

Kjærgaard

UDVIDELSE AF ØSTJYSKE MOTORVEJ TIL 6 SPOR



Kjærgaard
www.kia.dk

Løsning · Odense · Fredericia
Skive · Dronninglund

T: 7565 0000
info@kia.dk



EL INSTALLATION

IT LØSNINGER

INDUSTRI SERVICE

AUTOMATION

ROBOT & VISION

Indholdsfortegnelse

1. Vores udsyn/trivsel i dagligdagen	3
2. Markedsføringsværdi/synlighed	13
2.1 Reklameværdi Pylon	14
3. Støjberegninger	15
4. Alternativ støjværn	25
5. Økonomi/værditab	28
5.1 VUDERINGSRAPPORT HELGE NIELSENS ALLÉ 10, 8723 LØSNING	28
5.2 VUDERINGSRAPPORT HELGE NIELSENS ALLÉ 8, 8723 LØSNING	35
5.3 Økonomi 10 år med støjværn, Kjærgaard	42
5.4 Økonomi 10 år med støjværn, SR-PACK	42
5.5 Øvrige tab	42
6 Referat fra SSU-møde	43
6.1 SSU-møde 07/06 2023	43
6.2 SSU-møde 11/08 2023	46

1.Vores udsyn/trivsel i dagligdagen

Billede 1.0



Billede 1.1

Nord siden

Syd siden



Billede 2.0

Nord siden

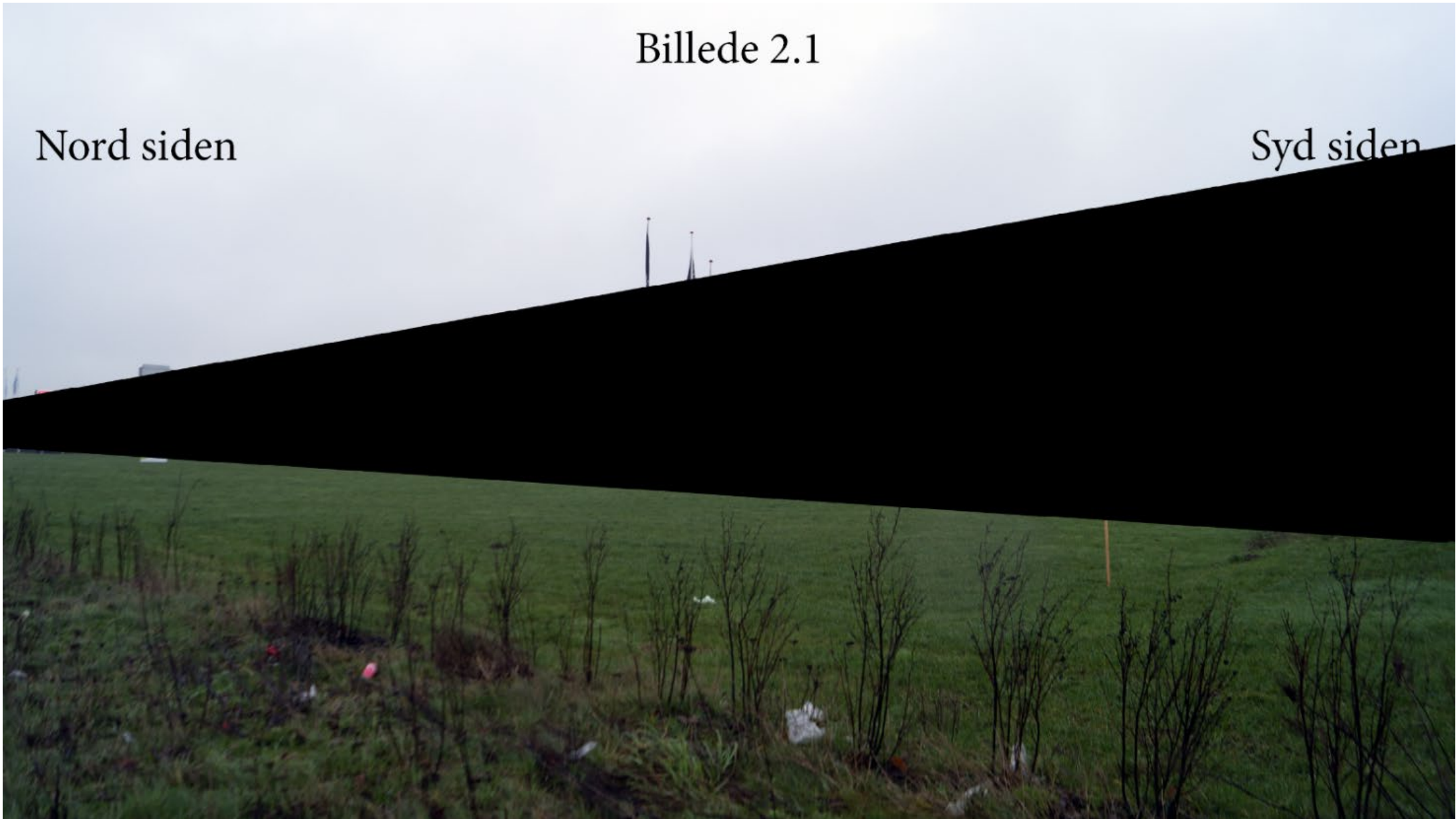
Syd siden



Billede 2.1

Nord siden

Syd siden



Billede 3.0
Kontorplads stueplan

Syd siden

Nord siden



Billede 3.1

Syd siden

Nord siden



Billede 4.0
Kontorplads 1. sal

Syd siden

Nord siden



Billede 4.1
Kontorplads 1. sal

Syd siden

Nord siden



Billede 5.0
Kontorplads 2. sal

Syd siden

Nord siden



Billede 5.1
Kontorplads 2. sal

Syd siden

Nord siden



2. Markedsføringsværdi/synlighed



2.1 Reklameværdi Pylon

Fra: Torben Wejs <tw@pulsz.dk>

Sendt: 31. oktober 2023 12:38

Til: Mike Andersen <mia@kia.dk>

Emne: Reklame værdi PYLON

Hej Mike,

Lovede at sende info til Per omkring dette, kunne ikke lige finde hans mail. Sender du videre..

Vurdering i dag reklamemæssigt, vurderes ude fra antallet af bilister og potentielle seer.

Vi havde tidligere skærm på modsat side af motorvejen, som omsatte for 300-500.000 kr. årligt

Skærmen var dog en del større, men kunne kun ses fra een side (mod syd).

Jeg vil sige min. 250.000 kr. i potentiel årlig omsætning på jeres skærme med visning i begge retninger.

Med venlig hilsen / Best regards



PULSZ Aps

Lindvedvej 6-8, DK-8723 Løsning
Njalsgade 21G, DK-2300 Kbh. S

Torben Wejs

Partner / Adm. Direktør

Main: +45 31 71 78 28

Mail: tw@pulsz.dk

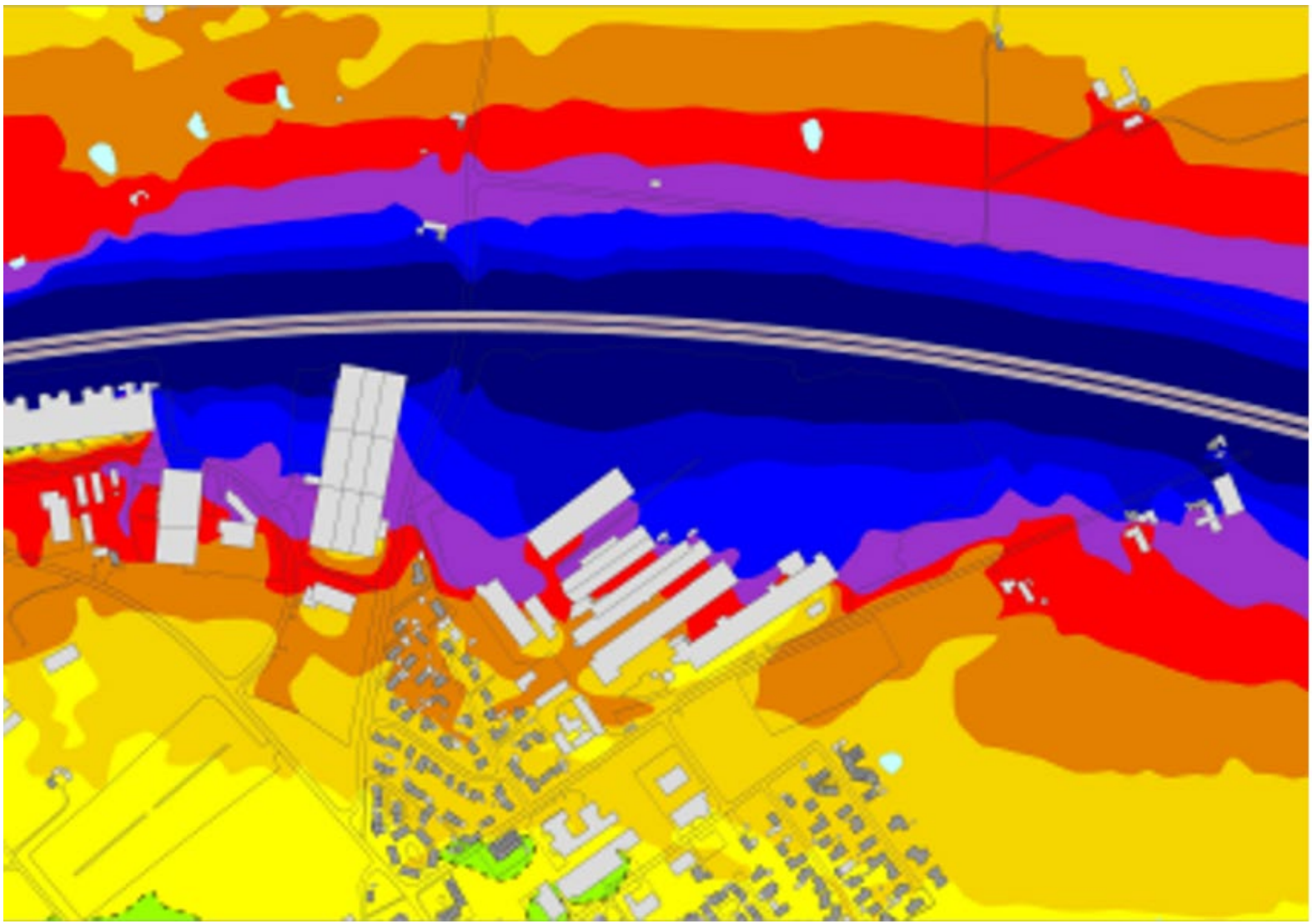
Mobile: +45 51 94 78 28

Web: www.pulsz.dk

3. Støjberegninger

Rækkefølge:

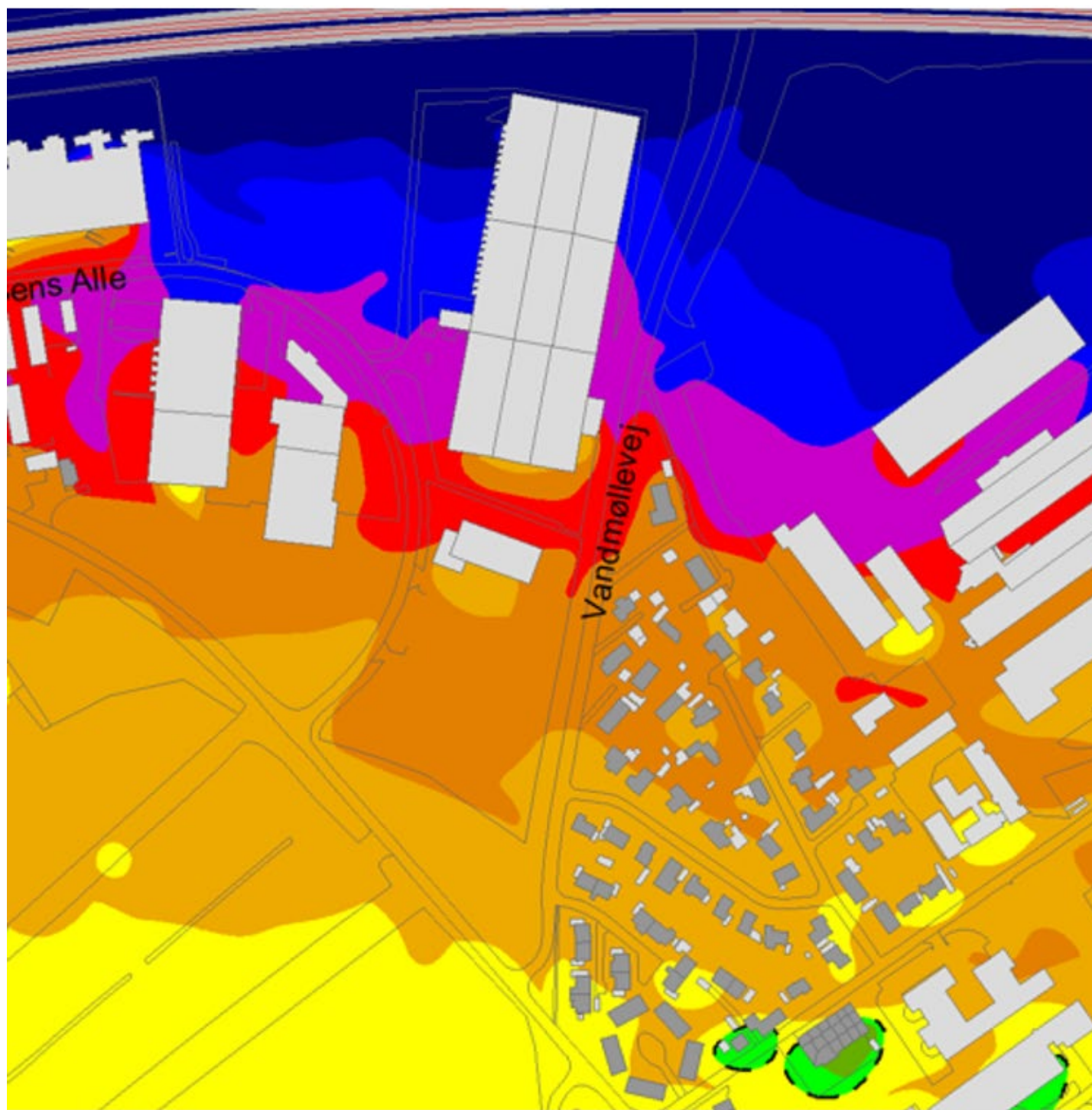
-
-
-
-
-
-
-
-
-



STØJNIVEAU
1,5 M OVER TERRÆN
I dB(A)

<= 54	Dark Green
54 <	Green
56 <	Light Green
58 <	Yellow-Green
60 <	Yellow
62 <	Orange
64 <	Red-Orange
66 <	Red
68 <	Purple
70 <	Dark Blue
72 <	Very Dark Blue

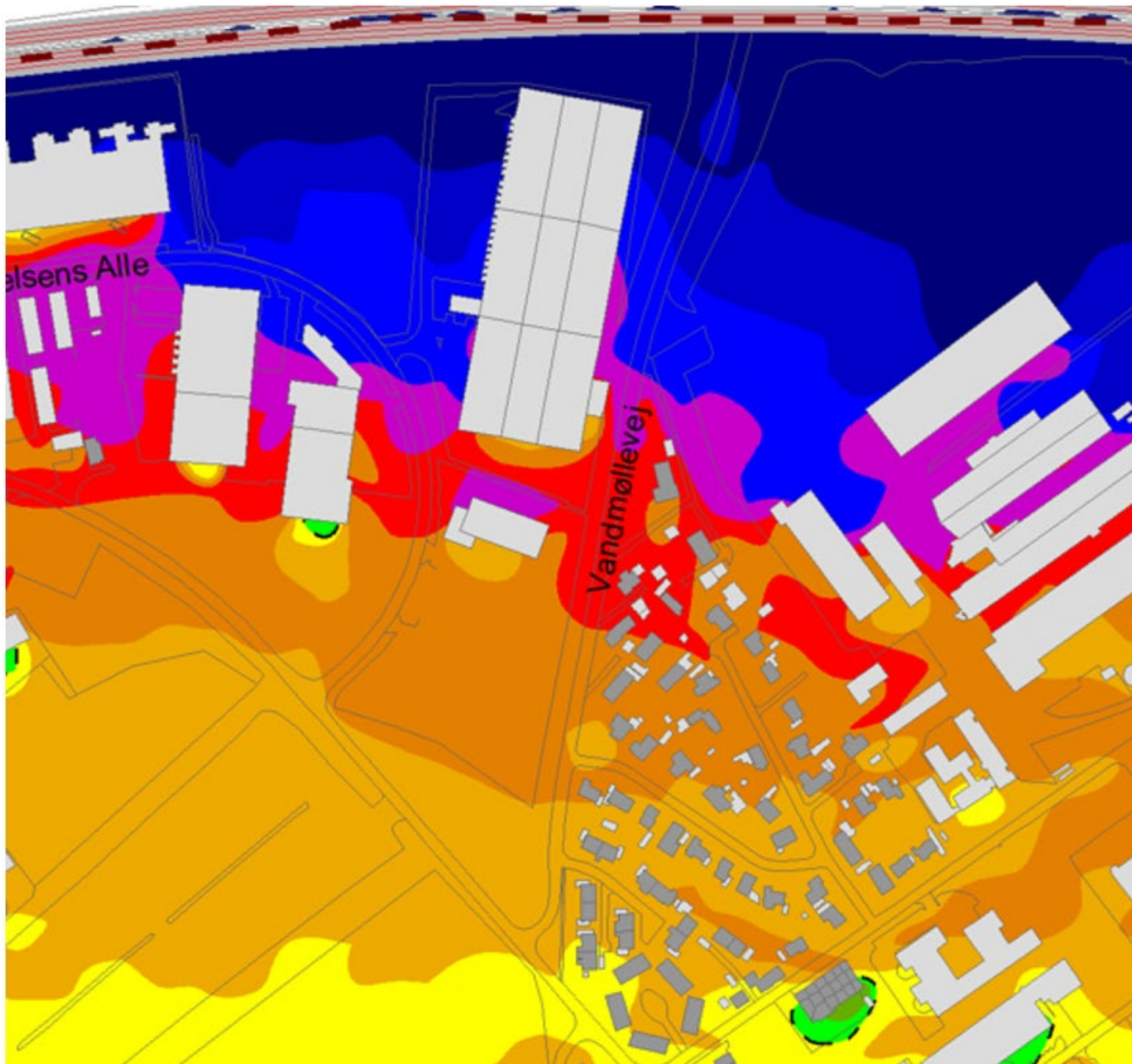
60 ØSTJYSKE MOTORVEJ									
6070 UDB. AF E45 VEJLE N - SKANDERBORG S									
Besigtigelse - Støjkort					1:4000				
Eksisterende forhold år 2022									
Station 121.700-125.700									
Proj	KRLL	Udarb	KRLL	Udarb	JOLW	Udarb	HRR	Dato	21-12-2022
Vejdirektoratet		RAMBOLL		6070-29003					



