

A/B VURDERINGSRAPPORT



Beliggende: Møllegårdsvænget 2-22, 8600 Silkeborg
Matrikelnummer: 1 U Skellerup By, Linå
Ejer: Andelsboligforeningen Rosen
Sagsnr: 86401580
Vurderet pris: kr. 26.500.000

1	Sammenfatning	3
2	Basis for vurdering	4
2.1	Rekvirent	4
2.2	Vurderingsansvarlige	4
2.3	Vurderingsobjekt.....	4
2.4	Adkomstforhold.....	4
2.5	Vurderingsformål	4
2.6	Vurderingstema	4
2.7	Vurderingsmetode	5
2.8	Modtagne dokumenter	5
2.9	Indhentede oplysninger.....	5
3	Specifikationer	5
3.1	Art og anvendelse	5
3.2	Grundareal.....	5
3.3	Ejendomsarealer.....	5
3.4	Bygningsarealer.....	6
3.5	Offentlig ejendomsvurdering	8
3.6	Grundskyld	8
3.7	Dækningsafgift.....	8
3.8	Forsikringsforhold	8
3.9	Byggesager	8
3.10	Energiforhold	8
3.11	Planforhold	8
3.12	Byrder og servitutter.....	9
3.13	Forurening	9
3.14	Panthæftelser	9
4	Lejeforhold	9
4.1	Bolig	9
4.2	Depositum og forudbetalt leje	9
5	Indtægter og udgifter.....	9
5.1	Boliglejeindtægter	9
5.2	Driftsbudget	10
5.3	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde.....	10
5.4	GI/Bindingspligt.....	11
5.5	Ekstraordinære hensættelser.....	11
6	Besigtigelse	11

6.1	Ejendommens beskrivelse	11
6.2	Kort.....	12
6.3	Afstande	13
7	Markedsforhold	13
7.1	Kort om den nuværende markedssituation.....	14
7.2	Solgte reference ejendomme	15
8	Besvarelse	16
8.1	Ejendommens stærke og svage sider	16
8.2	Moderniseringsfrekvens.....	16
8.3	Værdi af ledig lejlighed.....	17
9	Generelt.....	17
9.1	Særlige forudsætninger	17
9.2	Almindelige forudsætninger	17
9.3	Habilitetserklæring	18
9.4	Copyright	18
9.5	RICS Danmark.....	18
9.6	Ansvar	18
9.7	Bilag	18
9.8	Fremsendelse	18
10	Datering og underskrift	19
11	Rentabilitetsberegning.....	20
12	DCF.....	21
13	Følsomhedsanalyse	21
14	Fotos (Besigtigelse 09-08-2017).....	22
15	Standardbetingelser for vurdering	24

1 Sammenfatning

Nøgletal	
AB forening	Møllegårdsvænget 2-22, Resenbro, 8600 Silkeborg
Totalt areal	1.700.0
Antal boligenheder	18
Vurderingsdato	01-07-2019
Budgetperiode (år)	15
Moderniseringsfrekvens	6.67 %
Moderniseringsomkostning kr./m ² (gennemsnit)	kr. 4.510
Vedligeholdelseshensættelse kr./m ² i budgetperioden	kr. 79
OMK-leje (m ² ./pa)	kr. 53
Moderniseret lejeniveau pr. m ² /pa (gennemsnit)	kr. 1,000
Det anvendte forrentningskrav	5.25 %
Ejendommens værdi	26.500,000
Ejendommens værdi kr./m ² .	15,588

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

Andelsboligforeningen Rosen
Møllegårdsvænget 18
8600 Silkeborg
abfrosen@gmail.com
CVR-nr.: 33347278
Att.: Hans Jørgensen

2.2 Vurderingsansvarlige

Torben Carsten Larsen

Ejendomsmægler & valuar, MDE
Frederiksberggade 11, 8600 Silkeborg
Telefon: 58587486
Mobil: 40456720
E-mail: torben@edc.dk

Janne Lykke Nielsen

Head of International Valuations, MRICS
Bremerholm 29, 1069 København K
Telefon: 33301029
Mobil: 24488662
E-mail: jln@edc.dk

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Møllegårdsvænget 2-22, 8600 Silkeborg i Silkeborg Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
1 U	Skellerup By, Linå		Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

2.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: Andelsboligforeningen Rosen

2.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til fastsættelse af andelskronens værdi.

