



RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

LEJEVURDERING AF LÆGEBOLIGER I REGION MIDTJYLLAND

Sagsnummer: 802-02588

Lejer: Ansatte læger i Region Midtjylland

Udlejer: Region Midtjylland





INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	REKVIRENT	3
2.	VURDERINGSMAND	3
3.	VURDERINGSOBJEKT	3
4.	VURDERINGSFORMÅL	3
5.	VURDERINGSTEMA	3
6.	DOKUMENTER	4
7.	INDHENTEDE OPLYSNINGER	4
8.	SPECIFIKATIONER:	4
8.1	ART OG ANVENDELSE	4
8.2	ETAGEAREAL SAMT ANTAL BOLIGER/VÆRELSER.....	4
8.3	LEJEKONTRAKT	5
9.	BESIGTIGELSE	6
10.	BESKRIVELSE.....	8
11.	BESVARELSE	8
12.	FORUDSÆTNINGER.....	8
13.	HABILITETSERKLÆRING	9
14.	COPYRIGHT.....	9
15.	ANSVAR.....	9
16.	RICS DANMARK	10
17.	FREMSSENDelse.....	10
18.	DATERING OG UNDERSKRIFT	10
19.	BILAG 1 – OVERSIGT OVER LÆGEBOLIGER.....	11
20.	BILAG 2 – BESVARELSE - VURDERINGSRAPPORTENS PKT. 11	12
21.	BILAG 3 – OMK.BESTEMT LEJE – BARTHSGADE 1-13.....	15
22.	BILAG 4 – OMK.BESTEMT LEJE – TAGE HANSENS GADE 19-23	18
23.	BILAG 5 – OMK.BESTEMT LEJE – LÆGÅRDVEJ	21
24.	BILAG 6 – OMK.BESTEMT LEJE – VIBEVEJ 1-11	24

**1. REKVIRENT**

Region Midtjylland
Skottenborg 26
8800 Viborg

Att.: Carsten Kronborg

2. VURDERINGSMAND

Erhvervsrådgiver Morten Kristensen & cand. merc., ejendomsmægler & valuar,
MDE Søren Leth Pedersen

begge fra

EDC Erhverv Poul Erik Bech
Fredens Torv 1, 1. sal
8000 Aarhus C
Telefon 87 30 99 30

Sagsnr. 802-02588

3. VURDERINGSOBJEKT

Lægeboliger beliggende i Aarhus, Risskov, Samsø, Herning, Holstebro, Horsens,
Randers, Viborg, Silkeborg.

Der henvises til vedhæftet oversigt over de enkelte lejermåls beliggenhed,
arealer, opførelses år samt årlig lejeværdi.

4. VURDERINGSFORMÅL

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes i forbindelse med
fastsættelse af den skattepligtige værdi af helårsbolig for ansatte (primært
læger) hos Region Midtjylland.

5. VURDERINGSTEMA

Fastsættelse af boligernes årlige lejeværdi.

Ved den årlige lejeværdi forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig
udlejer ville aftale, som det lejes værdi i henhold til lejelovens regler om
lejefastsættelse, og boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt
husleje, for det pågældende lejemål, bl.a. under hensyntagen til vilkår,
lejemålets beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og
vedligeholdelsesstand.

6. DOKUMENTER

Vi har modtaget kopi af følgende dokumenter:

- Oversigt over boliger (somatik og behandlingspsykiatri) udarbejdet af Region Midtjylland,
- Notat – Fastsættelsen af den skattepligtige værdi af lægeboliger, dateret 30. marts 2015,
- Plantegning – Kærmindevej, Herning (type 3 hus),
- Plantegning – Lavendelvej, Herning
- Plantegning – Irisvej, Herning (Type 1 hus),
- Husleje (regelsæt) – Regionshospitalet Herning,
- Husleje (regelsæt) – Harald Selmers Vej 40-64, Risskov,
- Husleje (regelsæt) – Aarhus,
- Husleje (regelsæt) – Viborg/Silkeborg,
- Husleje (regelsæt) – Horsens,
- Indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 136 (BOU Alm. del)

Herudover har vi af de personer, der har fremvist de enkelte lejligheder og ejendomme modtaget mundtlige oplysninger om lejlighederne og ejendommene.

7. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Vi har indhentet BBR-Meddelelse for samtlige ejendomme.

8. SPECIFIKATIONER:

8.1 Art og anvendelse

Lejemålene er fordelt på lejligheder i etageejendomme, rækkehuse, kædehuse samt fritliggende parcelhuse.

Lejemålene anvendes til boligformål for ansatte hos de enkelte sygehuse i Region Midtjylland.

8.2 Etageareal samt antal boliger/værelser

Der henvises til vedhæftet oversigt (bilag 1) fra Region Midtjylland over de enkelte lejemåls beliggenhed, arealer samt vores lejefastsættelsesnotat (bilag 2) med hensyn til opførelses år samt årlige lejeværdi.

Det er aftalt, at vi skal lægge arealerne Region Midtjylland til grund for nærværende lejevurdering samt at vi ikke skal efterkontrollere disse.

8.3 Lejekontrakt

Der er mellem Region Midtjylland, som udlejer og de enkelte læger som lejer indgået en overenskomstreguleret lejeaftale i henhold til overenskomsten mellem Danske Regioner og Foreningen af Yngre Læger samt Regler for udlejning af lægeboliger ved Region Midtjyllands hospitaler.

Det medfører, at lov om leje ikke er gældende jf. lov om leje kapitel I § 2 stk. 2. *"Loven gælder ikke i det omfang, lejeforholdet er et led i et ansættelsesforhold under staten eller under en institution, hvortil staten yder tilskud, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af staten. Loven gælder heller ikke lejeforhold, der er et led i et ansættelsesforhold under en region, en kommune eller under en selvejende institution, hvormed en region eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn og andre ansættelsesvilkår er godkendt af Kommunernes Lønningsnæven eller er aftalt med eller fastsat af Regionens Lønnings- og Takstnævn".*

I forbindelse med nærværende lejevurdering har vi jf. den indgåede overenskomstregulerede lejeaftale lagt følgende forhold til grund, at:

- lejeaftalen er et led i lejers ansættelsesforhold i Region Midtjylland, og lejemålet ophører derfor ved ophør af lejers ansættelsesforhold i Region Midtjylland,
- lejemålet fra lejers side kan opsiges med 1 måneders varsel til den 1. eller 15. i en måned,
- der ikke skal betales depositum,
- lejer afholder udgifterne til varme, varmt vand og vand,
- lejer afholder udgifterne til fællesantenne,
- udlejer har den fulde vedligeholdelsespligt for lejemålet,
- lejer har den indvendige renholdelse af lejemålet,
- lejer skal renholde afløb, vandløse, den til lejemålet evt. hørende have samt indgangsveje til lejemålet,
- lejemålet som minimum har komfur og køleskab,
- såfremt lejer ikke har gjort grundigt rent efter flytning, eller der er skade på inventar, er det misligholdelse. Misligholdelse betales altid af lejer, samt
- lejen skal vurderes som det lejedes værdi i henhold til lejelovens regler om lejefastsættelse, og boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt husleje.

9. BESIGTIGELSE

De enkelte bebyggelser blev besigtiget på følgende datoer:

Søtoften 12. 8355 Samsø,

blev besigtiget den 17. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Én lejer, Sarbine Moratz, som repræsentant for Region Midtjylland.
- EDC ejendomsmægler, Peter J. Lund, som repræsentant for EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Barthsgade 1-13, 8200 Aarhus N,

blev besigtiget den 9. marts 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Leif Mortensen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Tage Hansens Gade 19-21 & 23, 8000 Aarhus C,

blev besigtiget den 9. marts 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Leif Mortensen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Harald Selmers Vej 40-64, 8240 Risskov,

blev besigtiget den 20. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Sine Krogh-Jensen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Kærsmindevej 42-48, 7400 Herning,

blev besigtiget den 16. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Teddy Pedersen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Lavendelvej 1-9 & 2-12, 7400 Herning,

blev besigtiget den 16. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Teddy Pedersen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Irisvej 1-19 & 12, 7400 Herning,

blev besigtiget den 16. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Teddy Pedersen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Lathyrusvej 1 & 2-14, 7400 Herning,

blev besigtiget den 16. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Teddy Pedersen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Gl. Landevej 43-51A, 7400 Herning, blev besigtiget den 16. april 2015.

Til stede ved besigtigelsen var:

- Teddy Pedersen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Bachsvej 60-66, 7500 Holstebro, blev besigtiget den 16. april 2015.

Til stede ved besigtigelsen var:

- Rene Sørensen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Hirsevænget 1-9, 7500 Holstebro,

blev besigtiget den 16. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Rene Sørensen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Poppel Alle 90 - 100, 7500 Holstebro,

blev besigtiget den 16. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Rene Sørensen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Schaumburgvej 11-13, 7500 Holstebro,

blev besigtiget den 16. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Rene Sørensen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

V. F. Welschs Vej 20, 7500 Holstebro,

blev besigtiget den 16. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Rene Sørensen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Lægårdsvej 12B, 12C, 12D, 14A, 14B & 14D, 7500 Holstebro,

blev besigtiget den 16. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Rene Sørensen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Prip Buus Vej 2-14 & Søllingsvej 1-11, 8700 Horsens,

blev besigtiget den 15. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Malene Hansen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Sundvej 32E, 8700 Horsens,

blev besigtiget den 15. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Malene Hansen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Østervangsvej 26, 8900 Randers,

blev besigtiget den 20. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Jan Bak Nielsen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Ll. Sct. Mikkels Gade 11-17, 8800 Viborg,

blev besigtiget den 20. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Johnny Mortensen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Søndersøparken 5, 8800 Viborg,

blev besigtiget den 20. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Johnny Mortensen, som repræsentant for Region Midtjylland.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Vibevej 1-11, 8600 Silkeborg,

blev besigtiget den 21. april 2015. Til stede ved besigtigelsen var:

- Én stedfortræder for Region Midtjyllands repræsentant, René Mørch Kjellerup.
- Morten Kristensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

10. BESKRIVELSE

Det er aftalt, at der ikke skal ske beskrivelse af de enkelte lejemål og bebyggelser, idet lejemålene og bebyggelserne er rekvirenten bekendt.

11. BESVARELSE

På baggrund af den foretagne besigtigelse af et repræsentativt udsnit af de omhandlede lejeboliger og de foreliggende dokumenter kan vi efter bedste evne og overbevisning fastsætte den årlige lejeværdi for lejeboligerne som anført i vedhæftet oversigt udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech (bilag 2) over de enkelte lejemåls beliggenhed, arealer, opførelses år samt årlig lejeværdi.

Ved vurdering af de enkelte lejemål har vi bl.a. lagt særlig vægt på:

- Lejemålets beliggenhed, indretning og vedligeholdelsesstand,
- Vort kendskab og erfaringer med udlejning af lignende lejemålstyper, samt
- Parkerings- og udenomsarealer.

12. FORUDSÆTNINGER

Vi har i nærværende vurdering forudsat, at:

- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
- lejemålenes anvendelse er lovligt,
- der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges lejemålet udgifter,
- de under punkt 8.3 lejevilkår skal være gældende for de enkelte lejemål, samt
- lejer ikke har foretaget bygningsmæssige forbedringer.

På de ejendomme hvor der er foretaget en beregning af den omkostningsbestemte husleje, forudsættes følgende for de foretagne beregninger:

- Ejendomsskat er skønnet ud fra et gennemsnit på 35 pr. m². Gennemsnittet er beregnet ud fra gennemsnittet på udvalgte ejendomme i Aarhus,
- Renovation er sat til prisen pr boligenhed i Aarhus,
- Forsikring er ansat til den pris pr. m² som Alm. Brand tilbyder at forsikre ejendomme gennem Udlejerforeningen Danmark,
- Vicevært og administration er medtaget i henhold til Huslejenævnets sats i Aarhus uden moms, da det er regionens eget personale som forestår dette,
- Der er ikke medtaget særskilt udgift til trappevask og øvrig vedligeholdelse af udenomsarealerne,
- Udgift til ejerlaug/grundejerforening er anslået,
- Varmeregnskab og el er medtaget efter oplysning fra regionen. For ejendomme uden for Aarhus er forbruget skønnet på grundlag af oplysninger vedrørende ejendommene i Aarhus,
- Vand er medtaget efter skøn til vaskeri og øvrig fælles forbrug. Det er oplyst, at lejemålets vand afregnes ved lejer. Hvis regionen betalet alt vand skal denne post forhøjes,
- Diverse er medtaget efter huslejenævnets sats i Aarhus,
- 15. almindelige vurdering er skønnet som 4% af seneste ejendomsvurdering, hvilket svarer til gennemsnittet for udvalgte ejendomme,
- Forøget kapitalafkast og GI § 18 og 18b er skønnet ud fra faktiske satser for en tilsvarende ejendom, samt
- Ejendomsvurderingen for Lægårdvej er beregnet ud fra vurderingen af nr. 14A i forhold til antal m².

13. 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.

14. COPYRIGHT

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

15. ANSVAR

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

16. RICS DANMARK

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

17. FREMSENDELSE

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten pr. mail med følgende bilag:

- Bilag 1: Oversigt over boliger (somatik og behandlingspsykiatri) udarbejdet af Region Midtjylland,
- Bilag 2: Besvarelse i henhold til vurderingsrapportens punkt 11
- Bilag 3: Omkostningsbestemt leje – Barthsgade 1-13, 8000 Aarhus C,
- Bilag 4: Omkostningsbestemt leje – Tage Hansens Gade 19-23, Aarhus C,
- Bilag 5: Omkostningsbestemt leje – Lægårdvej, Holstebro,
- Bilag 6: Omkostningsbestemt leje – Vibevej 1-11, 8600 Silkeborg,

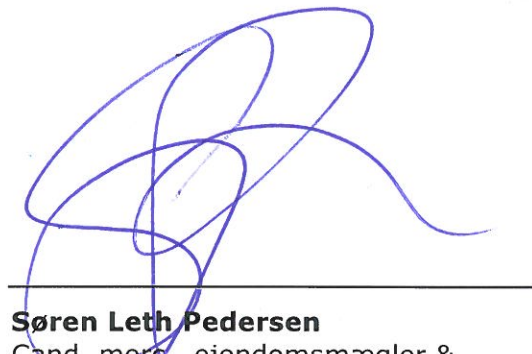
18. DATERING OG UNDERSKRIFT

Aalborg, den 30. april 2015

Som vurderingsmænd:
EDC Erhverv Poul Erik Bech



Morten Kristensen
Erhvervsrådgiver



Søren Leth Pedersen
Cand. merc., ejendomsmægler &
valuar, MDE