforeningen færdigmeldt af foreningen men endnu ikke ajourført i BBR.

9.7 Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 5 for et område nord for Kalundborgvej i Holbæk By. Lokalplanen har til formål at udlægge området til boligformål og lokalplanens bestemmelser giver ikke anledning til bemærkninger.

9.8 Byrder og servitutter

Der henvises til vedlagte elektroniske tingbogsoplysning.
De tinglyste bestemmelser er efter vor opfattelse ikke til hinder for omsætning af ejendommen.

Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter, og der er ikke rekvireret kommunale ejendomsoplysninger. Der tages forbehold for, at de kommunale ejendomsoplysninger måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen.

9.9 **Pantehæftelser**

De på ejendommen tinglyste pantehæftelser fremgår af vedlagte tinglysattest.

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste pantehæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi (handelsværdi).

9.10 **Årlig leje**

Vi har ikke mulighed for at udarbejde et omkostningsbestemt legebudget på ejendommen med udgangspunkt i en legeberegning på grundlag af ejendommens opførselsudgifter (år 1964). På baggrund af opførelsesåret benyttes det lejedes værdi.

I nærværende vurdering vil vi ansætte den årlige leje til kr. 775.- / m², hvilken leje vi vil anse som en rimelig opnåelig leje. Den årlige leje kan herefter ansættes til i alt 7244 m² x kr. 775.- eller kr. 5.614.000.- excl. el, vand og varme.

Udgifter (forbrug) til ejendommens fællesarealer, der deles mellem alle ejendommens beboere formodes ikke at blive opkrævet særskilt. Udgifter til vaskeri opkræves særskilt via specielt IT-system, og indgår derfor ikke i lejen.

I forbindelse med ejendommens drift betales der kr. 715.- per person pr måned, hvilket betaler driften af ejendommens restaurant. Beløbet betales uanset om, og i hvilken udstrækning, man benytter restauranten. Ved benyttelse af restauranten betales, der en rimelig pris for et måltid mad. Da ejendommen jf. vurderingstemaet, ønskes vurderet som en udlejningsejendom, er det yderst tvivlsomt, hvorvidt lejerne efterfølgende kan pålægges, at skulle betale disse kr. 715.- pr person / måned. Restaurationslokalerne vil derfor kunne udlejes til anden side eller måske anden anvendelse (kontor el lign).

Ved udlejning til anden side som restaurant, eller til alternativ anvendelse ville erhvervslokalerne på de ca. 957 m² formodentligt kunne indbringe kr. 550.- pr m² (ca. kr. 25.000,- . Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på at de planmæssige og eventuelle nødvendige dispensationer m.v. ikke er inddraget.

9.11 **Depositum og forudbetalt leje**

Det er forudsat, at depositum og forudbetalt leje svarer til 6 måneders leje.

10. **Besigtigelse**

Ejendommen blev besigtiget den 14.12.2018. Til stede ved besigtigelsen var advokat Steen Marslew, 2 medlemmer fra bestyrelsen, samt ejendomsmægler, valuar MDE Nicolaj Zander Olsen, home Michael H. Jørgensen a/s, Holbæk.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Ved besigtigelsen blev der forevist 3 andelsboliger i varierende størrelse, andelsboliger der efter det oplyste er repræsentative for den generelle stand og standard for lejlighederne i ejendommen. Ud over de nævnte 3 lejligheder blev fælles vaskeri, kontor, varmecentral, restaurant med tilhørende køkken, garage og cykelskure. Gæsteværelser blev ikke besigtiget.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene vurderingsmandens umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, der måtte være knyttet hertil.

11. **Beliggenhed**

Ejendommen er velbeliggende i 1. række til Holbæk Fjord på skrånende grund. Mange lejligheder med en rigtig god udsigt. Sidevej til Kalundborgvej (en af Holbæks større indfaldsveje) og få minutters kørsel (ca. 2 km) til Holbæk Centrum.

12. **Beskrivelse (grund/bebyggelse/indretning)**

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen.

Ejendommen forudsættes samtlige andelshavere bekendt og der er således ikke udarbejdet en egentlig beskrivelse af ejendommen og de enkelte lejligheder.

Ejendommen fremtræder i god vedligeholdelsesmæssig stand og synes som en velordnet ejendom og velfungerende andelsboligforening. Det er overfor vurderingsmanden oplyst, at der inden for de senere år er lagt nyt tagpaptag, og hele klimaskærmen er renoveret. Der er en lejlighed færre, da 3 lejligheder er lagt sammen til 2. Det forudsættes at samtlige indvendige bygningsændringer, som andelshaverne måtte have foretaget er lovlige og godkendte af andelsforeningen og af kommunen, hvor det måtte være påkrævet.

Ejendommen indeholder i alt 82 beboelseslejligheder i varierende størrelse

Beboelseslejlighederne er mellem 56 m² – 109 m². De besigtigede lejligheder indeholder pæne køkkener og badeværelser.

Ejendommen opvarmes med naturgas.

Bebyggelsen fremtræder i en pæn og velholdt stand alle steder.

Beboersammensætningen er iflg. det oplyste alle beboere i aldersgruppen 55/+

13. **Besvarelse**

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger vil vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema og vurdere ejendommens kontante handelsværdi. Depositum på kr. 2.807.500,- indgår i vurderingen.

Kr. 72.000.000,-

skriver kroner **syvtitomillioner** 00/100

Værdiansættelsen er endvidere baseret på vort kendskab til aktuelle udbud af boligudlejningsejendomme i regionen i den seneste tid.