2.6 Vurderingstema

Fastsættelse, i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, af ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor - ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 01-07-2019 gældende marked- og konjunkturforhold.

2.7 Vurderingsmetode

Ifølge reglerne skal valuaren anvende en DCF model ved beregning af værdien for boligudlejnings-ejendomme med resterende moderniseringspotentiale. Eftersom denne ejendom skønnes at være stabiliseret (dvs. ikke har mulighed for en højere markedsleje ved udførte moderniseringer), har vi baseret vores vurdering på den bilagte rentabilitetsberegning.

Der er inkluderet en følsomhedsanalyse i bilagene.

2.8 Modtagne dokumenter

Vi har i forbindelse med denne revurdering modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Årsrapport for år 2018
- Budget for år 2019
- Referat af generalforsamling, afholdt den 11/04-2019
- Ejendomsforsikringspolice og seneste præmieopkrævning

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest, dateret 11/06-2019
- BBR-Ejermeddelelse, dateret 03/06-2019
- Forureningsattest fra Region Midtjylland, dateret 11/06-2019
- Offentlige ejendomsoplysninger fra ois.dk, dateret 11/06-2019
- Sammenligningsgrundlag

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen består af rækkehuse, opført i 1992 ifølge oplysninger fra OIS. Der findes tillige et fælleshus på grunden der er opført i 1917. Ejendommen anvendes til beboelse for andelshaverne.

3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
1 U	Skellerup By, Linå	Byzone	10.794 m ² .	0 m ² .
			10.794 m ² .	0 m ² .

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 06-06-2019 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer		
Antal bygninger		7
Samlet bebygget areal		2.272 m².
Samlet bygningsareal		2.272 m².
Samlet boligareal		1.700 m².
Samlet erhvervsareal		78 m².
Samlet kælderareal		0 m².

3.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Møllegårdsvænget 2		
Opførelsesår		1917
Bebygget areal		78 m².
Bygningsareal		78 m².
Boligareal		0 m².
Erhvervsareal		78 m².
Tagetageareal		0 m².
Kælderareal		0 m².
Anvendelse	Anden bygning til fritidsformål	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS	

Bygning 3 - Møllegårdsvænget 3		
Opførelsesår		1992
Ombygningsår		0
Bebygget areal		512 m².
Bygningsareal		512 m².
Boligareal		400 m².
Erhvervsareal		0 m².
Tagetageareal		0 m².
Kælderareal		0 m².
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS	

Bygning 4 - Møllegårdsvænget 11		
Opførelsesår		1992
Ombygningsår		0
Bebygget areal		482 m².
Bygningsareal		482 m².
Boligareal		374 m².
Erhvervsareal		0 m².
Tagetageareal		0 m².
Kælderareal		0 m².
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)	

Fredning

Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 5 - Møllegårdsvænget 20

Opførelsesår	1992
Ombygningsår	0
Bebygget areal	247 m².
Bygningsareal	247 m².
Boligareal	193 m².
Erhvervsareal	0 m².
Tagetageareal	0 m².
Kælderareal	0 m².
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)

Fredning

Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 6 - Møllegårdsvænget 18

Opførelsesår	1992
Ombygningsår	0
Bebygget areal	124 m².
Bygningsareal	124 m².
Boligareal	95 m².
Erhvervsareal	0 m².
Tagetageareal	0 m².
Kælderareal	0 m².
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)

Fredning

Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 7 - Møllegårdsvænget 14

Opførelsesår	1992
Ombygningsår	0
Bebygget areal	247 m².
Bygningsareal	247 m².
Boligareal	193 m².
Erhvervsareal	0 m².
Tagetageareal	0 m².
Kælderareal	0 m².
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)

Fredning

Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 8 - Møllegårdsvænget 4

Opførelsesår	1992
Ombygningsår	0
Bebygget areal	582 m².
Bygningsareal	582 m².
Boligareal	445 m².
Erhvervsareal	0 m².