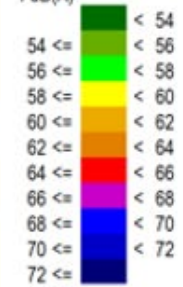
STØJNIVEAU
1,5 M OVER TERRÆN
I dB(A)

< 54	Dark Green
54 <=	Light Green
56 <=	Bright Green
58 <=	Yellow-Green
60 <=	Yellow
62 <=	Orange
64 <=	Red
66 <=	Magenta
68 <=	Blue
70 <=	Dark Blue
72 <=	Black

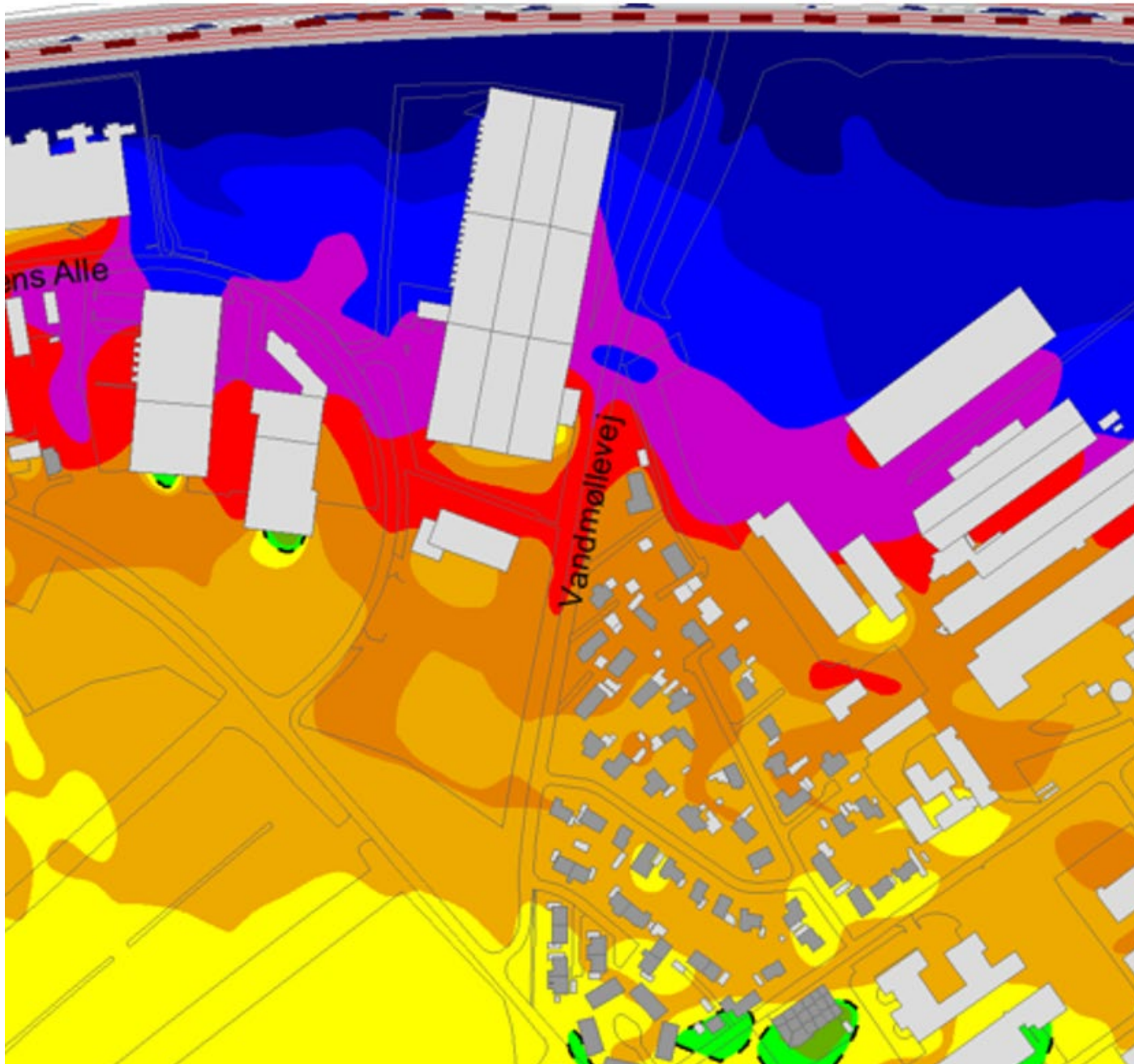
År 2028 uden udbygning
af motorvejen



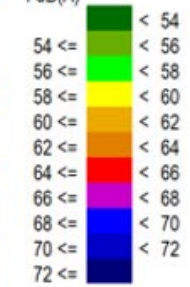
STØJNIVEAU
1,5 M OVER TERRÆN
I dB(A)



År 2028 - max. 110 km/t

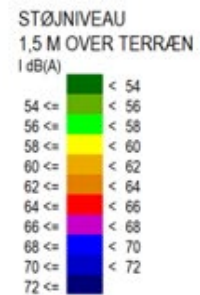
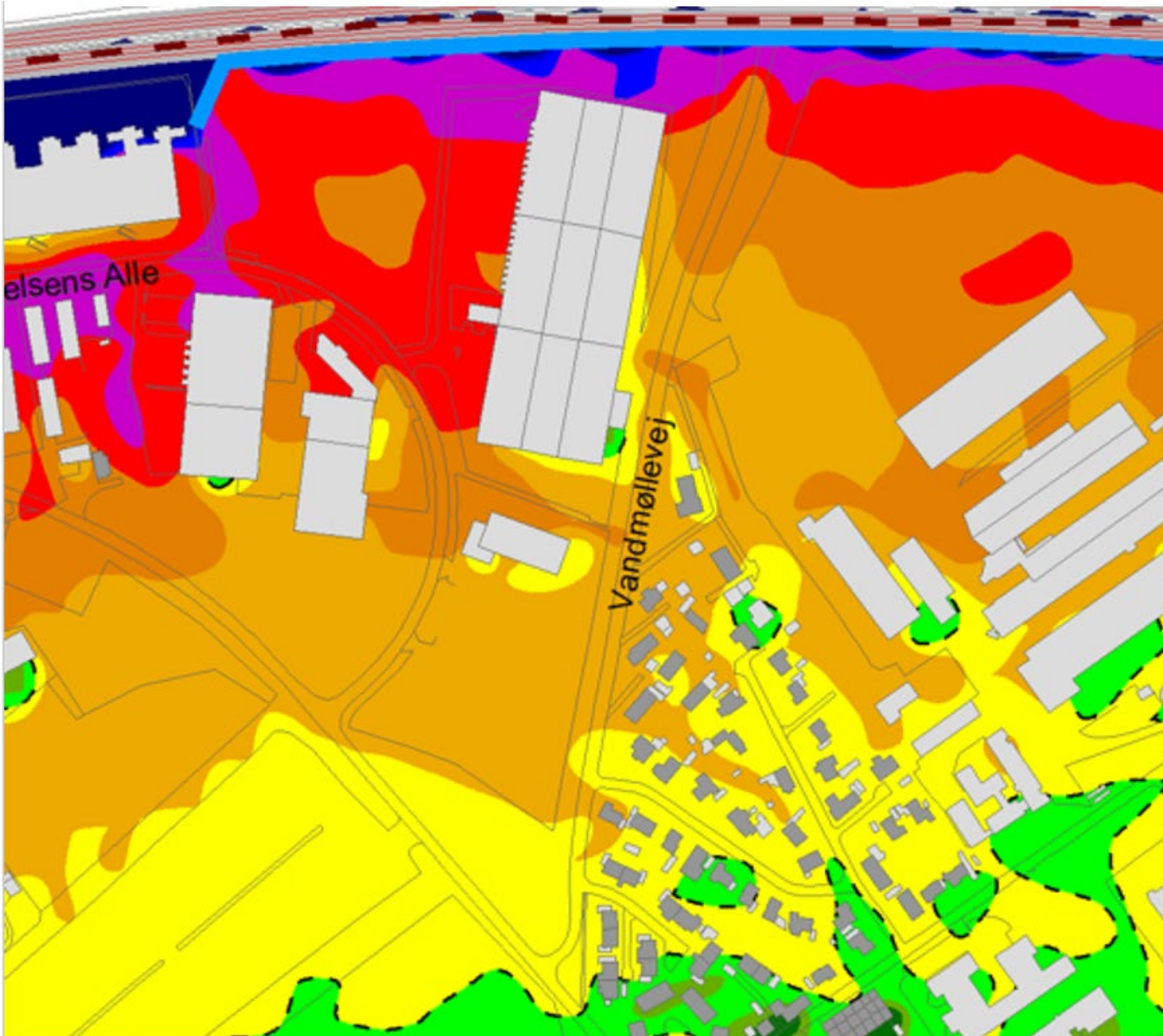


STØJNIVEAU
1,5 M OVER TERRÆN
I dB(A)



