

Vurderingsrapport



Andelsboligforening

Sag

863390

Adresse:

Skærbækvej 23, 8600 Silkeborg

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Skærbækken, CVR. 29879737

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 12.000.000

Nordicals

Frederiksberggade 18 · 8600 Silkeborg
8600@nordicals.dk · Tlf. 8680 4484
CVR 39696177





Sag: 863390	Dato: 18.06.2020
Vejnavn: Skærbækvej 23 A-M	Postnr.: 8600 By: Silkeborg

Resumé

Andelsboligvurdering til fastsættelse af ejendommens værdi i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2, litra b.

Den samlede ejendom består af 10 boligenheder opført som rækkehuse, og et fælleshus.

Ejendommen er jf. BBR opført i 1992, hvilket giver mulighed for fri lejefastsættelse såfremt ejendommen skifter status fra andelsbolig- til udlejningsejendom.

Vurdering pr. 18.06.2020

Kr. 12.000.000

Værdiansættelsen skal ses i sammenhæng med de oplysninger, som er anført på de følgende sider af nærværende vurderingsrapport.

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for ovennævnte ejendom som grundlag for opgørelse af ejendommens andelskrone.

Nærværende vurdering er en revurdering af tidligere vurdering udarbejdet den 15.02.2019 af Evald Lützen og Pernille Laustsen Gram fra Nordicals Silkeborg.

Vurderingstema

Vurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede kontante handelsværdi som udlejningsejendom ved overdragelse fra andelsboligforening til en investor i overensstemmelse med andelsboliglovens § 5 stk. 2, litra b.

Ved den kontante handelsværdi forstås det kontantbeløb som ejendommen skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion efter passende markedsføring og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Særligt skal det i øvrigt iagttages:

- Denne vurderingsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse Nr. 978 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar. På baggrund af Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenormer for vurdering af andelsboligforenings ejendomme i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2, litra b.
- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,
- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelsesefterslæb.



Besigtigelse

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget onsdag den 04.06.2020 af Pernille Laustsen Gram, erhvervsrådgiver, Diplomvaluar, MDE fra Nordicals Silkeborg.

I forbindelse med seneste vurdering i februar 2019 blev ejendommen besigtiget udvendig og indvendig. På nuværende vurderingstidspunkt er der nationalt og internationalt en særlig sundhedssituation, pandemien COVID-19/Corona-virus. Situationen er ekstraordinær, og forudsætter at fysisk kontakt begrænses mest muligt. Nærværende vurdering er foretaget under hensyntagen hertil og dermed kun fortaget udvendig besigtigelse af ejendommen samt indvendig besigtigelse af fælleshuset.

Til stede ved besigtigelsen var Niels Lundov, der besvarede spørgsmål og fortalt hvad der var sket siden seneste vurdering. Ejendommen er forsat løbende vedligeholdt og især fælleshuset er blevet indvendig vedligeholdt siden sidst.

Dokumentations- omfang

Vi har indhentet følgende dokumenter:

- Tingbogsattest
- BBR-meddelelse
- Oplysninger om ejendomsskat 2020 fra ois.dk
- Ejendomsvurdering 2018
- Lokalplan 181.05
- Kommuneplanramme nr. 33-B-03
- Energimærker
- Jordforureningsattest
- Servitutter

Vi har modtaget følgende dokumenter:

- Årsrapport 2019
- Vedligeholdelsesplan 2016 – dækker en 10 årlige periode

Modtagne bilag er i rekvirentens besiddelse eller rekvirenten bekendt, og vedlægges derfor ikke som bilag til vurderingsrapporten.

Særlige forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende særlige forudsætninger jf. BEK nr. 978 § 5 stk. 4:

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår.

- Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen.

- Investor kan ikke opkræve leje for individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen.



Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende forudsætninger:

- Bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet
- Ejendommen er ikke forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad eventuelt fremgår af offentlig registrering
- Ejendommen er ikke behæftet med skjulte fejl eller mangler
- Bygningernes arealer og deres fordeling, er som anført i BBR
- Ejendomsdatarapporten, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger
- Ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige
- Der påhviler ikke ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til et offentlige eller andre
- Der er ikke afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtæger vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der pålægges ejendommen udgifter
- Der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring – uden yderligere forbehold og til normal præmie
- Der ikke er særlige uoplyste forhold
- Beløb til administration og vicevært ikke er faktiske udgifter, men anslået efter normtal fra huslejenævnet
- En teknisk gennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – udover de allerede skønnede
- Lejeren selv afholder udgifter til el, vand og varme, m.m.
- Lejeren har den indvendige vedligeholdelse
- Beløb til udvendig vedligeholdelse er anslået i henhold til gældende satser for hensættelse til § 18b til Grundejerens Investeringsfond, da ejendommen vurderes, som var det en udlejningsejendom
- Referencer er fra før COVID-19/Corona-virus.