Tagetageareal	0 m².
Kælderareal	0 m².
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registreret fra OIS

3.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Møllegårdsvænget 2	01-10-2018	18.300.000 kr.	5.298.000 kr.
		18.300.000 kr.	5.298.000 kr.

3.6 Grundskyld

Grundskyld for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Møllegårdsvænget 2	72.436 kr.
	72.436 kr.

3.7 Dækningsafgift

Dækningsafgift for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Dækningsafgift
Møllegårdsvænget 2	0 kr.
	0 kr.

3.8 Forsikringsforhold

Det forudsættes, at ejendommen kan forsikres mod bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse samt svamp- og insektangreb.

3.9 Byggesager

Vi forudsætter, at der ikke findes byggesager, som har en effekt på værdien af ejendommen.

3.10 Energiforhold

Møllegårdsvænget 2-22, 8600 Silkeborg har energimærke D.

3.11 Planforhold

Det er udarbejdet kommuneplan 2017-2028.

Vi forudsætter at kommuneplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

Det er udarbejdet lokalplan 181.06.

Vi forudsætter at lokalplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

3.12 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

Vi har gennemgået tingbogen, og der er efter vor opfattelse ikke lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

3.13 Forurening

Iht. Miljøportal.dk foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen og vi forudsætter, at der ikke fremadrettet vil findes forurening på grunden der har en effekt på anvendelsen og værdien af ejendommen.

3.14 Panthæftelser

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

4 Lejeforhold

4.1 Bolig

I efterfølgende beregningsmodeller er det forudsat, at boliglejen er fastsat på baggrund af gældende love og regler.

4.2 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at depositum og forudbetalt leje udgør henholdsvis 3 måneders leje.

5 Indtægter og udgifter

5.1 Boliglejeindtægter

Eftersom ejendommen er opført og taget i brug efter 31/12/1991 må der, så længe visse kontraktformkrav er opfyldt, opkræves markedsleje på lejlighederne som udlejningsenheder.

Vi forudsætter, at lejekontrakterne vil indeholde de påkrævede formkrav for lovligt at kunne opkræve markedsleje.

Vi skønner at markedslejen for disse enheder udgør kr. 1.000/m² i det nuværende marked.

5.2 Driftsbudget

Ifølge udleveret information udgør de driftsomkostninger der alle skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen som følger:

Driftsudgifter	Kilde	Kr.
Ejendomsskat	OIS.dk	kr. 72,436
Rottebekæmpelse	Forening	kr. 952
Renovation	Forening	kr. 22,500
El - fælleshus og gadelys	Forening	kr. 8,000
Fælleshus (omk. vand + naturgas)	Forening	kr. 6,625
Bygningsforsikring	Forening	kr. 23,940
Naturgas - forudsat betalt separat af lejer via måler	Forening	kr. 0
Kabel TV - forudsat betalt separat af lejer	Forening	kr. 0
Havemand	Forening	kr. 16,500
Varmeregnskab - aftager direkte	Estimat	kr. 0
§18 hensættelse til udvendig vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer, estimeret, kr.	kr. 79	kr. 134,300
Administration	Estimat	kr. 40,000
Totale driftsudgifter		kr. 325.253

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter AB foreningen har. Den eneste ændring der er sket mellem 31-12-2018 og 01-07-2019 er forsikringsopkrævningen der er faldet en smule.

Vi har forudsat, at naturgas betales separat af lejer da der er mulighed for separat måler til enhederne. Dermed vil der heller ikke være en udgift til varmeregnskab.

