

VURDERINGSRAPPORT

Nordvestvej 3-5
4300 Holbæk



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
4	Beskrivelse

Side	VURDERINGSFORRETNING
5	Ejendommen
5	Ejerforhold
5	Rekvirent
5	Formål
5	Besigtigelse
5	Vurderingsrapport
5	Vurderingsmægler

Side	TEMA / FORUDSÆTNINGER
6	Tema for vurderingen
6	Metodebeskrivelse
6	Forudsætninger

Side	VURDERING
8	Vurderingsansættelse
8	Vurderingssum

Side	FAKTA
9	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
10	Miljøforhold
10	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
12	Vurderingssum
12	Kapitalbehov
12	Startforrentning
12	Moms
12	Driftsudgifter
12	Handelsomkostninger
12	Startforrentning, specificeret

Side	BILAG / HABILITET / COPYRIGHT
14	Bilag
14	Habilitet
14	Copyright
14	Underskrift

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
------	------------------

15	Bolig
15	Erhverv
15	Øvrige
15	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
------	--------------------

16	Kontaktinformation
----	--------------------

BESKRIVELSE

Andelsboligforening bestående af 2 bygninger med 82 lejligheder beliggende ud til Holbæk fjord og med 48 carporte samt underjordisk parkering med 19 p-pladser

Nordvestvej 3 er opført i 1907 og fremtræder med pudsede facader og rødt tegltag.

Nordvestvej 5 er opført i 1964 og er opført som etageejendom med opgange med elevatorer, hvorfra der er adgang til lejlighederne. Bygningen indeholder ligeledes bla. gæsteværelser, fælles vaskeri, restaurant med tilhørende køkkenfaciliteter, fitnessrum, gæsterum, hobbyrum, fyrrum, depotrum, bibliotek, "penthouse-stue" og tagterrasse mv.

Til foreningen hører underjordisk garage med 19 parkeringspladser samt 48 carporte.

Grundarealet er 15.959 m² og anlagt parklignende skrående ned mod Holbæk Fjord. Fra grunden er der direkte adgang til fjordstien, hvorpå man kan gå eller cykle ind til Holbæk centrum.

Ved besigtigelsen blev det oplyst,

at fælles vaskeri i kælder skal benyttes, da rørinstallationerne ikke tillader, at der kan etableres vaskemaskiner i lejlighederne,

at der inden for de senere år er foretaget facaderenovering,

at der udelukkende benyttes fagfolk i forbindelse med rådgivning om vedligeholdelse og renovering.

Ved besigtigelsen blev det konstateret,

at ejendommen fremstår i en god velholdt stand,

at ejendommen opvarmes via naturgasfyr,

at der er gode fællesfaciliteter, såsom bla. fitnessrum, bibliotek og "penthouse-stue" og tagterrasse,

at ejendommen har fælles vaskeri.

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Nordvestvej 3-5, 4300 Holbæk

Ejerforhold

A/B VESTERLED ADM

Cvr.nr. 10335493
Nordvestvej 3-5, 4300 Holbæk

Rekvirent

A/B VESTERLED ADM
Nordvestvej 3-5, 4300 Holbæk

Formål

Til brug for vurdering af ejendommen pr. 31/12-20 i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2, litra b - svarende til opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening. Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked. Der er ved værdiansættelsen forudsat, at der er en ledig lejlighed. Vurderingen er baseret på et forventet salg indenfor 3-6 måneder.

Besigtigelse

Besigtigelse er foretaget den 03.12.2020

Tilstede ved besigtigelsen var Marianne Jeppesen (formand), Torben Marcon (næstformand) Finn Andersen (bestyrelsesmedlem) samt Advokat Steen Marslew for rekvirenten samt Henrik Larsen og Jesper Jensen fra danbolig holbæk - henrik larsen a/s.

Torben Marcon fremviste ejendommen.

Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt rekvirenten

Vurderingsmægler

danbolig holbæk - henrik larsen a/s
Ejendomsmægler & valuar, MDE
Henrik Larsen
Ahlgade 24, 4300 Holbæk
Tlf.: 59441112
Mail: henrik.larsen@danbolig.dk

TEMA / FORUDSÆTNING

Tema for vurderingen

Vurdering af ejendommen pr. 31/12-20 i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2, litra b - svarende til opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening.

Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Der er ved værdiansættelsen forudsat, at der er en ledig lejlighed. Vurderingen er baseret på et forventet salg indenfor 3-6 måneder.

Det er ligeledes ved vurderingsansættelsen indregnet, at 734 m² af erhvervsarealet anvendes til restauration med tilhørende køkken, lager mv.

Endvidere er det forudsat, at driften af fælles vaskeriet er neutral, således at indtægten fra vaskeriet dækker den faktiske udgift inkl. vedligeholdelse og fornyelse.

Det skal bemærkes, at vurderingen er udformet som en vurderingsrapport ud fra gældende renteniveau og på baggrund af besigtigelse samt de oplysninger, der er givet i forbindelse med besigtigelsen og vurderingen. Vurderingen er ligeledes udfærdiget efter reglerne omkring DCF-modellen (Discounted cash flow).

Metodebeskrivelse

Markedsværdi er den vurderede sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidige uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Forudsætninger

Ved vurderingsansættelsen er følgende forhold forudsat:

at ejendommens kælder og fællesarealer, udhuse mv. ikke særskilt er værdiansat, idet disse indgår som en del af ejendommens naturlige fællesarealer,

at rekvirenten ved udlevering af bilagsmateriale derved har opfyldt sin oplysningspligt i henhold til sædvane overfor vurderingsmanden,

at ejendommens værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau,

at der ikke er ydet lån eller øvrige tilskud, som indebærer krav om reduktion af huslejen,

at der ikke foreligger beslutninger eller lignende vedtaget af foreningen, som påvirker vurderingen,

at ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet,

at ejers dispositioner vedrørende ejendommen ikke er begrænset af privatretlige bestemmelser, såsom købers forkøbsret, lejeaftaler og lign., udover hvad der er oplyst i vurderingstemaet,

at der ikke er afsagt kendelser med væsentligt belastende forhold for ejendommen,

at der ikke verserer sager og/eller påbud vedrørende ejendommen, udover det eventuelt under gennemgangen oplyste,

at ejendommens installationer er lovlige og brugbare med respekt af slid og ælde,

at ejendommens fundament er bæredygtige,

at der ikke på ejendommen findes skjulte defekter af betydning,

at der ikke forefindes olietank eller andre underjordiske anlæg, som kan kræves nedlagt/opgravet,

at der ikke hos offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber eller i grundejer-/ejerforening er pålagt udgift til vej, vand, kloak, varme mm, idet det bemærkes, at kommunalt ejendomsoplysningsskema ikke er rekvireret,

at der ikke på grunden er deponeret kemikalieaffald eller lignende, som kan kræves fjernet,

at der ikke er pålagt ejendommen udgifter af nogen art, som f.eks. kloakudgift eller lignende,

at de eventuelle servitutter, som er lyst på ejendommen, ikke er belastende eller på anden måde påvirker vurderingsansættelsen i positiv eller negativ retning,

at den/de eventuelle lokalplaner, som er lyst på ejendommen, ikke er belastende eller på anden måde påvirker vurderingsansættelsen i positiv eller negativ retning,

at ejendommen ikke er forurenet,

at ejendommen kan bygningskaskoforsikres, herunder mod angreb af svamp og insekter uden væsentlige forbehold eller at en forsikring vil kunne fortsætte på uændrede vilkår og/eller at en ny ejer vil kunne tegne en ny ligegyldende forsikring til normal præmie,

at lejlighederne er moderniseret i et omfang, således at reglerne i Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 vedr. omkostningsbestemt husleje ikke er gældende,

at huslejenævnet accepterer en husleje på kr. 900,- pr. m² pr. år.

VURDERING

Vurderingsansættelse

Vurderingssum

Ejendommen vurderes kontant til kr. 80.000.000

Ovennævnte værdi er den kontante købesum, som ejendommen skal kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidige uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftig og uden tvang.

1 ledig lejlighed

Der er ved værdiansættelsen forudsat, at der er en ledig lejlighed. Vurderingen er baseret på et forventet salg indenfor 3-6 måneder.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nordvestvej 3-5, 4300 Holbæk
Kommune	Holbæk
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Fælles/privat
Anvendelse	
Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelsesejendom

Matr. nr.	Areal	heraf vej
5 e Ladegården, Holbæk Jorder	15.959 m ²	465 m ²
Arealfordeling		
Grundareal	15.959 m ²	heraf vej 465 m ²
Bebygget areal		1.470 m ²
Erhvervsareal		957 m ²
Boligareal		7.244 m ²
Etageareal i alt		8.201 m ²
Sekundære arealer		792 m ²

Offentlig vurdering

År 2019	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	48.500.000
- heraf grundværdi	11.731.500

Tekniske installationer

Kloak
Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Centralvarme med naturgasfyr

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Lokalplaner
Lokalplan nr. 5 - For et område nord for Kalundborgvej i Holbæk by

Benyttelse
Ejendommen er hidtil benyttet som beboelsesejendom med tilhørende fællesfaciliteter.

Brandmæssige forhold
Det forudsættes, at ejendommen kan brand-, svamp-, og insektskadeforsikres til normal præmie uden forbehold i aner-kendt forsikringselskab.

Miljøforhold

Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Tingbog og servitutter

Der henvises til tingbogsattest.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Lejeb i kr.</i>	<i>- heraf anslæet i kr.</i>
Boliglejemål	6.559.100	6.475.100
Erhvervslejemål	550.500	550.500
Andre lejemål	468.000	468.000
I alt årlig leje	7.577.600	7.493.600

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

ØKONOMI

Vurderingssum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	80.000.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	80.000.000
Handelsomkostninger anslået	506.750
-Refusion depositum	21.000
Anslået kapitalbehov	80.485.750

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,12%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift*</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskatter, år 2021	294.367
Renovation / miljøafgift, anslået	278.000
Vand / vandafledning / el, anslået	450.000
Renholdelse / vicevært, anslået	450.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	1.328.000
Vedligeholdelsesplaner, anslået	10.000
Administration, anslået	399.000
Forsikringspræmier, anslået	200.000
Udgifter til møntvask, anslået	50.000
I alt, anslået	3.459.367

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	481.750
Advokatsalær - skøde	20.000
Moms	5.000
Handelsomkostninger inkl. moms	506.750

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	80.000.000
Handelsomkostninger anslået	506.750
-Refusion depositum	21.000
Investeret kapital	80.485.750

Forrentning af investeret kapital

	<i>Betalt i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	7.577.600
- Driftsudgifter iht. budget	3.459.367
Nettoleje til forrentning	4.118.233

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{4.118.233 \times 100}{80.485.750} = 5,12\% \text{ (anslået)}$$

BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

Bilag

Modtagne bilag / indhentede oplysninger

Ejendomsvurdering 2019
Tingbogsattest af 2/12-20
Ejendomsskatter 2020
BBR-meddelelse af 2/12-20
Årsrapport 2019
Budget 2020
Generalforsamlingsreferat af 15/9-20
Vedtægter
Forsikringspolicer
Varmeregnskab 2019-2020
Vedligeholdelsesplan 2020-2030
Lejekontrakt
Oversigt over renoveringsarbejder

Bilag til vurderingsrapporten

Ejendomsvurdering 2019
Tingbogsattest af 2/12-20
Ejendomsskatter 2020
BBR-meddelelse af 2/12-20
Årsrapport 2019
Budget 2020
Generalforsamlingsreferat af 15/9-20
Vedtægter
Forsikringspolicer
Varmeregnskab 2019-2020
Vedligeholdelsesplan 2020-2030
Lejekontrakt
Oversigt over renoveringsarbejder

Habilitet

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

Øvrige bemærkninger

Det skal bemærkes, at vurderingen er udformet som en vurderingsrapport ud fra gældende renteniveau og på baggrund af besigtigelse og de oplysninger, der er givet i forbindelse med besigtigelsen og vurderingen.

Undertegnede erklærer, at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat samt, at vurderingen er foretaget efter min bedste overbevisning.

Copyright

Vurderingen må ikke uden skriftlig tilladelse fra danbolig holbæk - henrik larsen a/s benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Underskrift

Holbæk, den 23.12.2020



danbolig holbæk - henrik larsen a/s
Ejendomsmægler & valuar, MDE Henrik Larsen
Ahlgade 24, 4300 Holbæk

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet. leje
1		Nordvestvej 3 og 5	7.139	6.425.100	900		1.606.275	1.606.275
2	Boliglejer	Nordvestvej 5D, 2.th	105	84.000	800		21.000	
13	Møntvaskeri			50.000				
I alt			7.244	6.559.100		0	1.627.275	1.606.275

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet. leje
3	Fællesarealer	Nordvestvej 5	734	550.500	750		275.250	
11	Fællesarealer	Nordvestvej 2	913					
I alt			1.647	550.500		0	275.250	0

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet. leje
4	Bygning 3 (carport)	Nordvestvej 5A	142	36.000	254		18.000	
5	Bygning 4 (carport)	Nordvestvej 3	179	36.000	201		18.000	
6	bygning 5 (Udhus)	Nordvestvej 5D	35					
7	Bygning 7 (carport)	Nordvestvej 3	200	36.000	180		18.000	
8	Bygning 8 (Udhus)	Nordvestvej 3	36					
9	Bygning 6 (carport)	Nordvestvej 3	200	36.000	180		18.000	
10	Garage	Nordvestvej 5A	506	114.000	225		57.000	
12	Mobilantenner			210.000				
I alt			1.298	468.000		0	129.000	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift	Depositum	Forudbet. leje
Bolig	7.244	6.559.100	0	1.627.275	1.606.275
Erhverv	1.647	550.500	0	275.250	0
Øvrige	1.298	468.000	0	129.000	0
Lejemål alt	10.189	7.577.600	0	2.031.525	1.606.275

KONTAKTINFORMATION

EJENDOMSMÆGLER

danbolig holbæk - henrik larsen a/s
Ahlgade 24
4300 Holbæk

Telefon: 59441112
E-mail: holbaek@danbolig.dk
Hjemmeside: www.danbolig.dk

Kontakt

Henrik Larsen
Ejendomsmægler & valuar, MDE

Mobil: 20306050
E-mail: henrik.larsen@danbolig.dk