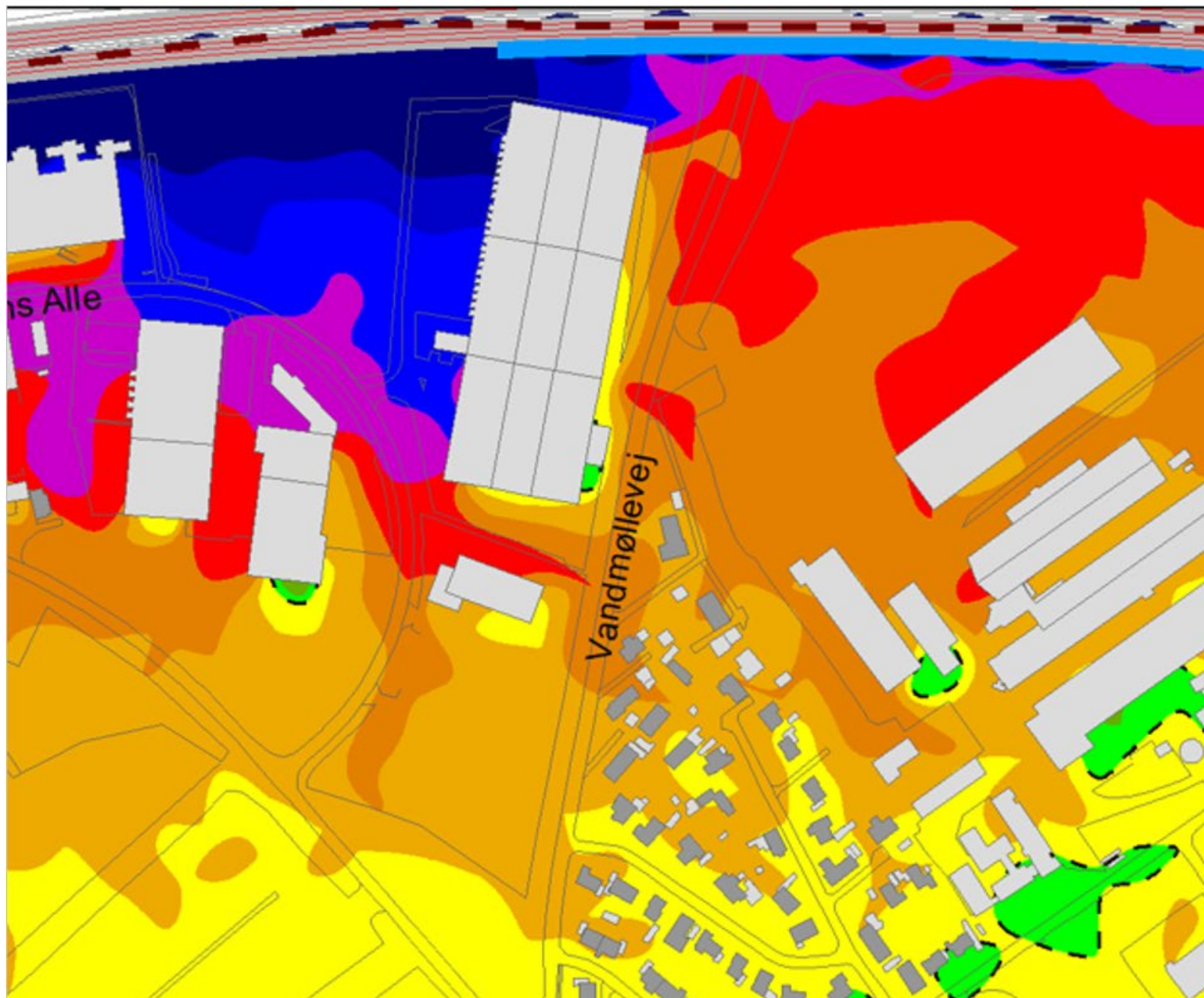
År 2028 max. 90km/t

60 ØSTJYSKE MOTORVEJ			
6070 E45 VEJLE N - SKANDERBORG S			
Besigtigelse - Støjkort			
År 2028 - med hastigheder på henholdsvis max. 110 km/t og max. 90 km/t			
1:4000			
Proj.	KRLL	Dagpart	KRLL
		Kontor	
		Grænse	Dato
			14-07-2023
Vejdirektoratet		RAMBOLL	6070-29xxx

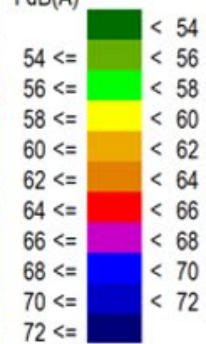


År 2028 med udbygning
af motorvejen

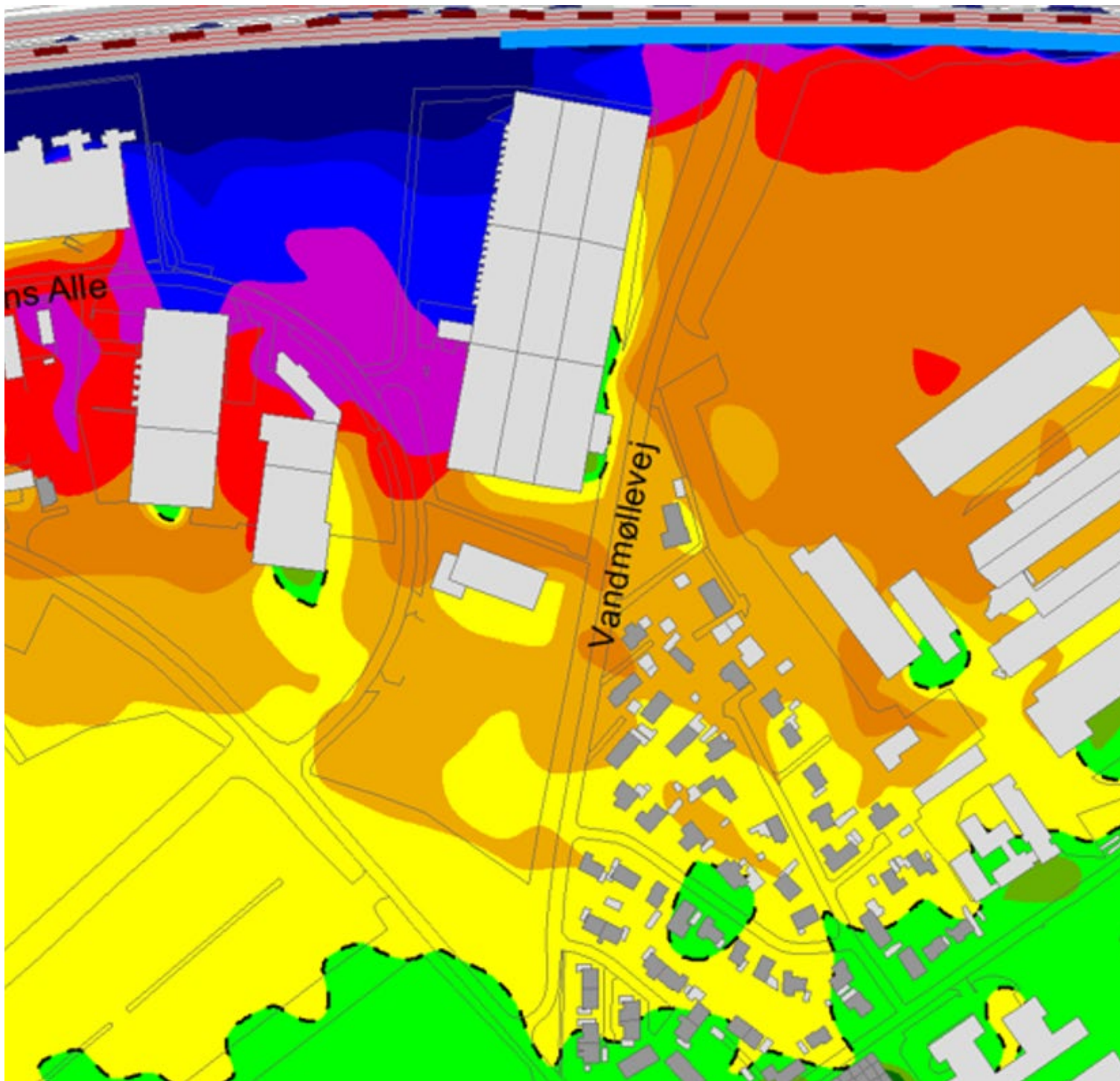
60 ØSTJYSKE MOTORVEJ					
6070 E45 VEJLE N - SKANDERBORG S					
Besigtigelse - Støjkort					
År 2028 - uden og med udbygning af Østjysk motorvej ved Løsning					
1:4000					
Proj	KRLL	Tegnet	KRLL	Kontrol	Coak
Vejdirektoratet			RAMBOLL		Tegnr. nr.
					6070-29xxx



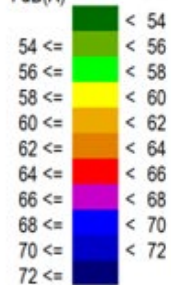
STØJNIVEAU
1,5 M OVER TERRÆN
I dB(A)



År 2028 - max. 110 km/t



STØJNIVEAU
1,5 M OVER TERRÆN
l dB(A)