Arealer iflg. tingbogsattest

Grundareal, matr.nr. 1z, Skellerup Nygårde, Linå	5.995 m ²
heraf vej	175 m ²



**Arealer iflg.
BBR-meddelelse****Bygning 2**

Bebygget areal	108 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	108 m ²
Erhvervsareal i alt	108 m ²
Udnyttet areal af tagetage i alt	0 m ²
Kælder	0 m ²
Bemærkning: Fælleshus	

Bygning 3

Bebygget areal	208 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	280 m ²
Boligareal i alt	280 m ²
Udnyttet areal af tagetage i alt	0 m ²
Kælder	0 m ²
Bemærkning: 2 boligenheder a 104 m ²	

Bygning 4

Bebygget areal	368 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	368 m ²
Boligareal i alt	368 m ²
Udnyttet areal af tagetage i alt	0 m ²
Kælder	0 m ²
Bemærkning: 2 boligenheder a 93 m ² og 2 boligenheder a 91 m ²	

Bygning 5

Bebygget areal	312 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	312 m ²
Boligareal i alt	312 m ²
Udnyttet areal af tagetage i alt	0 m ²
Kælder	0 m ²
Bemærkning: 2 boligenheder a 77 m ² og 2 boligenheder a 79 m ²	



Bygning 6	
Bebygget areal	50 m ²
Bemærkning: Udhus	
Bygning 7	
Bebygget areal	6 m ²
Bemærkning: Udhus	
Bygning 8	
Bebygget areal	54 m ²
Bemærkning: Carport	

Ejendomskategori	Rækkehuse til helårsbeboelse.
-------------------------	-------------------------------

Servitutter	<p>Ifølge tingbogsattest er følgende servitutter tinglyst på ejendommen:</p> <p>28.03.1956 Dok om byggelinier mv 18.09.1959 Dok om adgangsbegrænsning mv 13.02.1992 Dok om bet for etablering af 2 parkeringspladser 11.07.2017 Fredning af Dalene ved Resebro</p> <p>Det vurderes at ejendommen ikke er belastet af byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.</p>
--------------------	---

Planforhold	<p>Området, i hvilket ejendommen er beliggende, er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan nr. 181.05, der bl.a. indeholder følgende bestemmelser:</p> <p>Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesanlæg.</p> <p>Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.</p> <p>Antallet af boliger må maks. Være 10. Der må derudover opføres et fælleshus</p> <p>Ovenstående er alene et ekstrakt af lokalplanen.</p>
--------------------	---

Miljø	<p>Ifølge oplysninger fra Region Midtjyllands hjemmeside har Regionen for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.</p> <p>Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.</p>
--------------	---



Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er opført i 1992 og består af 10 beboelsesenheder fordelt på 3 bygninger, derudover et fælleshus. Er opført som rækkehuse i et plan, med varierende størrelse fra 77 m² til 104 m². Der er have samt skur til hver enhed.

Der er udendørs parkering samt et par enkelte carporte.

Er opført i røde mursten og i 2010 blev der lagt nyt eternittag på hele ejendommen. Derudover hvide plastvinduer. Skure er opført i vedligeholdelsesfrit materiale. Der er senest i 2017 opført skur til affald og redskaber.

Gennemgående for ejendommen er at der er brugt vedligeholdelsesfrie materialer, da ejendommen i dag henvender sig til seniorer.

Ejendommen er beliggende i Rensenbro – 6 km fra Silkeborg centrum. Der er skole og indkøbsmuligheder. Ejendommen er mod syd beliggende ud til skønt naturområde og tæt på golfbanen.

Ejendommen er velvedligeholdt og fællesarealer fremstår pænt velholdt.

Forbedringer

Som det fremgår af vurderingstemaet er værdiansættelsen inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen.

Det kan i den forbindelse oplyses, at der er medtaget følgende fælles forbedringer:

Forbedringens art	Byggeår	Omkostninger kr.
Nye tage	2010	171.106,00
Ny gasfyr	2011	275.000,00
Udvendig belysning	2017	4.500,00
Carporte	2017	36.000,00
Belægningsarbejde	2017	139.993,75
Affalds og redskabsskur	2017	121.650,00

Kilde. Søren Kildegaard, februar 2019

Ejendommens karakteristika

Vi finder ejendommens styrker og svagheder som følgende, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

Styrker

- Velholdt ejendom – er løbende vedligeholdt
- 1. plans beboelsesenheder
- Fælleshus
- Egen have til alle beboelsesenhederne
- Beliggende ud til skønt naturområde

Svagheder

- Opført i 1992
- Beliggende ud til trafikeret vej

Bemærkning: Der er indenfor de seneste år opført en del boliger til udlejning i forstæderne omkring Silkeborg, som etagebyggeri eller rækkehuse. Udbuddet af nyopførte udlejningsboliger er derfor stort, hvorfor det har negativ indvirkning på værdiansættelsen at ejendommen er fra 1992.