Vi har noteret, at der ikke på nuværende tidspunkt er en indtægt for fælleshuset. Vi har forudsat at de beboere der låner huset lejlighedsvist, betaler den tilsvarende omkostningen til forbrug (vand og naturgas).

Der er ikke anvendt normtal da der er fri markedsleje (brutto), hvoraf udlejer betaler de faktiske omkostninger. For administration har vi anvendt et estimat på kr.40.000 årligt.

5.3 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde

Ifølge information fra rekvirent, er der ikke udført større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen indenfor de senere år.

Forbedringsarbejder ejet af den individuelle andelshaver må ikke reflekteres i vurderingen og således andelskronen da denne, ifølge lovgivning, reflekteres separat ved salg af den enkelte andel.

5.4 GI/Bindingspligt

Grundejernes Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. Ejendommen er faktisk en andelsboligforening og GI.dk har ingen information i forhold til en §18 konto. Nedenstående er således et estimat baseret på benchmarking tal fundet gennem analyse af lignende ejendomme.

§18 hensættelse til udvendig vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer, estimeret, kr.	kr. 79	kr. 134.300
--	--------	-------------

5.5 Ekstraordinære hensættelser

Der findes en vedligeholdelsesplan som viser en oversigt over omkostninger til større renoveringsarbejder de kommende 4 år. Herudover skønnes ejendommene ikke at være i en sådan stand, at der kræves ekstraordinære hensættelser til genopretning. Denne rapport indeholder dog ikke en byggeteknisk gennemgang, og vi tager således forbehold for forhold, der ikke umiddelbart kan ses ved en almindelig gennemgang og besigtigelse af ejendommen.

6 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 9.8.2017. Der må ikke gå mere end 3 år imellem besigtigelser men eftersom ejendommen vurderes per 01-07-2019 falder dette indenfor den tilladte periode.

Vi har således ikke gen-besigtiget men baseret vores vurdering og rapport kommentarer på den oprindelige besigtigelse hvor Finn Hjorth fra Andelsboligforeningen Rosen samt undertegnede Torben Carsten Larsen samt Per Møller Jensen fra EDC Erhverv Torben Larsen var til stede.

Besigtigelsen er gennemført i overensstemmelse med god skik og sædvanlig praksis for besigtigelse i forbindelse med vurdering af en boligudlejningsejendom og har omfattet grunden, den udvendige og indvendige del af bygningerne, fællesarealer, kælder og loft, tekniske rum samt et repræsentativt udsnit af andelsboliger, boliglejemål og erhvervslejemål.

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

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

6.1 Ejendommens beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen, idet ejendommen er rekvirenten bekendt.

Ejendommen er en andelsboligforening bestående af 18 boliger opført 1992 med facade i røde teglsten og med tag i rødt tegl.

Der er opført følgende antal og størrelser:

4 boliger á 83 m²

8 boliger á 93 m²

2 boliger á 95 m²

2 boliger á 107 m²

2 boliger á 110 m²

Husene er opført som rækkehuse - hovedsageligt dobbelthuse og med egne carporte/udhuse på ca. 28 m² pr. bolig.

Boligerne har egne haver og der er vejføring med belægnings sten, som fører ind i carportene.

Desuden er der opført et fritliggende fælleshus – oprindeligt opført 1917, men ombygget 1992.

Der henvises til vedhæftede fotos.

Ejendommen fremstod på besigtigelsestidspunktet som værende i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Ejendommen er opført 1992 og indretning og materialer er dermed ligeledes forholdsvis moderne og attraktive.

6.2 Kort





6.3 Afstande

Bus	150 m
Motorvej	3,8 km
Silkeborg midtby	8,5 km

7 Markedsforhold

De seneste år har erhvervsejendomsmarkedet været præget af en meget stor efterspørgsel efter alle typer af erhvervsejendomme.

Udbuddet af erhvervsejendomme har ikke kunnet tilfredsstille efterspørgslen, hvorfor priserne på erhvervsejendomme har nået nye højder, og afkastet er blevet mindre og mindre.

Efterspørgslen er kommet fra mange sider. Udover de danske investorer som f.eks. pensionskasser, store ejendomsselskaber og nationale ejendomsfonde, har det danske ejendomsmarked også været præget af en utrolig høj efterspørgsel fra udenlandske investorer fra stort set hele verden. For år tilbage kom de fleste udenlandske investorer fra Sverige og Norge, men nu ser vi også investorer fra bl.a. USA, Korea, Tyskland.

Efter et rekordår for omsætning af erhvervsejendomme i 2017 er omsætningen faldet lidt i 2018, men vi forventer dog stadigvæk en stor efterspørgsel fra både danske og udenlandske investorer i de kommende år.

Det stadig meget lave renteniveau samt den meget store likviditet, som er overalt, er naturligvis også en medvirkende årsag til den meget store efterspørgsel af investeringsejendomme.

De udenlandske ejendomsmarkeder ligner til forveksling det danske – stor efterspørgsel og et noget mindre udbud af gode investeringsejendomme.

Efterspørgslen har i særdeleshed været rettet imod både ny-opførte boligudlejningsejendomme, men også mod ældre boligudlejningsejendomme.

Velbeliggende detailejendomme, helst beliggende på strøggader, har været og er stadig meget efterspurgt investeringsobjekter.

Efterspørgslen efter kontorejendomme har været ret konstant god gennem de seneste mange år. Beliggenhed, stand og indretning betyder naturligvis noget i forhold til efterspørgslen, men selv ældre og utidssvarende kontorejendomme bliver også efterspurgt, idet mange investorer ombygger disse ejendomme til boligudlejningsejendomme.

På det generelle plan kan det konstateres, at efterspørgsel og udbud varierer fra by til by, samt at det i særdeleshed, er i de større byer i Danmark, som har haft stigende priser og lavere afkast på erhvervsejendomme, hvor man oplever dette.

Interessen fra danske investorer til at opføre boligudlejningsejendomme i de større danske provinsbyer har betydet meget for prisstrukturen i de disse områder.

Vi forventer, at det lave renteniveau fortsætter i nogle år endnu. Efterspørgslen efter gode investeringsejendomme vil stadigvæk være god i de kommende år, og udbuddet vil sandsynligvis stige noget efter den meget store byggeaktivitet, som har fundet sted de seneste mange år.

7.1 Kort om den nuværende markedssituation

Markedet for beboelsesejendomme i Midtjylland.

Efterspørgsel

Ejendomsmarkedet i det Midtjyske område er fortsat præget af pæn aktivitet indenfor stort set alle ejendomskategorier, dog med størst fokus på boligudlejningsejendomme.

I regionens større byer oplever vi til stadighed et stort antal investorer, der søger investerings-ejendomme, hvor primært de centralt beliggende byejendomme er eftertragtet.

Udbud

Udbuddet på velbeliggende investeringsejendomme er ikke ret stort, og disse afsættes typisk til køberkartotek.

Tendenser

Tendenserne i øjeblikket er stigende efterspørgsel på velbeliggende boligudlejningsejendomme.

Afkastforventningerne i det midtjyske område har ramt et niveau, hvor der minimum forventes 4,5 - 5,5 % i startafkast på velbeliggende ejendomme.

7.2 Solgte reference ejendomme

	Dato	Adresse	Postnr.	Pris	Areal	Pris pr. kvm	Afkast, %
	20-05-2019	Ved Skrænten 3	8600 Silkeborg	24.000.000	1.252	19.169	-
	17-12-2018	Horsensvej 10A	8653 Them	16.250.000	1.397	11.632	-
	10-08-2017	Knudsgade 14	8600 Silkeborg	769.981	1.196	644	-
	05-07-2017	Christian 8.s Vej 34	8600 Silkeborg	9.250.000	770	12.013	-

Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Til underbygning af vores vurdering, har vi analyseret handler af andelsboliger og særligt udvalgt ovenstående reference salg.

Investorbeslutninger er først og fremmest styret af afkastkrav men et investeringsobjekts m²- pris giver ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi.

Investorbeslutninger er første og fremmest styret af afkastkrav, men et investeringsobjekts kvadratmeterpris giver ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi.

Ved vurdering af ejendomme giver det således mening at bringe flest mulige prisindikatorer i spil for at sikre, at den mest korrekte værdi bliver estimeret.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme betinger desuden, at man kender de solgte ejendommers økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning af bolig og erhverv, omkostningsbestemt legeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver m.v.

Denne ejendom er dog under alle omstændigheder særlig, idet de fleste boligudlejningsejendomme enten er markant ældre eller helt nye og/eller indeholder erhverv.

Langt de fleste boligudlejningsejendomme har i større eller mindre grad moderniseringspotentiale, mens der i denne ejendom ikke findes nogen større mulighed for lejeforhøjelse, bortset fra en løbende stigning i lejen, hvis markedet tillader dette.

Vi har søgt efter salg af lignende ejendomme i en radius fra Silkeborg på ca. 30 km.

Der er kun solgt få boligudlejningsejendomme af en vis størrelse og disse er ikke særligt sammenlignelige, da de hovedsageligt er ældre boligudlejningsejendomme og således har en markant anden indtægtsprofil end nærværende ejendom grundet kapitalafkastet.

Denne ejendom er dermed i moderniseringspotentiale henseende mere sammenlignelig med en ny-opført ejendom end en 50 år ældre ejendom.

Der er solgt helt nye rækkehus-ejendomme og ved at ansøge ejendommen som færdigmoderniseret, hvilket vil sige, have opnået den højeste leje en investor kan forvente.

Med baggrund i samtaler med investorer samt udbyder af større, nyere rækkehusprojekter, har vi adopteret et afkast på 5,25 % for ejendommen, hvilket dels reflekterer hvad markedet forventer til en næsten færdigmoderniseret investeringsejendom, ligesom afkast reflekterer beliggenhed og det faktum, at der ikke vil tilfalde ejendommen store omkostninger i forhold til de fremtidige forbedringsforhøjelser.

8 Besvarelse

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

kr. 26.500.000

Der skrives kroner totiseks millioner fem hundrede tusinde nul 00/100

Om vurderingen skal særligt bemærkes, at den beregnede boligleje ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer, hvilken lejeværdi ville indgå i ejendommens værdiansættelse, såfremt ejendommen afhændes som udlejningsejendom til beboelse.

Værdiansættelsen afspejler desuden ikke en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 18 måneder gammel.

8.1 Ejendommens stærke og svage sider

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

Ejendommens stærke sider:

Ejendommene er nyere bygninger (fra 1992) bygget i gedigne materialer.

Boligerne er alle af en attraktiv størrelse og velindrettede.

Alle boliger har egen, lukket have med terrasse, udhus samt flisebelagt indgang/ophold.

Ejendommen har en attraktiv, rolig beliggenhed i gåafstand til offentlig transport.

Ejendommen har fælles hus.

Ejendommens svage sider:

Da ejendommene er opført 1992 er den energimæssige standard ikke på højde med helt moderne byggeri.

Gasfyr og tage skønnes på sigt at kræve udskiftning. Vinduerne/vinduesrammer skønnes ligeledes på sigt at kræve udskiftning til vinduer med lavenergi glas.

8.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 18 boligenheder (rækkehuse) samt et fælleshus. Eftersom ejendommen har en almindelig god beliggenhed og fordi der er 18 boligenheder, forventes ejendommens naturlige fraflytningsrate at tillade en 100% lejerudskiftning indenfor en 15-årige periode.

8.3 Værdi af ledig lejlighed

Det er skønnet, at en ledig gennemsnitslejlighed ikke vil have en merværdi for en investor af denne konkrete ejendom. Ejendommen er velbeliggende men der er 18 enheder af en størrelse under 100 m² hvorfor en almindelig fraflytningsrate kan forventes.

9 Generelt

9.1 Særlige forudsætninger

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor
- Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen
- Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen

9.2 Almindelige forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- 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
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- der ikke skal foretages ekstrarundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden

- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt legebudget, kan lægges til grund
- med mindre andet er nævnt i rapporten, forudsættes det, at der ikke findes hjemfaldspligt på ejendommen

9.3 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.

9.4 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.

9.5 RICS Danmark

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

9.6 Ansvar

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

9.7 Bilag

- Ingen

9.8 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

10 Datering og underskrift

Silkeborg den 20-06-2020

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Torben Larsen a/s



Torben Carsten Larsen

Ejendomsmægler & valuar, MDE
Telefon: 58587486
Mobil: 40456720
E-mail: torben@edc.dk



Janne Lykke Nielsen

Head of International Valuations, MRICS
Telefon: 33301029
Mobil: 24488662
E-mail: jln@edc.dk



11 Rentabilitetsberegning

Indtægter		
Fri Markedsleje - estimat	kr.1.000/m ²	kr. 1.700,000
Depositum - forretning med risikofri rente	est 1%	kr. 8,500
Fælleshus (omk vand + naturgas)	Indtægt=udgift	kr. 6.625
Totale driftsindtægter		kr. 1.715.125

Driftsudgifter	Kilde	
Ejendomsskat	OIS.dk	kr. 72,436
Rottebekæmpelse	Forening	kr. 952
Renovation	Forening	kr. 22.500
El - fælleshus og gadelys	Forening	kr. 8,000
Fælleshus (omk vand + naturgas)	Forening	kr. 6.625
Bygningsforsikring	Forening	kr. 23,940
Naturgas - forudsat betalt separat af lejer via måler	Forening	kr. 0
Kabel TV - forudsat betalt separat af lejer	Forening	kr. 0
Havemand	Forening	kr. 16,500
Varmeregnskab - aftager direkte	Estimat	kr. 0
§18 hensættelse til udvendig vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer, estimeret, kr.	kr. 79	kr. 134.300
Administration	Estimat	kr. 40,000
Totale driftsudgifter		kr. 325.253

Driftoverskud, til forrentning **kr. 1.389.872**

Forrentningsfaktor	5,25 %	kr. 26.473.759
--------------------	--------	----------------

Samlet salgssum **kr. 26.473.759**

Afrundet pris	5,24 %	kr. 26.500.000
Pris pr. m².		kr. 15.588

S.E. & O.

12 DCF

Da ejendommen er bygget i 1992 og nuværende markedsleje skønnes at ligge på et niveau der ikke vil kunne hæves ved forbedringer, er ejendommen stabiliseret og det er dermed unødvendigt at beregne værdien i en DCF.

13 Følsomhedsanalyse

Ifølge gældende regler skal vurderingen følges af en følsomhedsanalyse som følger:

Følsomhedsanalyse, beregnet værdi, uafrundet:		Lejeændring		
		+5%	0	-5%
Afkast ændring	+ 0,25%	kr. 26,823,589	kr. 25,270,407	kr. 23,717,225
	0	kr. 28,100,902	kr. 26,473,759	kr. 24,846,617
	- 0,25%	kr. 29,505,947	kr. 27,797,447	kr. 26,088,947

Ovenstående er et eksempel der alene skal illustrere ejendommens følsomhed overfor, til eksempelvis, en fremtidig ændring i markedet således at det reelle afkastkrav for ejendommen eller markedslejen stiger eller falder som ovenfor vist.

14 Fotos (Besigtigelse 09-08-2017)





15 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 salgs omkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikringssag skal udarbejdes et overslag over retableringsomkostninger, 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.