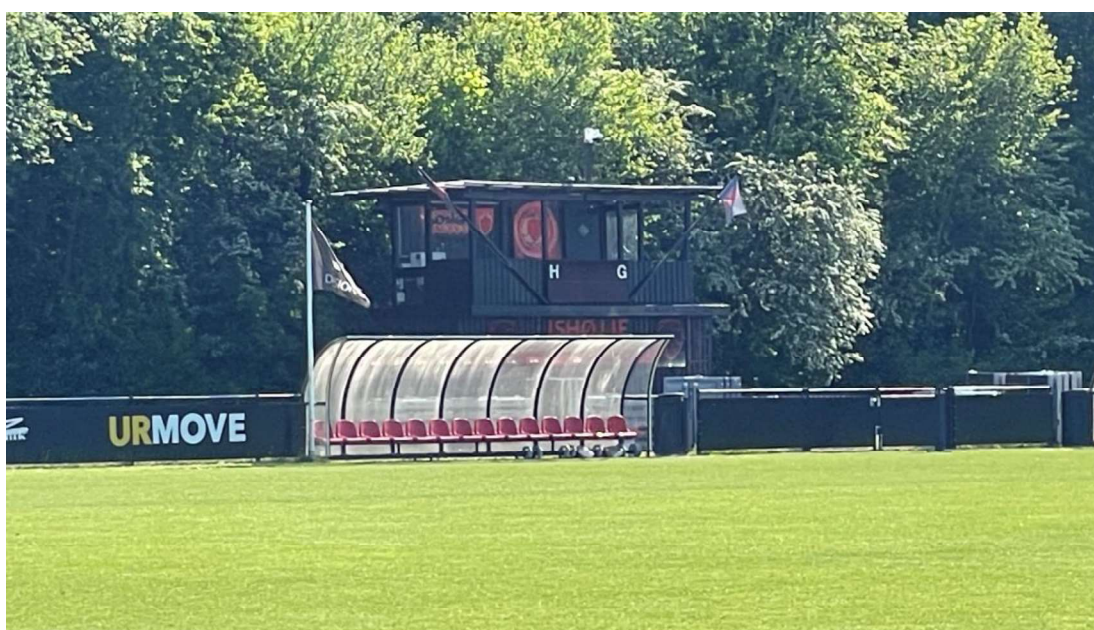




Dato: 22. maj 2025

LEJEVURDERING



Beliggende Ishøj Stadion mm. - Ishøj IF Pro ApS
Vejledalen 15
2635 Ishøj

Rekvirent Ishøj Kommune, Ejendomme
Kontaktperson: Specialist Flemming Bie



INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Rekvirent	3
2.	Vurderingsmænd	3
3.	Vurderingsobjekter	3
4.	Adkomstforhold	3
5.	Vurderingsformål	3
6.	Vurderingstema	4
7.	Besigtigelse.....	4
8.	Dokumenter.....	4
9.	Indhentede oplysninger.....	4
10.	Følgende undersøges ikke	5
11.	Specifikationer	5
12.	Beliggenhed	6
13.	Beskrivelse.....	6
14.	Vurdering.....	10
15.	Forudsætninger	12
16.	Habilitetserklæring	12
17.	Ansvar og Erklæring.....	12
18.	Copyright.....	12
19.	Fremsendelse.....	13
	Datering og underskrifter.....	13



1. Rekurrent

Ishøj Kommune
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj
Kontaktperson: Specialist Flemming Bie
Telefon 43577194
Mail flebi@ishoj.dk

2. Vurderingsmænd

John Munch, Valuar og ejendomsmægler MDE
Keld Abildgaard, Seniorrådgiver

EDC Erhverv Hjort
Ordrupvej 105
2920 Charlottenlund
Telefon: 4595 0070
CVR 17630733

3. Vurderingsobjekter

Ishøj stadion samt delarealer af Idræts- og Fritidscenter mm.:

1. 1 kunstgræsbane (ud for klubhuset)
2. Ishøj stadion, inkl. tilskuerpladser mm.
3. Omklædning 5, 6, 7 og 8
4. Omklædning 1 og 2
5. 2 hvide pavillon-bygninger
6. Ishøj IF's klubhus
7. Vaskeri

Vejledalen 15
2635 Ishøj

I det følgende benævnt lejemålet eller ejendommen.

Vurderingen er alle begrænset til ovennævnte arealer/bygninger, idet adgangsveje, parkeringsforhold/-arealer og lign. ikke indgår i vurderingen.

4. Adkomstforhold

Ejendommens ejer er ifølge tingbogen:

Ishøj Kommune
CVR 11931316

5. Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekurrenten anvendes til internt brug i forbindelse med fastsættelse af leje til genforhandling af lejevilkår/-kontrakt.