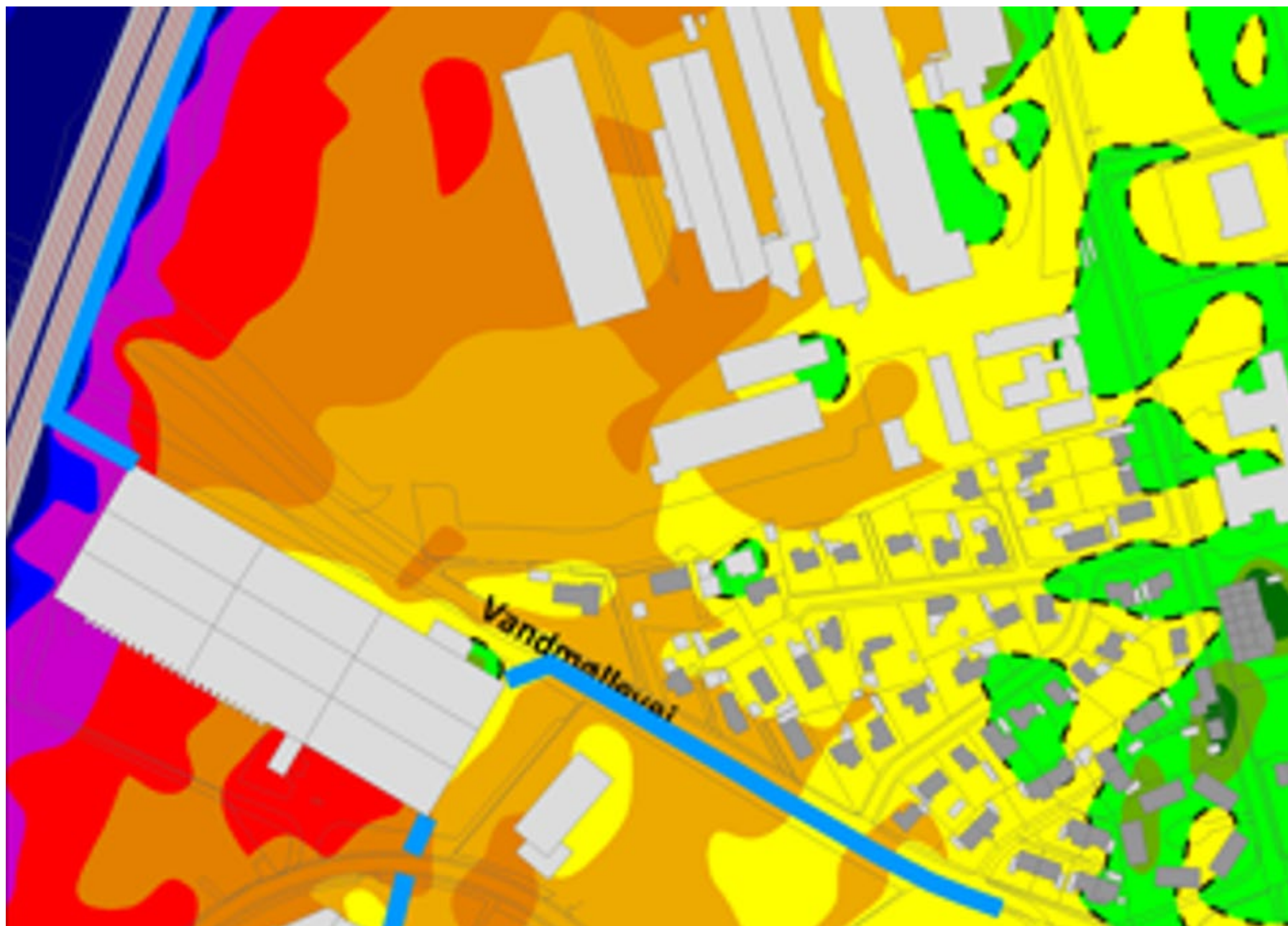
År 2028 max. 90km/t

60 ØSTJYSKE MOTORVEJ

6070 E45 VEJLE N - SKANDERBORG S

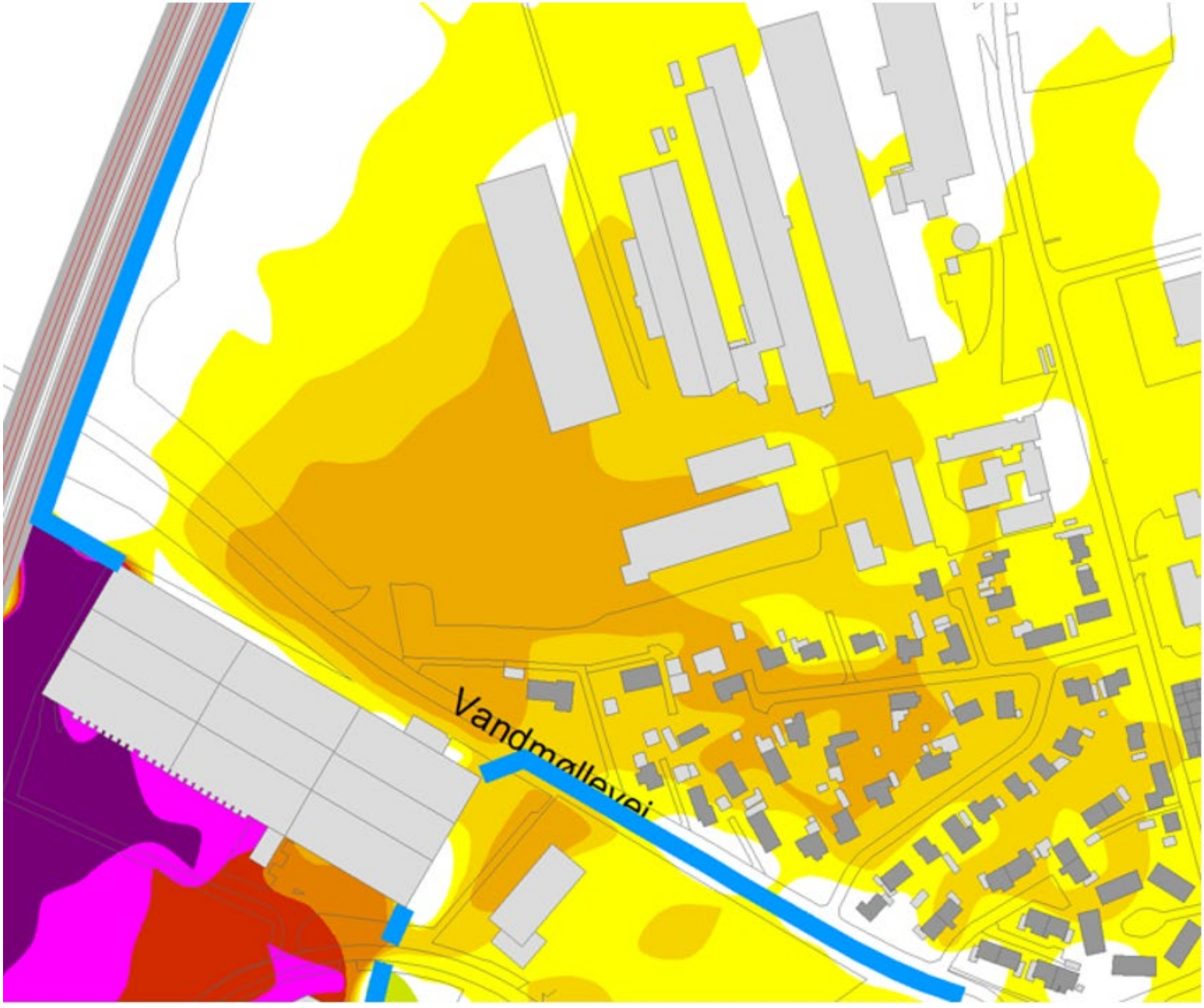
Besigtigelse - Støjkort
År 2028 - med hastigheder på henholdsvis max.
110 km/t og max. 90 km/t samt 6 meter støjskærm

1:4000

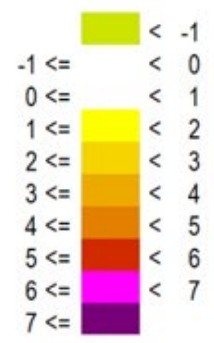


STØJNIVEAU
1,5 M OVER TERRÆN
I dB(A)

< 54	Dark Green
54 <=	Green
56 <=	Light Green
58 <=	Yellow
60 <=	Orange
62 <=	Light Orange
64 <=	Red
66 <=	Purple
68 <=	Blue
70 <=	Dark Blue
72 <=	Very Dark Blue



FORSKEL
1,5 M OVER TERRÆN



60 ØSTJYSKE MOTORVEJ					
6070 E45 VEJLE N - SKANDERBORG S					
Besigtigelse - Støjkort					
År 2028 - Støjskærme langs Vandmøllevej og ved Helge Nielsens Allé					
Samt differenskort mellem ovenstående og 6 m støjskærm 1:4000					
Proj	KRLL	Tegnet	KRLL	Revideret	Dato
					02-11-2023
Vejdirektoratet		RAMBOLL		6070-29xxx	

4. Alternativ støjværn

[SAMFUND](#)

Teknologien har allerede vundet frem i Holland: Nu kan den blive løsningen på støj i hovedstaden

Støjen fra motorvejene i hovedstadsområdet har længe været til gene for motorvejenes naboer, men nu har Vejdirektoratet øjnet en ny mulighed for at komme trafikstøjen til livs.



I Vallensbæk er der opsat en såkaldt Whis wall. Den er cirka en meter høj væg og er udstyret med en støjdæmpende diffraktionsboks oven på. Foto: 4 Silence

Foto: Virksomheden 4Silence

Rikke Steenbech

Det har længe været et problem for massevis af danskere, der bor tæt på en trafikeret vej. Den tunge støj fra biler, motorcykler og lastbiler kan både ødelægge nattesøvnen, øge stressniveauet og ikke mindst øge risikoen for at udvikle tinnitus.