Der er ikke umiddelbart sammenlignelige emner. Der er lejligheder i området, men dette omhandler primært andre typer private lejeboliger. Markedsudviklingen i Holbækområdet er generelt positivt, ligesom markedet for lejligheder er godt. Der har ikke været de store ændringer i lejeniveau og afkastprocent det seneste år, om end det antager en positiv tendens.

Ejendomsmarkedet, herunder markedet for investeringsejendomme, er i bedring og dette sker bl.a. i takt med noget forbedrede muligheder for at opnå finansiering.

Ejendomspriserne har siden ultimo 2013 været svagt stigende, og efter de markante prisfald fra 2006 – 2013 stort set over hele landet, er det generelle marked i bedring.

Hvor markedet indtil ultimo 2006 i stor udstrækning ofte baserede ejendomsværdien ud fra en m²-pris, er investorerne nu i større grad fokuseret på ejendommens driftsøkonomi med krav om et rimeligt afkast af investeringen.

Grundet det svagt stigende marked, har vi som forretning har vi uændret benyttet ca. **4,6 %** og ovenstående svarer til en m² – pris på ca. 9.900 kr. hvilket må betragtes som lidt i den høje ende for Holbæk, men beliggenhed og stand taget i betragtning som markedskonformt. I beregningen af ejendommen som udlejningsejendom er indregnet depositum på 6 måneder svarende til kr. 2.807.500.-

Det skal bemærkes, at individuelle forbedringsarbejder i de enkelte lejligheder ikke indgår i vurderingen, ligesom værdiansættelsen ikke afspejler en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

Endvidere skal bemærkes, at den beregnede boligleje således ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer, hvilken lejeværdi ville indgå i ejendommens værdiansættelse, såfremt ejendommen afhændes som udlejningsejendom til beboelse.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 18 måneder gammel.

14. **Forudsætninger**

Vi har i nærværende vurdering forudsat:

- at ejendommen er lovligt opført og indrettet,
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
- at ejendommen ikke er forurenset i henhold til miljølovgivningen og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurenset/muligt kemikaliedepot,
- at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler,
- at den ansatte boligleje kan lægges til grund,
- at bygningsarealer iflg. BBR-meddelelse kan lægges til grund,
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand,
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
- at der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- at en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsmæglerens værdiansættelse,
- at der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje,
- udgifterne til den løbende udvendige vedligeholdelse ikke vil være særligt byrdefuld for ejendommens drift, hvilket skyldes ejendommens gode stand og historisk relativt store vedligeholdelsesarbejder,

15. **Bilag**

- Udkast til driftsbudget
- Tingbogsoplysning af 11.12.2017
- BBR – oplysninger
- Lokalplan

16. **Habilitetserklæring**

Ejendomsmæglerfirmaet **home Michael H. Jørgensen a/s** erklærer herved ikke at være part eller have interesser i sagen eller dennes parter i øvrigt, udover nærværende vurdering, som er afgivet efter bedste evne og overbevisning.

17. **Copyright**

Vurderingen er udarbejdet på grundlag af rekvirentens anmodning, og må ikke – hverken helt eller i uddrag - anvendes til andet formål end det af rekvirenten anførte, uden **home Michael H. Jørgensen a/s** skriftlige samtykke hertil.

18. **Ansvar**

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

19. **Fremsendelse**

Nærværende vurdering er fremsendt pr mail til advokat Steen Marslew, Advodan Holbæk

20. **Datering og underskrifter**

Holbæk, den 12.02.2019

Som vurderingsmand:

Nicolaj Zander Olsen

Ejendomsmægler, valuar MDE



Direkte e-mail: **Zander@home.dk**

Mobiltelefon: **40 30 59 59**

Udkast til driftsbudget (budget 2018 afrundede tal)

Indtægter:

Boligleje (7244 x 775)	kr. 5.614.000	
Forrentning af deposita	kr. 56.000	
Lejeboliger	kr. 84.000	
Erhverv	kr. 525.000	
Garager	kr. 200.000	kr. 6.476.000

Udgifter (afrundede tal)

Grundskyld	kr. 265.000	
El,vand, div afgifter m.v.	kr. 424.000	
Renovation (incl rottebek)	kr. 275.000	
Forsikring	kr. 166.000	
Vicevært, sne m.v.	kr. 377.000	
Varmeregnskab, anslået	kr. 60.000	
Administration , revisor	kr. 300.000	
Diverse	kr. 50.000	kr. 1.917.000
Mellemregning	kr. 4.559.000
Vedligeholdelse		
Udvendig bolig/erhverv :		
8.201 x 150,00	kr. 1.230.000	
Udvendig udhus/garager		
356 x 15,00	kr. 5.000	kr. 1.235.000
Til forrentning	kr. 3.324.000

Udgifter er anslåede jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normtal. Regnskaberne for de seneste år er sammenlignelige og lægges derfor til grund for ovenstående budget.

Nærværende vurdering er udfærdiget ud fra de ændrede lovkrav for udfærdigelse af vurderinger af andelsboligforeninger og udarbejdet efter DCF-modellen (Discounted cash flow) og er således lagt til grund for vurderingen.

Note :

Ud over den løbende vedligeholdelse er der i vurderingen taget hensyn til anslåede opretningsarbejder i de kommende 2 – 3 år på kr. 2,9 mio.

Der findes ikke umiddelbart sammenlignelige ejendomme i Holbæk.