Vurderingsobjektet er et fodboldstadion med tilhørende faciliteter. Da omsætningen - såvel udlejning og salg - indenfor denne kategori er yderst begrænset, vurderes objektet også ud fra eventuelle alternative anvendelser.

6. Vurderingstema

Fastsættelse af stadions/lokalernes markedsleje med respekt af de brugsret-angivelser, der er anført det udleverede bilag, jf. pkt. 8.

Der er ikke i markedsleje-vurderingen taget hensyn til en kommende lejers kapacitetsbehov og udnyttelse af de vurderede faciliteter, eksempelvis antal kampe på stadion om året eller udnyttelse af vaskeri. Det er derfor op til parterne at aftale en fordelingsnøgle/-procent for de faciliteter, der også vil blive brugt af andre brugere/foreninger i Idræts- og Fritidscenteret (banearealer, omklædning 5, 6, 7 og 8 samt vaskeri).

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.

7. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 20. maj 2025.

Til stede ved besigtigelsen var:

John Munch, valuar og ejendomsmægler fra EDC Erhverv Hjørt
Jean, medarbejder i Idræts- og Fritidscenter

Herudover har vi modtaget mundtlige oplysninger ved rundvisningen på ejendommen.

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, der måtte være knyttet hertil.

8. Dokumenter

Vi har modtaget følgende dokumenter:

- Oversigtsplan/plantegning for Idræts- og Fritidscenter

9. Indhentede oplysninger

Vi har rekvireret følgende dokumenter til brug for vurderingen:

- Tingbogsattest
- BBR-meddelelse
- Lokalplan 1.41
- Statistik-materiale fra Danmarks største portal for salg og udlejning af erhvervsjendomme/-lokaler (www.ejendomstorvet.dk) til brug for at dokumentere alternativ anvendelse samt evt. sammenligningslejemål.



10. Følgende undersøges ikke

Det er aftalt, at følgende forhold ikke undersøges:

- Prioritetsforhold
- Ejendomsoplysninger hos kommunen og region
- Forsikringsforhold
- Eventuelle kloakforhold
- Eventuel forurening
- Eventuelle byggesager

11. Specifikationer

Areal-oplysninger:

Specifikation af de vurderede arealer foreligger ikke udspecificeret i BBR, hvorfor et skøn heraf er foretaget.

Arealerne kan opgøres således:

		Arealer
1 kunstgræsbane (ud for klubhuset)	anslået	7.350 kvm.
Ishøj stadion, inkl. tilskuerpladser mm	anslået	8.500 kvm.
Omklædning 5, 6, 7 og 8 – á 50 kvm.	anslået	200 kvm.
Omklædning 1 og 2 (2 sammenlagte rum)	anslået	100 kvm.
2 hvide pavillon-bygninger, jf. BBR		98 kvm.
Ishøj IF's klubhus – fremgår IKKE af BBR	anslået	200 kvm.
Vaskeri	anslået	40 kvm.

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone

Lokalplanforhold

Vi har hentet udskrift af lokalplan/byplanvedtægt, der ikke giver anledning til bemærkninger.