Men nu har Vejdirektoratet øjnet en ny teknologi, der skal få bugt med hovedstadens problemer med trafikstøj.

Det er en hollandsk teknologi, der indebærer, at aluminiumsbokse med riller langs motorvejen skal sende støjen op i luften og befri motorvejens naboer for støjgenerne.

Teknologien har allerede vundet indpas i Holland og enkelte steder i Tyskland. Ifølge Vejdirektoratet kan Danmark meget vel følge efter, og direktoratet opsatte også støjværnet i 2021 i Vallensbæk langs Køge Bugt Motorvejen.

Ny teknologi sender trafikstøj op i luften

TV 2 Kosmopol har talt med Rasmus Stahlfest Skov, der er akustisk specialist i støj og vibrationer i virksomheden Force Technology og ekspert på netop dette område. Han forklarer, at den nye teknologi, diffraktion, får lyden til at løbe over luftkanaler med forskellige dybder. Når lyden bliver skubbet over kanalerne, ændres trykket, hvilket skaber et modtryk, der sender lydbølgerne opad, og på den måde sender man lyden væk.

Hos Vejdirektoratet ser man positivt på den nye teknologi.

»Vi er hele tiden interesserede i nye metoder, der kan reducere støjen bare en smule mere. Den her produkt er interessant, fordi det har en dokumenteret effekt på støjen med de her topstykker, som man enten kan sætte oven på en eksisterende støjskærm eller integrere i nye, som man så til gengæld ikke behøver at bygge helt så høje,« siger Jakob Fryd, der er chefkonsulent i Vejdirektoratet til TV 2 Kosmopol.

Beboere er trætte af larm

Trafikstøj har længe været en kendt problematik i hovedstadsområdet. [Berlingske har tidligere beskrevet](#), hvordan Amager og Gentofte har gjort opmærksom på behovet for støjbekæmpelse.

Gentofte Kommune sendte i februar sidste år [et brev til Vejdirektoratet](#), hvor de påpegede støjgenerne fra Helsingørmotorvejen og fremlagde et ønske om at sænke hastigheden på motorvejen.

Om diffraktionsteknologien skal udrulles i Gentofte Kommune og bidrage til at afhjælpe støjproblematikken, afgøres af effekterne af teknologien. Indtil videre er der tale om et forsøg, og herefter skal det vurderes, om teknologien fremover skal udbredes yderligere.

5. Økonomi / værditab

5.1 VUDERINGSRAPPORT HELGE NIELSENS ALLÈ 10, 8723 LØSNING

Nov. 2023



Ejendomstype

Sag

Adresse:

Helge Nielsens alle 10, 8723 Løsning

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

C-Caps Invest ApS

Nordicals

Birkemose Allé 37A, 1. sal · 6000 Kolding
6000@nordicals.dk · Tlf. 7631 0160
CVR 38277499 · nordicals.dk

Andre afdelinger
Damhaven 5D · 7100 Vejle



NORDICALS
erhvervsmæglere

Sag:	Dato: 6. november 2023
Helge Nielsens alle' 10	Postnr.: 8723 By: Løsning

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte værdien pr. nov. måned 2023 for ejendommen i forbindelse med intern vurdering. Vurderingen er taget udgangspunkt i et normalsalg.

Vurderingstema

Nordicals Trekantområdet er anmodet om at vurdere ejendommen.

- Vurderingstemaet er at anslå det beløb ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en handel mellem en villig køber og en villig sælger - efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, således at der ikke er taget hensyn til specielle liebhaverinteresser, (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), samt handlet på sædvanlige handelsvilkår.

Ejendommen vurderes som brugerejendom, idet potentielle erhververe af ejendommen ved prisfastsættelsen primært forventes at fokusere på arealets udformning, anvendelsesmuligheder og beliggenhed, dog under hensyntagen til den vægtede substansværdi pr. etage-m².

Markedslejen indgår i beregningen for vurderingssummen.

I øvrigt skal følgende iagttages:

- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse af hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen.

Dokumentations- omfang

Vi har modtaget kopi/indhentet følgende dokumenter:

- Ejendomsvurdering
- Tingbogsattest
- Miljøoplysninger
Matrikelkort

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende særlige forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklARATIONER mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler arealet rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt arealet,
- at der ikke pålægges yderligere udgifter i forbindelse med eventuel ændring af kloak,
- at den fremtidige anvendelse af ejendommen er lovlig,
- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,
- at udgifter til tilslutningsværker vand, varme, kloakbidrag afholdes af en evt. køber

Arealer iflg. tingbogsoplysning

Grundareal, matr.nr.	17.002m ²
Forudsat bebygget areal	4.052 m ²
Erhvervsarealer i alt	5.687 m ²
Udnyttet areal bebyggelsesprocent	32%

Tingbogen

Ifølge tingbogsattest er der servitutter tinglyst, der ingen betydning har for areal-lets omsættelighed.

Planforhold

Der forudsættes at der bebygges 2.380 m² samt et indskudt dæk på 300 m² således at der i alt er 5.687 m² erhvervsarealer.

Besigtigelse	Besigtigelsen af ejendommen er foretaget den 01.11.2023 af erhvervsmægler Henrik Lundsgaard Nielsen, Nordicals Trekantområdet.
Beskrivelse af ejendommen	<p>Attraktivt beliggende erhvervsejendom med synlighed ud til motorvej e45 ved Løsning/Hedensted.</p> <p>Ejendommen er opført som et firmadomicil og fremstår overalt som en velholdt og veldrevet ejendom. Der i alt 1.551 m² kontorarealer fordelt på flere etager - flere storrumskontorer og mødelokaler. Desuden forefindes stor kantine til ejendommens brugere. Kontorlokaler der lever helt op til nutidens standard for moderne kontorer. Der er netop opført 2 nye haller på i alt 2.380 m² med indskudt dæk på 300 m². I forvejen er der opført en produktionshal på 1.456 m².</p> <p>Ejendommen fremstår med pæn og synlig facade ud til e 45</p>
Ejendommens karakteristika	<p>Vi finder at ejendommen har følgende styrker og svagheder, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:</p> <p>Styrker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Områdets beliggenhed • Pæn og velholdt erhvervsejendom • gode udnyttelsesmuligheder • Mulighed for gode Parkeringsforhold <p>Svagheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forholdsvis stort projekt at få finansieret i det nuværende marked.
Skattemæssige afskrivninger	Ejendommens anvendelse er ikke afskrivningsberettiget
Miljø	<p>Ejendommen er ifølge Danmarks Miljøportal ikke kortlagt</p> <p>Matriklen er omfattet af områdeklassificering.</p>

Markedet

Markedet er i okt. 2023 fornuftigt for udlejning af bolig ejendomme. Dog kan der være udfordringer i forbindelse med den finansielle del i forhold til belåning af denne type ejendomme i forbindelse med køb.

Kontant

Ejendommens kontante handelsværdi jf. vurderingstemaet vurderes at udgøre:

Kr. 47.000.000

- med købesummen betalt kontant, for afholdte udgifter til evt. købsomkostninger, og efter påvirkningfortillægs- og fradragsværdierne.

Der gøres opmærksom på at der ikke kommer moms på handelsværdien.

Den anførte handelsværdi er fremkommet ved anvendelse af et skønnet markedsafstemt investeringsafkast på 7,0 %, beregnet på grundlag af den fulde markedsleje og med fradrag af de budgetterede driftsudgifter på markedsniveau.

Ejendomsret

Materialet omfatter udelukkende oplysninger til brug for rekvirentens interne overvejelser, og det er aftalt, at materialet ikke uden vores tilladelse må udleveres til tredjemand.

Habilitet

Underskreven vurderingsmand erklærer,

- at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,
- at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger - bl.a. afledt af markedets forventninger til udviklingen i obligations- og realrente, inflation, skatte- og lejeregler, samt efterspørgselspres m.v. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende nuancerede og kritiske markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Vejle, den 06.11.2023

Henrik Lundsgaard Nielsen Erhvervsrådgiver

Bilag

Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Nordicals Trekantområdet** påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vores bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser

m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.

Nordicals Trekantområdet er erstatningsansvarlig i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som rådgivningen måtte påføre kunden, med de nedenfor anførte begrænsninger.

Ansvar for Nordicals Trekantområdet omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende direkte tab. Herudover gælder følgende begrænsninger i Nordicals Trekantområdes ansvar:

- a) Nordicals Trekantområdes ansvar for rådgivning i forbindelse med opdraget kan ikke overstige kr. 5.000.000,
- b) Kunden kan alene rejse krav mod Nordicals Trekantområdet og således ikke mod den enkelte indehaver eller medarbejder.

Nordicals Trekantområdet er ikke ansvarlig for rådgivning ydet af kundens øvrige rådgivere, herunder uanset om sådanne rådgivere er engageret med Nordicals Trekantområdes bistand.

Nordicals Trekantområdet er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5.000.000.

Ovennævnte ansvarsbegrænsninger finder ikke anvendelse, såfremt disse er i strid med præceptiv lovgivning.



5.2 VUDERINGSRAPPORT HELGE NIELSENS ALLÉ 8, 8723 LØSNING

Nov. 2023



Ejendomstype

Sag

Adresse:

Helge Nielsens alle 8, 8723 Løsning

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

C-Caps Invest ApS

Nordicals

Birkemose Allé 37A, 1. sal · 6000 Kolding
6000@nordicals.dk · Tlf. 7631 0160
CVR 38277499 · nordicals.dk

Andre afdelinger
Damhaven 5D · 7100 Vejle



Sag:	Dato: 6. november 2023
Helge Nielsens alle' 8	Postnr.: 8723 By: Løsning

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte værdien pr. nov. måned 2023 for ejendommen i forbindelse med intern vurdering. Vurderingen er taget udgangspunkt i et normalsalg.