Offentlig vurdering

Ejendommen blev ved vurderingen pr. 1. oktober 2019 ansat således:

Kontant ejendomsværdi	kr.	10.100.000
Kontant grundværdi	kr.	2.580.000

Ejendommen er ikke under omvurdering.

Reference

Solgte ejendomme:

Skolegade, 8600 Silkeborg

Solgt juli 2019

Udlejningsejendom med 10 lejligheder og et mindre erhvervslejemål. Delvis moderniseret i 2012. 3 lejligheder med større lejepotentiale.

Afkast – 4,58%

Tværgade, 8600 Silkeborg

Solgt august 2019

Udlejningsejendom med 9 lejligheder, 3 erhvervslejemål samt mulighed for yderligere bebyggelse.

Afkast 4,30%

Tværgade, 8600 Silkeborg

Solgt oktober 2019

Udlejningsejendom med 4 lejligheder og et erhvervslejemål. Særligt skal bemærkes at lejeindtægterne for denne ejendom udgøres af ca. 50% fra erhverv i stueplan.

Afkast – 5,65%

Herningvej, 8600 Silkeborg

Solgt 2. kvartal 2019

36 lejligheder fordelt på 2 punkthuse m. elevator og altaner fra 2019

Afkast - 4,4%

Funder møllevej, 8600 Silkeborg

Solgt medio 2019

Rækkehuse – 48 enheder fra 2016

Afkast - 4,25

Bemærkning: Lejepotentiale

Østergade, 8600 Silkeborg

Solgt februar 2020

Udlejningsejendom med 6 lejligheder og 1 erhvervslejemål centralt i Silkeborg

Afkast – 5,06%

Borgergade, 8600 Silkeborg

Solgt januar 2020

Nyere udlejningsejendom fra 2005 med 6 lejligheder og 1 erhvervslejemål.

Afkast – 5,87%

Udlejret bolig med fri lejefastsættelse:

Skærbækvej, Rensenbro, 8600 Silkeborg

Areal 86 m²

Leje pr. m² 965

Rækkehuse/dobbelthuse fra 1995 i et plan, med egen have og skur



Halmstadvej, Gødvad, Silkeborg
Areal: 94m²
Leje pr. m² 1.095
Rækkehuse/dobbelthuse fra 2014 i et plan, med egen have og skur

Landskronavej, Gødvad, Silkeborg
Areal: 88m²
Leje pr. m² 1.130
Rækkehuse/dobbelthuse fra 2008 i et plan, med egen have og skur

Driftsbudget

Forudsætninger for den stipulerede lejeværdi

Ejendommen er jf. BBR opført i 1992, hvilket giver mulighed for fri lejefastsættelse jf. Boligreguleringslovens regler i § 15 a for ejendomme opført efter 1991.

Stipuleret lejeværdi:

208 m ² á kr. 900	kr.	187.200
368 m ² a kr. 925	kr.	340.400
312 m ² a kr. 950	kr.	296.400
108 m ² a kr. 340	kr.	36.720
Carporte	kr.	<u>7.200</u>

Stipuleret bruttoleje i alt kr. 867.920

- Driftsudgifter:

Ejendomsskat, faktisk 2020	kr.	67.807	
Bygningsforsikring, regnskab	kr.	17.522	
Renovation, regnskab	kr.	11.714	
Drift af fælleshus, regnskab	kr.	14.788	
Vicevært, normtal 2020	kr.	25.025	
Administration, normtal 2020	kr.	36.025	
Udv. vedl. 996 m ² á kr. 95	kr.	<u>94.620</u>	kr. <u>267.501</u>

Nettohusleje kr. 600.419

Lejeværdi

Lejeniveauet vurderes ud fra markedskendskab samt referencer i niveau kr. 900-950 pr. m² ud fra beboelsesenhedernes stand, kvalitet og beliggenhed. Der er en difference på lejeniveauet da størrelserne på boligerne er forskellige.

Der gøres opmærksom på den særlige forudsætning at individuelle forbedringer, som andelshavere har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. til ABL § 5, stk. 1 ikke er den del af vurderingen. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejers forbedringer.