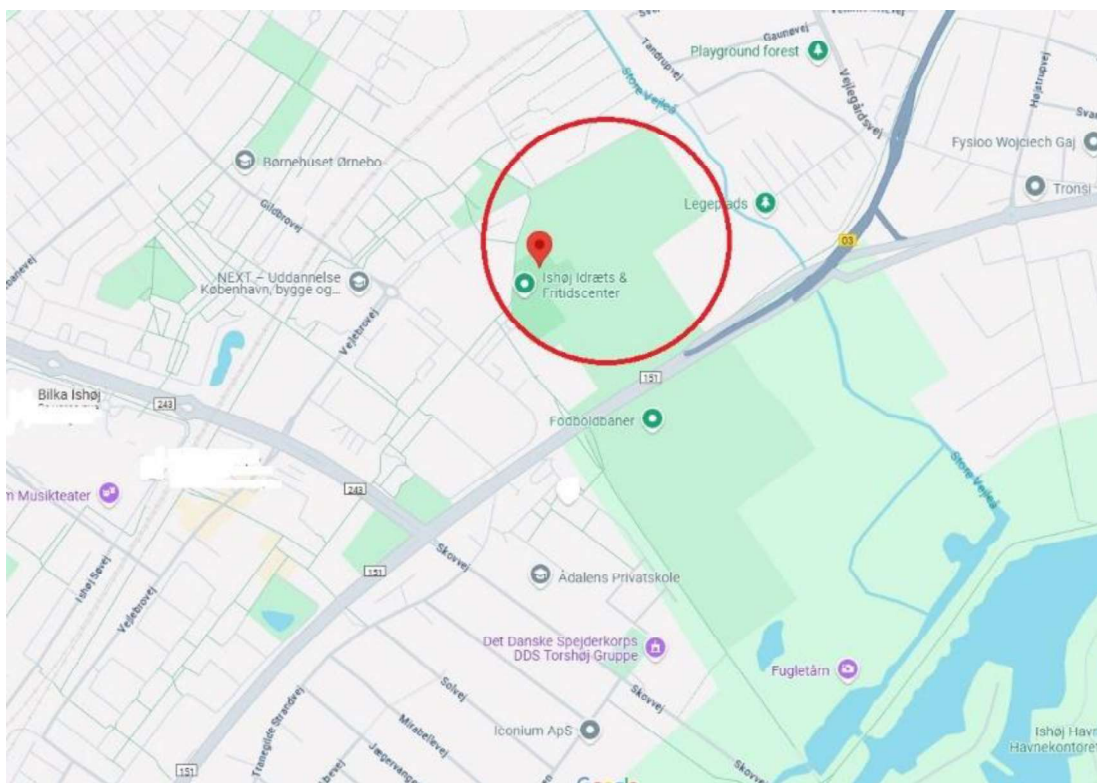
12. Lejeforhold

Det er ikke oplyst kontrakt- eller lejeforhold, der er af betydning for de vurderede arealer/bygninger.



13. Beliggenhed

Ishøj Stadion samt Idræts- og Fritidscenter og ligger godt og attraktivt placeret i Ishøj. Tæt på station og buslinjer samt kommende Letbane.



14. Beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning.

1 kunstgræsbane (ud for klubhuset)

Kunststofbanen er af nyere dato og den fremstår velplejet.





Ishøj stadion, inkl. tilskuerpladser

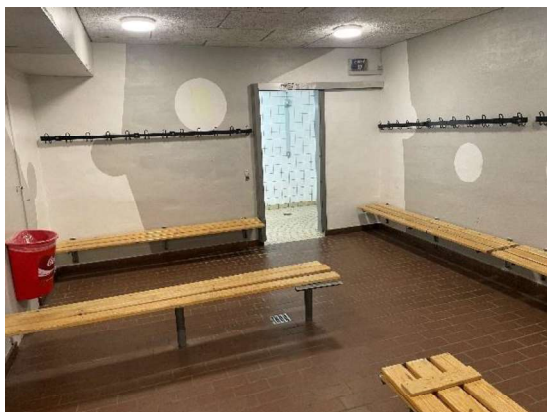
Fodboldstadion, der fremtræder pænt og med velplejet grønsvær.

Ældre bygninger/faciliteter og ældre tilskuerafsnit omkring stadion.



Omkklædning 5, 6, 7 og 8 i Idræts- og Fritidscenter

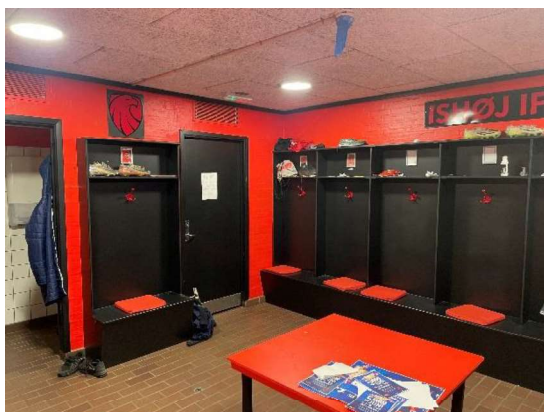
Lokalernes vedligeholdelsesstandard er gennemsnitlig/normal for denne lokalkategori.





Omkklædning 1 og 2 i Idræts- og Fritidscenter

Dette er fodboldklubben omklædning, der består 2 sammenlagte rum – nr. 1 og 2
Lokalernes vedligeholdelsesstandard er gennemsnitlig/normal for denne lokalkategori.



2 hvide pavillon-bygninger

98 kvm. - opført i 1997. Lokalernes vedligeholdelsesstandard er gennemsnitlig/normal for denne lokalkategori.





Ishøj IF's klubhus

Nyere klubhus bygning, der fungerer som fodboldklubbens klub – fremstår i pæn stand

Bygningen er ikke registeret i BBR, hvorfor arealer er skønnet.



Vaskeri i Idræts- og Fritidscenter

Velfungerende vaskeri med nyere 'maskin-park'





15. Vurdering

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

Vi har ved vurderingen af nedenstående markedsleje, lagt særlig vægt på:

- Vort kendskab til udlejning af andre sammenlignelige lejemål.
- Lejemålets beliggenhed og vedligeholdelsesstand
- Vort kendskab til aktuelle udbud af lejemål.