Vurderingstema

Nordicals Trekantområdet er anmodet om at vurdere ejendommen.

Vurderingstemaet er at anslå det beløb ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en handel mellem en villig køber og en villig sælger - efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, således at der ikke er taget hensyn til specielle liebhaverinteresser, (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), samt handlet på sædvanlige handelsvilkår.

Ejendommen vurderes som brugerejendom, idet potentielle erhververe af ejendommen ved prisfastsættelsen primært forventes at fokusere på arealets udformning, anvendelsesmuligheder og beliggenhed, dog under hensyntagen til den vægtede substansværdi pr. etage-m².

Markedslejen indgår i beregningen for vurderingssummen.

I øvrigt skal følgende iagttages: vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse af hovedtræk på grundlag af den bestemte del af ejendommen.

Dokumentations-omfang

Vi har modtaget kopi/indhentet følgende dokumenter:

Ejendomsvurdering

Tingbogsattest

Miljøoplysninger Matrikelkort

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende særlige forudsætninger:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler arealet rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,

at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen, at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt arealet,

at der ikke pålægges yderligere udgifter i forbindelse med eventuel ændring af kloak,

at den fremtidige anvendelse af ejendommen er lovlige,

at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,

at udgifter til tilslutningsværker vand, varme, kloakbidrag afholdes af en evt. køber

Arealer iflg. tingbogsoplysning

Grundareal, matr.nr.	19.445 m ²
Forudsat bebygget areal	4.480 m ²
Erhvervsarealer i alt	4.932 m ²
Udnyttet areal bebyggelsesprocent	23%

Tingbogen

Ifølge tingbogsattest er der servitutter tinglyst, der ingen betydning har for area- lets omsættelighed.

Planforhold Besigtigelse

Besigtigelsen af ejendommen er foretaget den 01.11.2023 af erhvervsmægler Henrik Lundsgaard Nielsen, Nordicals Trekantområdet.

Beskrivelse af ejendommen

Attraktivt beliggende erhvervsejendom med synlighed ud til motorvej e45 ved Løsning/Hedensted.

Ejendommen er opført som et firmadomicil og fremstår overalt som en velholdt og veldrevet ejendom. Der i alt 533 m2 kontorarealer fordelt på 2 etager - flere storrumskontorer og mødelokaler. Desuden forefindes stor kantine til ejendom- mens brugere. Kontorlokaler der lever helt op til nutidens standard for moderne kontorer. Der er 2 haller på i alt 4.399 m2.

Ejendommen fremstår med pæn og synlig facade ud til e 45

Ejendommens karakteristika

Vi finder at ejendommen har følgende styrker og svagheder, hvilket har haft ind- flydelse på værdifastsættelsen:

Styrker:

Områdets beliggenhed
Pæn og velholdt erhvervsejendom
gode udnyttelsesmuligheder
Mulighed for gode Parkeringsforhold

Svagheder:

Forholdsvis stor ejendom at få finansieret i det nuværende marked.

Skattemæssige afskrivninger

Ejendommens anvendelse er ikke afskrivningsberettiget.

Miljø

Ejendommen er ifølge Danmarks Miljøportal ikke kortlagt Matriklen er omfattet af områdeklassificering.

Markedet

Markedet er i okt. 2023 fornuftigt for udlejning af bolig ejendomme. Dog kan der være udfordringer i forbindelse med den finansielle del i forhold til belåning af denne type ejendomme i forbindelse med køb.

Kontant

handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jf. vurderingstemaet vurderes at udgøre:

Kr. 26.500.000

- med købesummen betalt kontant, før afholdte udgifter til evt. købsomkostninger, og efter påvirkningfortillægs- og fradragsværdierne.

Der gøres opmærksom på at der ikke kommer moms på handelsværdien.

Den anførte handelsværdi er fremkommet ved anvendelse af et skønnet markedsafstemt investeringsafkast på 7,0 %, beregnet på grundlag af den fulde markedsleje og med fradrag af de budgetterede driftsudgifter på markedsniveau.

Ejendomsret

Materialet omfatter udelukkende oplysninger til brug for rekvirentens interne overvejelser, og det er aftalt, at materialet ikke uden vores tilladelse må udleveres til tredjemand.

Habilitet

Underskreven vurderingsmand erklærer, at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering, at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering, at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger - bl.a. afledt af markedets forventninger til udviklingen i obligations- og realrente, inflation, skatte- og lejeregler, samt efterspørgselspres m.v. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende nuancerede og kritiske markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Vejle, den 06.11.2023

Henrik Lundsgaard Nielsen Erhvervsmægler

Bilag

Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Nordicals Trekantområdet** påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vores bedste skøn omkringforhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.

Nordicals Trekantområdet er erstatningsansvarlig i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som rådgivningen måtte påføre kunden, med de nedenfor anførte begrænsninger.

Ansvar for Nordicals Trekantområdet omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende direkte tab. Herudover gælder følgende begrænsninger i Nordicals Trekantområdet ansvar:

Nordicals Trekantområdet ansvar for rådgivning i forbindelse med opdraget kan ikke overstige kr. 5.000.000,

Kunden kan alene rejse krav mod Nordicals Trekantområdet og således ikke mod den enkelte indehaver eller medarbejder.

Nordicals Trekantområdet er ikke ansvarlig for rådgivning ydet af kundens øvrige rådgivere, herunder uanset om sådanne rådgivere er engageret med Nordicals Trekantområdet bistand.

Nordicals Trekantområdet er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5.000.000.

Ovennævnte ansvarsbegrænsninger finder ikke anvendelse, såfremt disse er i strid med præceptiv lovgivning.



Fra: Henrik Lundsgaard Nielsen <hln@nordicals.dk>

Sendt: 5. oktober 2023 11:44

Til: Per Smedegaard <PS@kia.dk>

Emne: Vurdering af ejendommene Helge Nielsens Alle ` 8-10, 8723 Løsning

Hej Per !

Vi har kigget på værdierne på ejendommene på Helge Nielsens Alle ` 8-10, 8723 Løsning.

Såfremt der kommer en støjvold op foran ejendommene ud til motorvej e45, så forsvinder der naturligvis en del af synligheden af ejendommene.

Da der kommer en del biler ca. 75.000 forbi dagligt har det naturligvis en betydning. Markedsføringsværdien af ejendommen vil have en negativ effekt på ca. 2,5 % af ejendommens værdi er vores vurdering.

Du er naturligvis velkommen til at kontakte mig for yderligere informationer, såfremt der er behov for dette.

God dag 🌞

venlig hilsen

Henrik Lundsgaard Nielsen
Erhvervsmægler

+45 40179090
hln@nordicals.dk


NORDICALS
erhvervsmæglere

Birkemose Alle ` 37A, 1. sal ` 6000 Kolding
Tlf: +45 76310160 ` CVR 38277499 ` nordicals.dk

Damshaven 5D, 7100 Vejle

5.3 Økonomi 10 år med støjværn, Kjærgaard

Tab	Mellemregninger	Resultat
Tab Lysskilt	250.000, - (1 år) 10 · 250.000 (10 år)	= 2.500.000, -
Tab Grundværdi		= 4.500.000, -
Værditab	2 til 2,5% af 47.000.000, -	= 940.000, -
Tab i alt	2.500.000, - + 4.500.000, - + 940.000, -	= 7.940.000, -

5.4 Økonomi 10 år med støjværn, SR-PACK

Tab	Mellemregninger	Resultat
Tab Lysskilt	100.000, - (1 år) 10 · 100.000, - (10 år)	= 1.000.000, -
Værditab	2 til 2,5% af 26.500.000, -	= 530.000, -
Tab i alt	1.000.000, - + 530.000, -	= 1.530.000, -

5.5 Øvrige tab

- Tab af eventuelle nye medarbejdere
- Flag
- Kundeomtale/synlighed

6 Referat fra SSU-møde

6.1 SSU-møde 07/06 2023

DAGSORDEN:

1. Bemærkning fra sidste referat
 2. Gennemgang af sidste mødes beslutninger
 3. Arbejdsskader siden sidst:
 - a. Hvem
 - b. Hvad er der sket
 - c. Anmeldt til arbejdstilsynet
 - d. Forebyggelse mod gentagelser
 - e. Udfyldt årsag

 4. APV – opfølgning
 5. Uddannelse
 6. Nye regler
 7. Åbne opgaver / SSU
 8. Eventuelt
 - a. xx
 9. Sikkerhedsgruppe KIA
 10. Arbejdsmiljø drøftelse (Årlig - Q4)
-

1) Ingen bemærkninger

2) Ingen yderligere bemærkninger

3) Arbejdsskader

Arbejdsskader siden sidst:

- a. Hvem
- b. Hvad er der sket
- c. Anmeldt til arbejdstilsynet
- d. Forebyggelse mod gentagelser
- e. Udfyld årsagsanalyse

a. Hvem – Kevin Glass Nielsen (17/11-22)

- b. Kødsår på finger, Bit på skruemaskine smutter ud af skrue og rammer finger.
- c. Anmeldt til arbejdstilsynet - Ja
- d. Forebyggelse mod gentagelser – Forkert vurdering af arbejdsopgave.
- e. Udfyldt årsag - Ja

a. Hvem – Philip Helbak (03/06-23)

- b. Fik udslæt på fingre efter kontakt med væske/olie.
- c. Anmeldt til arbejdstilsynet - Ja
- d. Forebyggelse mod gentagelser – Man er nødt til at kikke på produktblad for det pågældende produkt inden brug. Brug gummihandsker hvis man er i tvivl.
- e. Udfyldt årsag - Ja

4) Handlingsplan nu lagt på Teams.