Driftsudgifter

I henhold til bekendtgørelsen skal vedligeholdelsen pr. m² ansættes til det beløb som skal ansættes i henholdt til § 18 i boligreguleringsloven. § 18 er beregnet til kr. 95 pr. m² i henhold til bilag 2. Hensættelsesbeløbet angivet i bilag 2 er gennemsnitlig for region Midtjylland oplyst af GI.



I henhold til bekendtgørelsen skal vicevært og administration fastsættes efter huslejenævnets normalt for 2020. Vicevært er fastsat til kr. 2.275 pr. beboelsesenhed og administration til kr. 3.275 pr. beboelsesenhed.

Udgiften "Drift af fælleshus" er i henhold til regnskab el kr. 3.096, varme kr. 6.058 samt vand kr. 5.816, tillagt vaskeindtægter kr. 182.

Forrentningskrav

Efterspørgslen er steget de seneste år og udbuddet i Silkeborg er forsat på et lavt niveau, hvilket har resulteret i at nyopførte boligudlejningsejendomme handles i afkastniveau 4,25 – 4,50%.

Forrentningen er vurderet ud fra den på vurderingstidspunktet gældende markedssituation for denne type i det pågældende område. Den stigende efterspørgsel i markedet resulterer i at afkastet vurderes lavere end ved seneste vurdering. Afkastet vurderes til 5,00%.

Kontant handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet, vurderes at udgøre:

Kr. 12.000.000

* Skriver kroner tolvmillioner 00/100 *

- med købesummen erlagt kontant, men før udgifter til evt. købsomkostninger.

Der er ikke anslået et beløb for deposita og forudbetalt leje, hvorfor dette ikke indgår i beregningen.

I henhold til bestemmelserne for vurdering af en andelsboligforeningsejendom, skal denne som udgangspunkt vurderes med en ledig lejlighed til køber. Det er vurderet, at en ledig lejlighed i denne forbindelse ikke vil have nogen indflydelse på prisen. Der er derfor ikke medregnet en ledig lejlighed.

Se Bilag 1 for DCF beregningen.

Der er ingen vedligeholdelsesmæssig efterslæb. Jnf. § 11 i Bekendtgørelse 978.

Følsomhedsanalyse i henhold til Bekendtgørelse 978 § 14:

Følsomhed på leje og forrentning

Leje/m2	Afkast	Pris
900/925/950	5,25%	11.450.000
900/925/925	4,75%	12.650.000
925/950/975	5,00%	12.450.000
875/900/925	5,00%	11.550.000



Markedet

Efterspørgslen på velbeliggende boligudlejningsejendomme i Silkeborg har været stigende over en længere periode og er nu på et meget højt niveau. Afkastet i landets største byer har nået et så lavt niveau, at investorerne kigger mod de mellemstore byer, og her er Silkeborg attraktiv.

Silkeborg er Danmarks 10. største kommuner med 94.026 indbyggere pr. 1. jan 2020. Det er en af landets store vækstkommuner med en befolkningsvækst i 2019 på 1,04%. Dette er også medvirkende til, at investorer ser det som en attraktiv by at investere i.

Udbuddet er meget begrænset og der er dermed lavt transaktionsniveau i Silkeborg på de klassiske byejendomme. Det er begrundet af den øgede efterspørgsel, men det er også en faktor at en håndfuld lokale investorer sidder på en stor del af markedet, og har på nuværende tidspunkt ikke planer om at handle deres ejendomme.

Den lave rente gør det forsat svært at placere overskudslikviditet til et attraktivt afkast. Dette, sammenholdt med den store efterspørgsel efter lejeboliger, gør investering i boligudlejningsejendomme yderst attraktivt.

Ejendomsret

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

Habilitet

Underskrevne vurderingsmænd erklærer,

at vi 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 vi ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler.

På vurderingstidspunktet er der nationalt og internationalt en særlig sundhedssituation, pandemien COVID-19/corona-virus. Situationen er ekstraordinær, hvilket afspejler sig i det aktuelle marked på vurderingstidspunktet. Når vi i nærværende vurdering anvender referencer som sammenligningsgrundlag samt markedsdata, er dette efter omstændighederne bekræftet med en særlig usikkerhed, idet vi ikke har sammenligningsgrundlag fra en tilsvarende markedssituation. Vurderingen er derfor fortaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet. Det anbefales, at vurderingen anvendes med den nødvendige forsigtighed, og vi opfordrer til, at man efter omstændighederne oftere får udarbejdet revurderinger for at mindske den aktuelle usikkerhed.



Silkeborg, den 18.06.2020

Pernille Laustsen Gram

Pernille Laustsen Gram
Erhvervsrådgiver, Diplomvaluar, MDE

*Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Nordicals Silkeborg** 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.*



Foto indvendig fra vurdering i 2019















Fotos fra besigtigelsen i Juni 2020