Arealerne er også vurderet ud fra en alternativ anvendelse - indenfor andre areal-krævende aktiviteter/sportsgrene

Ishøj Stadion

	anslået arealer	Kvm. pris (momsfri)	I alt kr.
Fodboldbane/stadion	7.350 kvm.	50,-	367.500
Nødvendigt udenomsareal til billettering, udskænkingssted og lign.	650 kvm.	50,-	32.500
Tilskuerareal	500 kvm.	50,-	25.000
I alt	8.500 kvm.		425.000

1 kunstgræsbane (ud for klubhuset)

	anslået arealer	Kvm. pris (momsfri)	I alt kr.
Kunststofbane - grundleje	7.350 kvm.	50,-	367.500
Kunststofanlæg: Samlet vurderet anlægsudgift kr. 1.500.000 Anslået tidsmæssig nedskrivning 75% Subtotal kr. 375.000 Tillæg til grundleje Anslået 4% af kr. 375.000 = kr. 15.000 =tillæg til årlig grundleje 15.000/ 7.350 kvm. = kr. 2 pr. kvm. 7.350 kvm. x kr. 2 pr. kvm.			14.700
I alt			382.000



Lokalerne i Idræts- og Fritidscenter bygningen, klubhus og pavilloner.

Fastsættelse af markedsleje for lokalerne i Idræts- og Fritidscenter bygningen m.fl., såfremt lejemålene på vurderingsdagen var ledige.

Lokalerne er også vurderet ud fra en alternativ anvendelse (klinik, træningsfaciliteter, depot/lager mv.).

Fastsættelse af markedsleje for arealerne:

	Størrelse kvm.	Kvm. pris (momsfri)
Omkklædning 5, 6, 7 og 8	200 kvm.	550,-
Omkklædning 1 og 2 - 2 sammenlagte rum	100 kvm.	550,-
Adgangsforhold/gangarealer til omklædningsrum	150 kvm.	550,-
2 hvide pavillon-bygninger	98 kvm.	475,-
Ishøj IF's klubhus	200 kvm.	675,-
Vaskeri	40 kvm.	575,-

Den ovenstående angivne markedsleje er angivet som bruttoleje. Kommunens afholder således alle driftsomkostninger (andel af eventuel ejendomsskat/-bidrag, grundskyld, dækningsafgift, forsikring og lignende faste omkostninger).

Hertil skal lægges lejers udgifter til el/vand/varme samt eventuelle særlige behov til affald/skrald.

Bemærkninger fra vurderingsmændene:

- Som nævnt i vurderingstemaet er der ikke i vurderingen indregnet Ishøj FC's kapacitetsbehov og udnyttelsesbehov af arealerne og faciliteterne. Det er derfor op til parterne at aftale en fordelingsnøgle/-procent for de faciliteter, der også vil blive brugt af andre brugere/foreninger.
- Det er vores vurdering, at lejemålets/ejendommens opbygning og indretning vil være attraktiv for et begrænset kundesegment.
- Lejemålet/ejendommens geografiske placering betyder, at den har en god beliggenhed og tilgængelighed andre interessenter i grundarealer fra hele Storkøbenhavn.

Lejevilkår

Det forudsættes endvidere, at en erhvervslejekontrakt bliver indgået på kontraktbestemmelser sædvanlige for lejeaftaler af denne karakter.

- At der aftales en passende uopsigelighed/bindingsperiode og/eller tillæg til lejen for lejer, såfremt udlejer skal stå for istandsættelse og klargøring af lokaler.
- At al vedligeholdelse (indvendig) påhviler lejer
- At lejen reguleres en gang årligt med den procentvise stigning i nettoprisindekset, dog minimum 2 % maksimum 5 % af foregående års leje.
- At lejemålet overtages i den stand det er og forefindes.
- At ovennævnte lejeansættelse eventuelt kan reduceres (forhandles) afhængig af lejekontraktens uopsigelighedsperiode/løbetid.
- at lejer har ikke afståelsesret og/eller ikke fremlejeret.



16. Forudsætninger

Det er i nærværende vurdering forudsat:

at ejendommen er lovligt opført, benyttet og indrettet,
at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler,
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 for ejendommen kan tegnes sædvanlig bygningskaskoforsikring, herunder
dækning imod svamp- og insektangreb samt rørskade, uden forbehold og til normal
præmie i anerkendt selskab.
at der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje,
at eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring over for Told- og Skattestyrelsen.

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 og Erklæring

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

Måtte medvirkende ejendomsmæglere/valuarer eller selskabet ifalde ansvar efter dansk
rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed,
begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring
via Dansk Ejendomsmæglerforening.

19. 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.



20. Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt pr. e-mail til rekvirenten.

Datering og underskrifter

Den 22. maj 2025

Som vurderingsmænd:

EDC Erhverv Hjort

John Munch
Valuar og Ejendomsmægler MDE

Keld Abildgaard
Seniorrådgiver