5) Vi uddanner medarbejder efter kundekrav, eksempel "Varmt arbejde" / "liftkursus" som er et kundekrav ved flere af vores industrikunder, men vi følger det løbende ved ny ansættelser m.m. Opfølgning på nye ansatte, hvorvidt de har kursus eller ej.

6) Ingen nye regler, ellers er SSU på Intranettet opdateret.
Eftersyn af håndværktøj er vurderet hvorvidt vi kører ½ årligt eftersyn eller efter fabrikantens anvisninger. Det er besluttet at vi forsætter med ½ årligt eftersyn.

7) Åbne opgaver,

8) Eventuelt:

Niels Nørholm kommenterer på en general bekymring blandt medarbejder om ny forestående støjvæg ude ved motorvejen

9) Sikkerhed gruppen anbefaler i størst mulige omfang, brug af sikkerheds fodtøj.

10)

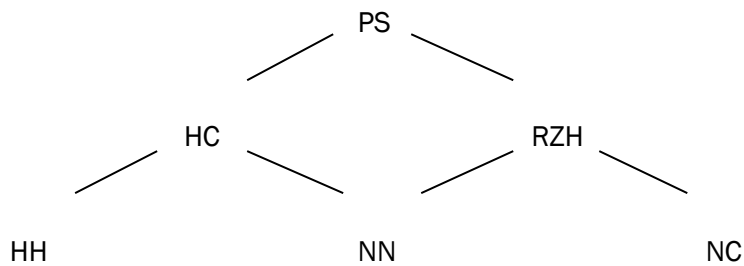
Arbejdsmiljø drøftelse er et lovpligtende møde som skal afholdes minimum en gang årligt. SSU har besluttende at lade det være et fast punkt på vores møde og der vil SSU gruppen varetage AMO (Arbejdsmiljøorganisation) opgaver fremad rettede.

Arbejdsmiljø drøftelse, skal indeholde følgende

- a) *Tilrettelægge sikkerhed og sundhed for året frem*
- b) *Fastlægge hvordan det skal foregå*
- c) *Vurdere forgående resultat*
- d) *Fastlæg mål for året*
- e) *Vurdere om vi har den nødvendig viden*

- A. Forsæt fokus på gennemgang af vores arbejdsulykker og nær ved ulykker.
Fokus på vores procedure. Har oprettet formular til nær-ulykke dokument, der findes i TEAMS. Dette for at opsamle relevant data for det videre sikkerhedsarbejde.
- B. Til vores årlige arbejdsmiljø drøftelse, vurderes alle arbejdsulykker og nær ved ulykker. I forhold til vores fastsatte mål.
- C. Første vurdering vil foregå Q4 2023.
- D. Focus på el-ulykker (Stød)
- E. Vi ser på mulighederne for at invitere en fra arbejdstilsynet, for at holdes os opdateret på nye regler love.

11) Sikkerhedsgrupper og udvalget er som følgende:



PS	Formand
HC	Firma - SER, INST, NET, MEK
RZH	Firma - ENG, GM, OD, FRE, ADM
HH	Medarb - SER, INST, NET, MEK
NN	Medarb - ENG, FRE, ADM
NC	Medarb - GM, OD, SAT

6.2 SSU-møde 11/08 2023

DAGSORDEN:

11. Bemærkning fra sidste referat
 12. Gennemgang af sidste mødes beslutninger
 13. Arbejdsskader siden sidst:
 - a. Hvem
 - b. Hvad er der sket
 - c. Anmeldt til arbejdstilsynet
 - d. Forebyggelse mod gentagelser
 - e. Udfyldt årsag

 14. APV – opfølgning
 15. Uddannelse
 16. Nye regler
 17. Åbne opgaver / SSU
 18. Eventuelt
 - a. xx
 19. Sikkerhedsgruppe KIA
 20. Arbejdsmiljø drøftelse (Årlig - Q4)
-

- 1) Ingen bemærkninger

- 2) Ingen yderligere bemærkninger

- 3) Arbejdsskader

Arbejdsskader siden sidst:

- a. Hvem
- b. Hvad er der sket
- c. Anmeldt til arbejdstilsynet
- d. Forebyggelse mod gentagelser
- e. Udfyld årsagsanalyse

- f. Hvem – Lars Johan Kjeldsen (19/07-23)**
- g. Snubler ved passage hen over kabler. Slår knæ. Vrid i nakke.
- h. Anmeldt til arbejdstilsynet - Ja
- i. Forebyggelse mod gentagelser – Bedre vurdering af arbejdsforhold.
- j. Udfyldt årsag – Ja

f. Hvem – Thomas Nymann Sørensen (27/7-23)

- g. Gået baglæns og ramt en skarp plade, snitsår i læg.
- h. Anmeldt til arbejdstilsynet - Ja
- i. Forebyggelse mod gentagelser – Bedre vurdering af arbejdsforhold.
- j. Udfyldt årsag – Ja

a. Hvem – Henrik Høgh (11/8-23)

- b. Fik støv fra spånsug i ansigt under fejlfind.
- c. Anmeldt til arbejdstilsynet - Ja
- d. Forebyggelse mod gentagelser – Der bør være muffert på ender der ikke bliver brugt.
- e. Udfyldt årsag – Ja

a. Hvem – Peter Skovning (14/8-23)

- b. Fik stød ved arbejde på styretavle
- c. Anmeldt til arbejdstilsynet - Ja
- d. Forebyggelse mod gentagelser – Mål altid på lederne inden start på opgave, for at sikre anlægget er strømløs.
- e. Udfyldt årsag – Ja

a. Hvem – Marius Neculai Prostire (8/9-23)

- b. Skåret finder, ramt af svingende genstand ved søjleboremaskine.
- c. Anmeldt til arbejdstilsynet - Ja
- d. Forebyggelse mod gentagelser – Vær omhyggelig ved fastspænding af emne.
- e. Udfyldt årsag – Ja

a. Hvem – Yousef Feras (15/9-23)

- b. Slibestøv i øjne ved brug af vinkelsliber.
- c. Anmeldt til arbejdstilsynet - Ja
- d. Forebyggelse mod gentagelser – Brug ALTID værnemiddel/briller ved brug af vinkelsliber.
- e. Udfyldt årsag – Nej (Medarbejder stoppet)

a. Hvem – Kevin Grass Nielsen (25/10-23)

- b. Skulle bukke et stykke jern, fik et smæld øverst i ryggen, mistede pusten.
- c. Anmeldt til arbejdstilsynet - Ja
- d. Forebyggelse mod gentagelser – Spørg om hjælp eller brug korrekt værktøj.
- e. Udfyldt årsag – Ja

4) Handlingsplan nu lagt på Teams.

5) Vi uddanner medarbejder efter kundekrav, eksempel "Varmt arbejde" / "liftkursus" som er et kundekrav ved flere af vores industrikunder, men vi følger det løbende ved ny ansættelser m.m. Opfølgning på nye ansatte, hvorvidt de har kursus eller ej.

6) Ingen nye regler, ellers er SSU på TEAMS
Eftersyn af håndværktøj er vurderet hvorvidt vi kører ½ årligt eftersyn eller efter fabrikantens anvisninger. Det er besluttet at vi forsætter med ½ årligt eftersyn.

7) Åbne opgaver, Kemisk APV.

Vi har oprettet Kemisk APV på alle vores registrerede kemikalier, det ligger som et ekstra blad, under hvert enkelt kemikalie. Alle ligger nu på TEAMS.

8) Eventuelt:

"Niels Nørholm kommenterer på en general bekymring blandt medarbejder om ny forestående støjvæg ude ved motorvejen."

8) Der arbejdes eksternt på sagen for at påvirke beslutning om opsætning af støjhegn.

9) Sikkerhed gruppen anbefaler i størst mulige omfang, brug af sikkerheds fodtøj.

10) *Arbejds miljø drøftelse er et lovpligtende møde som skal afholdes minimum en gang årligt. SSU har besluttende at lade det være et fast punkt på vores møde og der vil SSU gruppen varetage AMO (Arbejds miljøorganisation) opgaver fremad rettede.*

Arbejds miljø drøftelse, skal indeholde følgende

- a. *Tilrettelægge sikkerhed og sundhed for året frem*
- b. *Fastlægge hvordan det skal foregå*
- c. *Vurdere forgående resultat*
- d. *Fastlæg mål for året*
- e. *Vurdere om vi har den nødvendig viden*

F. Forsæt fokus på gennemgang af vores arbejdsulykker og nær ved ulykker.

Fokus på vores procedure. Har oprettet formular til nær-ulykke dokument, der findes i TEAMS. Dette for at opsamle relevant data for det videre sikkerhedsarbejde.

G. Til vores årlige arbejds miljø drøftelse, vurderes alle arbejdsulykker og nær ved ulykker. I forhold til vores fastsatte mål.

H. Første vurdering vil foregå Q4 2023.(Dette er skubbet til Q1 2024)

I. Fokus på el-ulykker (Stød)

J. Vi ser på mulighederne for at invitere en fra arbejdstilsynet, for at holdes os opdateret på nye regler love.

11) Sikkerhedsgrupper og udvalget er som følgende: