

## MARKEDSLEJEVURDERING



Beliggende: Boserupvej 100, 4000 Roskilde  
Ejer: DEN SELVEJENDE INSTITUTION FÆLLESEJE  
Sagsnr: 40301361  
Vurderet årlig leje: **kr. 1.415.000**

1	Rekvirent .....	2
2	Vurderingsansvarlige .....	2
3	Vurderingsobjekt .....	2
4	Vurderingsformål .....	2
5	Vurderingstema .....	2
6	Modtagne dokumenter .....	2
7	Indhentede oplysninger.....	3
8	Specifikationer .....	3
8.1	Ejendomsarealer.....	3
8.2	Lejemålets arealer og opdeling .....	3
8.3	Lejeforhold og lejekontrakt .....	4
9	Besigtigelse .....	4
10	Beskrivelse af lejemål.....	4
11	Kort .....	5
12	Afstande.....	6
13	Markedsforhold .....	6
14	Kort om den nuværende markedssituation .....	7
15	Besvarelse .....	8
16	Forudsætninger .....	8
17	Habilitetserklæring.....	8
18	Ansvar .....	9
19	Copyright.....	9
20	RICS Danmark .....	9
21	Fotos .....	10
22	Fremsendelse .....	12
23	Datering og underskrift .....	12
24	Standardbetingelser for vurdering .....	13

## 1 Rekvirent

Roskilde Friskole  
Boserupvej 100  
4000 Roskilde  
ole@skolerneiboserup.dk  
CVR-nr.: 63736317  
Att.: Ole Tarp

## 2 Vurderingsansvarlige

### Jesper K. Madsen

Ejendomsmægler, MDE  
Skomagergade 15, 3 sal., 4000 Roskilde  
Telefon: 58587870  
Mobil: 24942464  
E-mail: jkm@edc.dk

### Jesper Karmark

Ejendomsmægler, MRICS, MDE  
Ringstedgade 28, 4700 Næstved  
Telefon: 58587940  
Mobil: 29607323  
E-mail: jka@edc.dk

## 3 Vurderingsobjekt

Lejemålet er beliggende Boserupvej 100, 4000 Roskilde i Roskilde Kommune.

I det følgende benævnt lejemålet.

## 4 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til lejefastsættelse.

## 5 Vurderingstema

Fastsættelse af markedsleje med udgangspunkt i den eksisterende lejekontrakt.

Ved markedsleje forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale i dagens marked for det pågældende lejemål, bl.a. under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

## 6 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Erhvervslejekontrakt

Herudover har vi modtaget mundtlige oplysninger om ejendommen af Ole Tarp.

## 7 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse
- Ejendomsvurdering pr. 01.10.2017
- Ejendomsskattebillet for 2018
- Lokalplan nr. 291 Boserup Sanatorium
- Kommuneplan 4.LB.1 Landområde vest og 4.D.20 Boserup Sanatorium

## 8 Specifikationer

### 8.1 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 28-03-2018 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	3
Samlet bebygget areal	1.826 kvm.
Samlet bygningsareal	4.750 kvm.
Samlet boligareal	1.830 kvm.
Samlet erhvervsareal	5.662 kvm.
Samlet kælderareal	1.531 kvm.

### 8.2 Lejemålets arealer og opdeling

Lejemålet anvendes til undervisning, dagtilbud og bosted.

Anvendelse / Placering	Kvm./Stk.
Del af vandværk	146 kvm.
Del af kælder bygn. A	325 kvm.
Stueetage bygn. A	773 kvm.
Tagetage bygn. A	555 kvm.
Del af kælder bygn. B	215 kvm.
Stueetage bygn. B	731 kvm.

### 8.3 Lejeforhold og lejekontrakt

Ejendommen er udlejet til 3-4 lejere, hvoraf rekvirenten disponerer over et samlet areal på 2.746 m<sup>2</sup>.

Den indgåede erhvervslejekontrakt indeholder følgende hovedbetingelser:

- at lejen reguleres med den procentvise stigning i nettoprisindekset,
- at lejen reguleres med ændringer i ejendommens skatter og afgifter,
- at lejemålet fra lejers side kan opsiges med 12 måneders varsel til den 1. i en måned,
- at lejemålet fra udlejers side er uopsigeligt efter Erhvervslejelovens § 61 stk. 2,
- at lejemålet overtages af lejer som beset uden nogen forpligtelse af nogen art for udlejeren til at vedligeholde eller istandsætte lejemålet i lejeperioden,
- at lejer i lejeperioden har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet,
- at lejer i lejeperioden har den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, sammen med de øvrige lejere iht. fordelingstal,
- at der ikke betales depositum,
- at lejer har afståelses- og fremlejeret jf. lejekontraktens §5,
- at lejemålet afleveres i samme stand som ved overtagelsen.

Erhvervslejekontrakten er indgået på kontraktbestemmelser sædvanlige for lejeaftaler af denne karakter.

## 9 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 15-03-2018. Til stede var Ole Tarp fra Roskilde Friskole samt Jesper K. Madsen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

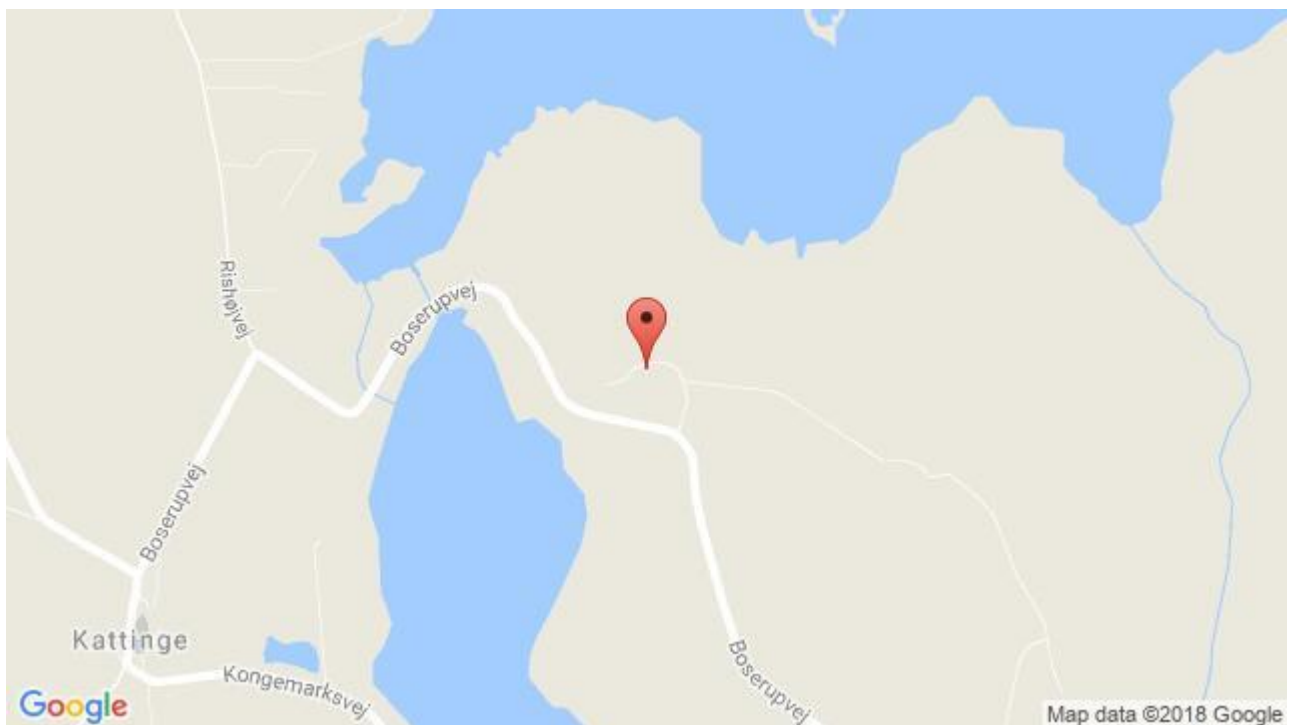
Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

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





## 10 Beskrivelse af lejemål

Lejemålet er ikke beskrevet, idet det er rekvirenten bekendt.

## 11 Kort



## 12 Afstande

Boserupvej 100A		
	Boserup (Roskilde)	166 m.
	Roskilde st	6,8 km.
	Holbækmotorvejen (14)	6,8 km.
	Høje Taastrup st	20,2 km.

## 13 Markedsforhold

Siden finanskrisen i 2008 er markedet for erhvervsejendomme blevet bedre år for år, og p.t. er markedet stadigvæk meget stærkt, forstået således, at efterspørgslen efter erhvervsejendomme langt overstiger udbuddet af ejendomme.

På grund af den meget stærke efterspørgsel efter erhvervsejendomme har priserne for næsten alle typer af disse ejendomme også været stigende gennem de seneste år.

Når priserne har været stigende på fast ejendom, hænger det naturligvis også sammen med det meget lave renteniveau, vi efterhånden har haft næsten lige siden finanskrisen i 2008.

Yderligere har en stigende efterspørgsel efter næsten alle typer af erhvervslokaler og erhvervsejendomme til leje, medført stigende lejeniveau for både lokaler til butikker, kontor og administration samt lokaler og ejendomme til produktions- og lagerformål.

Den stigende efterspørgsel efter lokaler til eget brug eller til investering har igennem de seneste par år været landsdækkende med få undtagelser. Efterspørgslen er også i stigende grad kommet fra udlandet.

Udenlandske investorer betragter Danmark som et sikkert land at investere i, og herudover lægger de vægt på de meget fornuftige finansieringsmuligheder der er tilstede herhjemme.

Hvilke ejendomstyper er så de mest efterspurgte blandt investorerne?

Igennem de seneste mange år har beboelsesejendomme været meget efterspurgte blandt alle typer af investorer, lige fra private småinvestorer til de større institutionelle investorer, som f.eks. pensionskasser og livsforsikringselskaber.

Der er dog også meget stor efterspørgsel efter velbeliggende kontorejendomme og detailejendomme på gode strøg.

På det seneste er efterspørgslen efter udlejede lager- og produktionsejendomme også blevet betydelig større end de seneste mange år. Indenfor dette segment har efterspørgslen været særdeles stor efter de såkaldte logistikejendomme, som er beliggende i de eftertragtede transportknudepunkter rundt om i landet. Dette er en tendens, som kan fortsætte de næste mange år, dog skaber den teknologiske udvikling usikkerhed som for eksempel den fremtidige konsekvens af 3-D scannerteknologi.

Ser vi fremad er det vores opfattelse, at markedet for erhvervsejendomme fortsat vil være stabilt, måske ikke med de samme høje pris- og lejestigninger som hidtil, men dog overvejende positivt.

Så længe vi har en rigtig god økonomi her i landet, såvel som i udlandet, sammenholdt med den likviditet og det renteniveau vi p.t. har både her og i udlandet, mener vi ikke at der er en fare for kraftig opbremsning som vi så i 2008.

## **14 Kort om den nuværende markedssituation**

Markedet for undervisningsejendomme i Midt- og Sydsjælland.

### **Efterspørgsel**

Det Midt- og Sydsjællandske ejendomsmarked er for tiden meget opdelt. Der er stort set efterspørgsel efter alle typer af velbeliggende erhvervsejendomme, herunder boligudlejningsejendomme. Dog er markedet opdelt mellem de større byer og det omkringliggende. Er vi uden for byskiltene er det status que mens større byområder oplever vækst. Udviklingen er mest markant i den østlige del af området.

Området er præget af en stor og forskellig geografi. Midt- og Sydsjælland rummer både områder med høj vækst til områder pressen kalder "udkants Danmark". Det giver p.t. et opdelt marked, hvor vores rådgivning af den konkrete kunde om den konkrete ejendom er central.

### **Udbud**

Der er p.t ingen sammenlignelige lejemaal i udbud.

### **Tendenser**

Boligudlejningsejendomme er der stor efterspørgsel på, og det gælder både for nyopførte og ældre ejendomme. Det er primært indenlandske investorer der søger bedre forrentninger ved at de søger uden for København. Her er det igen byerne der er i fokus.

Det er vores opfattelse, at efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme vil fortsætte indtil videre, også helt ind i 2018.

Der er i området flere vækst områder, hvor der opleves stigende efterspørgsel efter lager- og produktionsejendomme. Efterspørgslen har naturligvis medført en nedgang i ledigheden af denne type erhvervsejendom og har nogle steder f.eks. Køge ført til lejestigninger. For denne type ejendomme er det infrastrukturen der styre efterspørgslen. Vi har i området flere steder hvor der er rigtig gode forbindelser både til motorveje og tog hvilket gør dem interessante. Det er både i forhold til virksomhedens transport til og fra ligesom flere vægter medarbejderens adgang.

Inden for detailsegmentet har efterspørgslen i området været afdæmpet de seneste par år. De gode beliggenheder er der stigende efterspørgsel på, hvorimod detailsegmentet i yderområderne fortsat ligger noget tungt.

Der er faldende ledighed inden for lokaler til kontorbrug, idet efterspørgslen også inden for dette segment har været stigende gennem de seneste par år.

Vi tror, at efterspørgslen for alle typer af velbeliggende erhvervsejendomme, vil fortsætte hele 2018 med, men fortsat med en opdeling med fokus på de større byer i området.



## 15 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

Årlig leje kr. 1.415.000 ekskl. moms

Skriver kroner enmillionfirehundredeettifemtusinde 00/100

Hvilken leje fremkommer som følger:

Anvendelse / Placering	Kvm./Stk.	Årlig leje pr. kvm./stk.	Årlig leje
Del af vandværk	146 kvm.	600 kr.	87.600 kr.
Del af kælder bygn. A	325 kvm.	75 kr.	24.375 kr.
Stueetage bygn. A	773 kvm.	600 kr.	463.800 kr.
Tagetage bygn. A	555 kvm.	700 kr.	388.500 kr.
Del af kælder bygn. B	215 kvm.	56 kr.	12.125 kr.
Stueetage bygn. B	731 kvm.	600 kr.	438.600 kr.

Ved vurdering af ovennævnte markedsleje har vi lagt særlig vægt på:

- Lejemålets beliggenhed og vedligeholdelsesstand.
- Vort kendskab og erfaringer med udlejning af lignende lejemålstyper.
- At lejer har den udvendige vedligeholdelse af lejemålet. Beløbet er skønsmæssigt anslået til kr. 75 pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms.
- Parkeringsarealer/udenomsarealer.

## 16 Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- lejemålets anvendelse er lovligt
- der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges lejemålet udgifter
- der ikke foreligger aftale med lejeren, skriftlige eller mundtlige, som er vurderingsmændene ubekendt
- lejemålet er i en sådan stand, at lejer kan tegne de for lejemålets lovlige anvendelse sædvanlige forsikringer i anerkendt selskab til normal præmie
- lejer ikke har foretaget bygningsmæssige forbedringer

## 17 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

## **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    Copyright**

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden vurderingsansvarlige skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

## **20    RICS Danmark**

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende med mindre andet er angivet i nærværende vurdering.

21 Fotos





## 22 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail tilligemed de nævnte bilag.

## 23 Datering og underskrift

Roskilde den 04-04-18

Som vurderingsansvarlige:

### EDC Erhverv Poul Erik Bech



**Jesper K. Madsen**

Ejendomsmægler, MDE  
Telefon: 58587870  
Mobil: 24942464  
E-mail: jkm@edc.dk



**Jesper Karmark**

Ejendomsmægler, MRICS, MDE  
Telefon: 58587940  
Mobil: 29607323  
E-mail: jka@edc.dk

## 24 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark**.

### Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

### Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,
- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,
- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,
- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt
- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

### **Besigtigelse**

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

### **Indhentning af information**

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

### **Vurdering**

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt
- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgskostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikrings sag skal udarbejdes et overslag over reetableringskostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

### **Fravigelser**

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

### **Offentliggørelse**

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

### **Generel ansvarsfraskrivelse**

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 5.000.000.