

VURDERINGSRAPPORT

Nordvestvej 3 - 5A-D
4300 Holbæk



danbolig holbæk - henrik larsen a/s

Ejendomsmægler, MDE • danboligerhverv.dk
CVR nr. 29840644

Ahlgade 24, 4300 Holbæk • Tlf. 59441112 • holbaek@danbolig.dk



danbolig
ERHVERV

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 - løsøre
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	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

Ejendom med 82 lejligheder beliggende ud til Holbæk fjord og med 48 carporte samt underjordisk parkering med 19 p-pladser

Bebyggelsen, der er opført i 1963, er beliggende på en 15.959 m² stor skrånende grund ned mod Holbæk Fjord og gammel beplantning med træer og buske danner en god ramme om ejendommen. I hovedejendommen forefindes en restaurant med udsigt over fjorden og tilhørende reception, selskabslokaler og gæsteværelser. Herudover forefindes kælder med motionsrum, "bar" med billard, møntvaskeri, diverse kælderrum samt fyrrum. Endvidere forefindes et bibliotek med udsigt over fjorden og på 9. etage er der fælles tagterrasse.

Hele bebyggelsen rummer 77 lejligheder, fordelt på 8 etager samt en villa med 5 lejligheder.

Grunden er udlagt til parkeringsareal med 4 el-ladestandere og skøn have, der er åben mod Holbæk fjord.

Ved besigtigelsen og tidligere er det oplyst,

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

at der løbende planlægges renovering,

at der er etableret 4 el-ladestandere,

at faldstammer er under 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 b.la. fitnessrum, bibliotek, "penthouse-stue" og tagterrasse,

at ejendommen har fælles vaskeri,

at det ses på ejendommens vedligeholdelsesstand, at der er en langsigtet strategi for at vedligeholde ejendommen og bringe den til en tidssvarende standard.

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Nordvestvej 3 - 5A-D, 4300 Holbæk

Ejerforhold

A/B VESTERLED ADM
Cvr.nr. 10335493
Nordvestvej 3, 4300 Holbæk

Rekvirent

A/B VESTERLED ADM
Nordvestvej 3, 4300 Holbæk

Formål

Til brug for vurdering af ejendommen pr. 31/12-23 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 06.12.2023

Tilstede ved besigtigelsen var Lars Dinesen (formand), Uffe Hermansen (næstformand), Jens Kittelmann (bestyrelsesmedlem), Per Hygum Jensen (bestyrelsesmedlem), Karsten Hector fra Advodan for rekvirenten samt Henrik Larsen og Jesper Jensen fra danbolig holbæk - henrik larsen a/s.

Lars Dinesen fremviste ejendommen.

Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt rekvirenten.

Vurderingsmægler

danbolig holbæk - henrik larsen a/s

Henrik Larsen
Ahlgade 24, 4300 Holbæk
Mail: henrik.larsen@danbolig.dk

TEMA / FORUDSÆTNING

Tema for vurderingen

Vurdering af ejendommen pr. 31/12-23 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 Ejendomsrådgiverforening 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 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.

Det er forudsat, at der er foretaget forbedringer i et omfang, således at ejendommen ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje.

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 den udlejede bolig på Nordvestvej 5D, 2. th. bliver reguleret iht. nettoprisindekset,

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 fundamenter 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 ejendomsoplysningskema 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 forurennet,

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 ligelydende forsikring til normal præmie.

VURDERING

Vurderingsansættelse

Vurderingssum

Ejendommen vurderes kontant til kr. 82.500.000

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 - 5A-D, 4300 Holbæk
Kommune	Holbæk
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Fælles/privat

Anvendelse	
Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

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 2018	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	48.500.000
- heraf grundværdi	11.731.500

Foreløbig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Grundværdi	71.419.000

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

D

Offentlige forhold / planer

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

Benyttelse
Ejendommen er hidtil benyttet som beboelse.

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

kendt forsikringsselskab.

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Tingbog og servitutter

Der henvises til tingbogsattest.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	- heraf anslået i kr.
Boliglejemål	7.006.546	6.917.718
Erhvervslejemål	550.500	550.500
Andre lejemål	478.000	478.000
I alt årlig leje	8.035.046	7.946.218

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	82.500.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	82.500.000
Handelsomkostninger anslået	521.850
-Refusion depositum	21.000
Anslået kapitalbehov	83.000.850

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,51%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskatter, år 2023	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	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	496.850
Advokatsalær - skøde	20.000
Moms	5.000
Handelsomkostninger inkl. moms	521.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	82.500.000
Handelsomkostninger anslået	521.850
- Refusion depositum	21.000
Investeret kapital	83.000.850

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	8.035.046

- Driftsudgifter iht. budget	3.459.367
Nettleje til forrentning	4.575.680

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år
 $\frac{4.575.680 \times 100}{83.000.850} = 5,51\%$ (anslået)

BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

Bilag

Modtagne bilag / indhentede oplysninger

Ejendomsvurdering 2018
Foreløbig vurdering 2023
Tingbogsattest af 6/12-23
Ejendomsskatter 2023
BBR-meddelelse af 6/12-23
Årsrapport 2022
Budget 2023
Generalforsamlingsreferat af 21/3-23
Vedtægter
Forsikringspolicer
Vedligeholdelsesplan 2023-2032
Lejekontrakt
Oversigt over renoveringsarbejder

Bilag til vurderingsrapporten

Ejendomsvurdering 2018
Foreløbig vurdering 2023
Tingbogsattest af 6/12-23
Ejendomsskatter 2023
BBR-meddelelse af 6/12-23
Årsrapport 2022
Budget 2023
Generalforsamlingsreferat af 21/3-23
Vedtægter
Forsikringspolicer
Vedligeholdelsesplan 2023-2032
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.

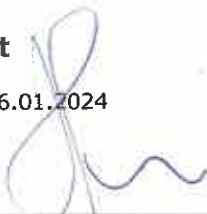
Undertegnede erklærer, at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat samt, at vurderingen er foretaget efter min bedste overbevisning.

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 06.01.2024



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

LEJEMÅLSOVERSIGT

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1		Nordvestvej 3 og 5	7.139	6.867.718	962		1.716.930	1.716.930
2	Annette Hartmann	Nordvestvej 5D, 2.th	105	88.828	846		21.000	
13	Møntvaskeri			50.000				
I alt			7.244	7.006.546		0	1.737.930	1.716.930

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 i kælder	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	Nordvestvej 5A	142	36.000	254		18.000	
5	Bygning 4	Nordvestvej 3	179	36.000	201		18.000	
6	bygning 5	Nordvestvej 5D	35					
7	Bygning 7	Nordvestvej 3	200	36.000	180		18.000	
8	Bygning 8	Nordvestvej 3	36					
9	Bygning 6	Nordvestvej 3	200	36.000	180		18.000	
10	Garage	Nordvestvej 5A	506	114.000	225		57.000	
12	Mobilantenner			220.000				
I alt			1.298	478.000		0	129.000	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	7.244	7.006.546	0	1.737.930	1.716.930
Erhverv	1.647	550.500	0	275.250	0
Øvrige	1.298	478.000	0	129.000	0
Lejemål i alt	10.189	8.035.046	0	2.142.180	1.716.930

Kontakt os for yderligere information

danbolig holbæk - henrik larsen a/s

Ejendomsmægler, MDE • danboligerhverv.dk • CVR nr. 29840644

Ahlgade 24, 4300 Holbæk • Tlf. 59441112 • holbaek@danbolig.dk



danbolig
ERHVERV