

NAVERVEJ 9-11, 8600 SILKEBORG

Matrikelnummer 497d Silkeborg Markjorder

JUNI 2020

EJENDOMSVURDERING



Indhold

1. Sammen drag.....	2
2. Vurderingsgrundlag.....	2
2.1. Opdrag	2
2.2. Formål.....	3
2.3. Vurderingstema	3
2.4. Forudsætninger	4
2.5. Dokumenter.....	6
2.6. Generelle vurderingsprincipper	6
2.7. Besigtigelse	6
3. Ejendommen	7
3.1. Ejerforhold og matrikulering.....	7
3.2. Beliggenhed	8
3.3. Beskrivelse af bygninger	9
3.4. Ejendomsbeskrivelse	9
3.5. Anvendelse	9
3.6. Lejere, udlejningsarealer og markedsleje	9
3.7. Miljøforhold.....	10
3.8. Servitutter.....	10
3.9. Offentlig vurdering	10
4. Ejendomsmarkedet	11
4.1. Efterspørgslen på lejemarkedet.....	11
4.2. Efterspørgslen på investeringsmarkedet	12
5. Ejendomsvurdering	16
5.1. Lejeindtægt.....	16
5.2. Driftsomkostninger	16
5.3. Markedsafkast	17
5.4. Markedsværdi efter kapitaliseringsmetoden	17
5.5. Vurdering	18
6. Anbefaling	19
7. Begrænsninger i opdrag og ansvar	19
8. Offentliggørelse	19
9. Kvalifikationer og interessekonflikter	19
Bilagsoversigt.....	21

1. Sammendrag

Under forudsætning af de i rapporten anførte metoder, forudsætninger og beregninger vurderes markedsværdien af ejendommen med matrikelnummer 497d Silkeborg Markjorder, på adressen Navervej 9-11, 8600 Silkeborg, som boligudlejningsejendom i dens nuværende stand ('as is') med de eksisterende andelshavere som lejere, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b, til:

67 mio. kr.

Værdien er fremkommet ved en vurderet boligmarkedsleje på 1.059 kr. pr. m², gennemsnitlige driftsomkostninger på 166 kr. pr. m² og et afkastkrav på 5%. På baggrund af disse parametre er markedsværdien inklusive deposita beregnet til 18.401 kr. pr. m².

Vurderingsdatoen er d. 9. juni 2020.

2. Vurderingsgrundlag

2.1. Opdrag

Colliers International Danmark A/S ("Colliers") har af Flemming Rask på vegne af Andelsboligforeningen Naverparken, Navervej 9-11, 8600 Silkeborg, ("kunden") fået i opdrag at udfærdige en vurdering af følgende ejendom:

- | | |
|---------------|---------------------------|
| ▪ Matrikelnr. | 497d Silkeborg Markjorder |
| ▪ Adresse | Navervej 9-11 |
| ▪ Postnr./by | 8600 Silkeborg |

("ejendommen").

Anvendelse

Beboelse.

Arealangivelser

- | | |
|--------------------|----------------------|
| ▪ Beboelse | 3.657 m ² |
| ▪ Udhus | 280 m ² |
| ▪ Etageareal i alt | 3.937 m ² |

Note: Se Bilag 2, Lejeoversigt, for en specifikation af arealerne.

Ifølge tingbogsattesten er grundarealet på 14.947 m².

Lejeoversigtens bruttoetageareal er baseret på arealet angivet i BBR-meddelelsen, jf. Bilag 1, Ejendomsdata. Indberetningen til BBR-registret forestås af ejeren af ejendommen, som har ansvaret for, at oplysningerne er korrekte.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med de europæiske vurderingsstandarder og retningslinjer, som er udfærdiget af The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Rapporten har til formål at fastslå ejendommens markedsværdi, som defineret i afsnit 2.3.

Ejendommen er desuden vurderet i overensstemmelse med bestemmelserne i RICS Valuation – Professional Standards, RICS Practice Statements og andre relevante retningslinjer udarbejdet af RICS.

Vurderingsdatoen er den 9. juni 2020.

2.2. Formål

Formålet med vurderingsrapporten er at fastslå ejendommens markedsværdi som udlejningsejendom, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b, i dens nuværende stand ('as is') med de eksisterende andelshavere som lejere på vurderingsdatoen ud fra nedenstående vurderingstema og forudsætninger.

Vurderingsrapporten er udelukkende til kundens interne brug i forbindelse med fastsættelse af andelskronen, og kunden må derfor ikke offentliggøre eller videregive den til tredjepart.

2.3. Vurderingstema

Ejendommens markedsværdi og markedsleje fastsættes i overensstemmelse med RICS Valuation – Professional Standards, RICS Practice Statements og andre relevante retningslinjer, der er godkendt af både The International Valuation Standards Council (IVSC) og TEGoVA.

Markedsværdien er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang under følgende forudsætninger:

- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold (f.eks. moder- og datterselskab eller udlejer og lejer) for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen, så den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- Forud for vurderingsdatoen er der forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen, til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og de aktuelle markedsforhold anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6-9 måneder.
- Der tages ikke hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med liebhaverinteresse.

Ved markedsleje forstås den leje, som en villig udlejer og en villig lejer ville aftale for det pågældende lejeforhold på vurderingstidspunktet i en sædvanlig transaktion efter forudgående passende markedsføring, hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

For så vidt angår boliglejemål finder lejelovens bestemmelser anvendelse, i henhold til hvilke lejen fastsættes under hensyntagen til lejemålets stand, art og opførelsesår, ejendommens beliggenhed og eventuel forbedring af det lejede ("det lejedes værdi"). For ejendomme taget i brug efter den 31. december 1991 er der fri lejefastsættelse, som i henhold til lejelovens § 36 kun er begrænset af åbenlyst urimeligt høj leje.

Særlige forhold eller fravigelser

Ejendommen er ejet af Andelsboligforening Naverparken. Vurderingen har til formål at beregne den nuværende markedsværdi af ejendommen som udlejningsejendom, jf. andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b. Der er således set bort fra ejendommens markedsværdi i tilfælde af alternativ anvendelse.

2.4. Forudsætninger

Grundareal og forurening

Der foreligger ikke en undersøgelse af jordbundsforhold/-stabilitet på ejendommen. Vurderingen bygger derfor på den forudsætning, at alle bygninger er opført under passende hensyntagen til de eksisterende jordbundsforhold.

Der er ikke foretaget undersøgelser eller prøvetagninger eller modtaget informationer fra kunden eller anden relevant sagkyndig, der fastslår tilstedeværelse af eller mistanke om forurening eller forureningskilder på det grundareal, ejendommen ligger på (herunder eventuelt grundvand). Vurderingen er derfor foretaget under forudsætning af, at der ikke er miljømæssige forhold, der kunne have væsentlig indflydelse på den.

Hvis kunden ikke kan acceptere denne forudsætning eller ønsker, at den verificeres, opfordres kunden til at sørge for alle relevante undersøgelser og derefter videreformidle resultaterne til Colliers med henblik på en eventuel revision af vurderingen.

Bygningskonstruktion

Der er hverken foretaget en bygningsmæssig gennemgang af ejendommen eller en afprøvning af installationer med hensyn til funktionalitet. Vi kan derfor ikke bedømme den vedligeholdelsesmæssige stand af bygningssubstans, installationer m.v.

Vurderingsrapporten tager dog hensyn til alle relevante modtagne oplysninger samt eventuelle fejl og mangler, som vi har konstateret i forbindelse med besigtigelsen. Hvis vi ikke er blevet bekendt med sådanne forhold, foretages vurderingen ud fra en forudsætning om, at der ikke er skjulte mangler, udestående reparationer/udbedringer eller andre forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Det er ikke undersøgt, om der er forekomster af pcb, asbest eller andre skadelige stoffer. Da der ikke foreligger oplysninger om det modsatte, foretages vurderingen ud fra en forudsætning om, at der ved opførelsen af ejendommen ikke er anvendt materialer eller teknikker, der er konstateret miljømæssigt skadelige eller sundhedsfarlige eller mistænkes for at være det.

Planmæssige forhold

Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at ejendommen ikke er omfattet af forslag om infrastrukturelle forhold, ekspropriation eller andet, der kan have betydning for dens nuværende anvendelse. De gældende lokalplanmæssige bestemmelser for anvendelse af ejendommen indeholder ingen planer i den retning.

Vi forudsætter derudover, at ejendommen er opført efter gældende planmæssige bestemmelser og anvendt i overensstemmelse hermed.

Ved vurderingen er det endvidere forudsat, at der foreligger behørig tilladelse til den eksisterende anvendelse af alle bygninger i henhold til gældende lovgivning og planer.

Ejerskab og lejeforhold

Ejendommen ligger på egen grund ifølge oplysningerne fra de offentlige registre.

Det forudsættes, at ejendommen er udlejet til de beboere, der fremgår af lejeoversigten i bilag 2. Vi forudsætter, at der ikke er yderligere lejeaftaler eller forpligtelser vedrørende brug af ejendommen, der skal tages hensyn til i forbindelse med vurderingen.

Endelig forudsættes arealerne at være opmålt efter lovebekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Forpligtelser, hæftelser og rettigheder

Vi forudsætter, at der kun gælder de byrder, forpligtelser og servitutter, herunder vejrettigheder, der fremgår af ejendommens tingbogsattest.

Prioritering

Ejendommen vurderes på kontant basis. Det betyder, at hæftelser, der er tinglyst på ejendommen, ikke er gennemgået. Vi forudsætter, at der ikke er udestående finansielle forpligtelser eller gæld i ejendommen ud over en eventuel momsreguleringsforpligtelse, jf. afsnit 2.6.

Produktionsudstyr og driftsmateriel

Med hensyn til selveje af ejendommen betragtes ejers/udlejers sædvanlige faste inventar, herunder fx centralvarmeanlæg, som faste bygningsbestanddele, og inventaret indgår således som aktiver ved fastsættelsen af markedsværdien.

Myndighedsgodkendelse

Vi forudsætter, at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder godkendelse af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke selv haft lejlighed til at undersøge, om denne forudsætning er korrekt.

Særlige forudsætninger

Vi forudsætter, at der ikke foreligger et bud på ejendommen fra en liebhaver, jf. afsnit 2.3.

Ejendommen vurderes ud fra den antagelse, at ejendommens nuværende andelshavere fortsætter som lejere til markedsleje, dog med et gennemsnits lejemål til investors disposition.

Vurderingen er desuden udfærdiget under den forudsætning, at en investor vil kunne kræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen, eller en tidligere ejer har udført på ejendommen. Investoren vil ligeledes kunne kræve leje for en udført forbedring, som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver. Dette betyder omvendt, at en investor ikke vil kunne kræve leje for en individuel forbedring som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver.

2.5. Dokumenter

Følgende er gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Type	Kilde	Udstedelsesdato
Tingbogsattester	Tinglysning.dk	09.06.2020
BBR-meddelelser	OIS.dk	09.06.2020
Offentlige vurderingsmeddelelse og skat	E-nettet	09.06.2019
Årsregnskab 2018	Kunden	09.04.2019
Årsregnskab 2019	Kunden	19.03.2020
Referat af ordinær generalforsamling 2018	Kunden	25.04.2018
Referat af ordinær generalforsamling 2019	Kunden	09.04.2019
Referat af ekstraordinær generalforsamling 2019	Kunden	24.04.2019
Matrikelkort	Danmarks Miljøportal	09.06.2020
Forureningsattest	Danmarks Miljøportal	09.06.2020
Energimærkerapport	Boligejer.dk	18.11.2015

2.6. Generelle vurderingsprincipper

Vurderingen er baseret på oplysninger, der er modtaget fra kunden og dennes eksterne rådgivere samt indhentet fra offentlige registre, jf. afsnit 2.5. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Vi har ved vurderingen ikke taget hensyn til:

- Omkostninger til indfrielse af pantehæftelser,
- Omkostninger forbundet med udbud og salg,
- Skattemæssige konsekvenser af et salg, herunder eventuel ejendomsavanceskat og/eller genvundne afskrivninger.

Bygningerne er ikke momsregistrerede.

Køber af ejendommen kan forventes at indhente yderligere rådgivning eller bekræftelse af nogle af ovennævnte forhold, før der arbejdes videre mod en erhvervelse. Vi anbefaler derfor, at kunden noterer de betingelser og det tema, som vurderingsrapporten er udfærdiget på grundlag af.

2.7. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 27. maj 2019. Deltagerne i ejendomsbesigtigelsen var Flemming Rask som repræsentant for ejer af ejendommen og Henrik Borch som repræsentant for Colliers.

To af ejendommens bygningstyper (store og mindre rækkehuse) blev besigtiget både indvendigt og udvendigt.

Efter aftale med kunden skal ejendommen i forbindelse med denne vurdering ikke besigtiges særskilt, da det er oplyst, at der ikke er sket nævneværdige forandringer på ejendommen eller dens i nærmiljø siden seneste besigtigelse.

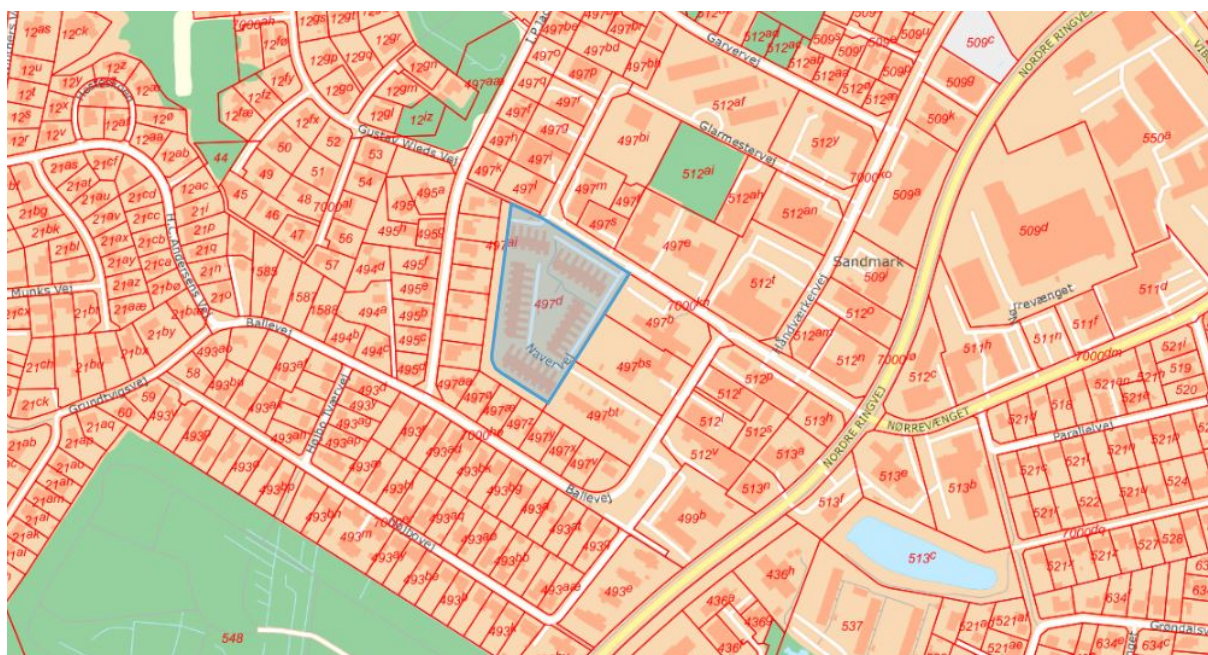
3. Ejendommen

3.1. Ejerforhold og matrikulering

Ifølge tingbogsattesten er ejendommen matrikuleret under:

- Matrikelnummer 497d Silkeborg Markjorder

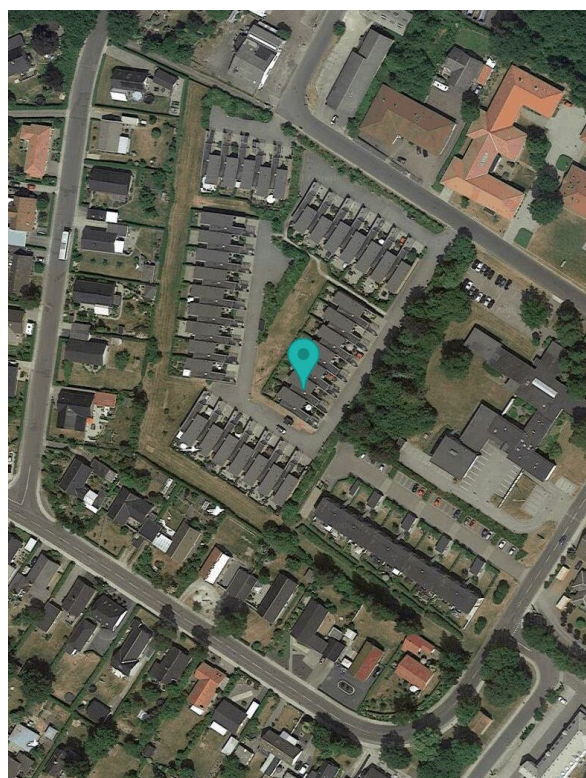
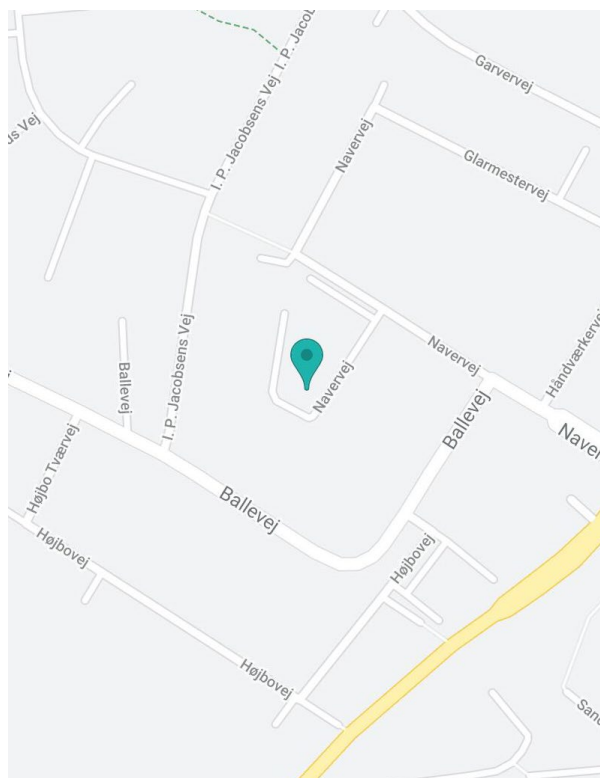
med A/B Naverparken som ejer. Ifølge samme register fik den nuværende ejer tinglyst adkomst til ejendommen den 8. december 2005.



Kilde: Danmarks Miljøportal

3.2. Beliggenhed

Ejendommen ligger i Silkeborg, ca. 4 km fra Silkeborg Station og ca. 50 km fra Aarhus.



Kilde: Google Maps

Vest for ejendommen ligger et etableret boligområde, som er karakteriseret ved åben-lav bebyggelse. Øst for ejendommen ligger et større erhvervsområde. Ejendommen ligger således på grænsen mellem et bolig- og erhvervsområde. Ejendommen er dog beliggende som en stille enklave på en blind vej, der bevirker, at området er utrolig roligt.

Ejendommen er velbeliggende i forhold til rekreative arealer således både skov og Silkeborg Langsø. Derudover er der kort afstand til Silkeborg midtby. Erhvervsområdet øst for ejendommen omfatter boks- og dagligvarebutikker, hvorved der er kort afstand til indkøb.

Infrastrukturelt ligger ejendommen i kort afstand til Nordre Ringvej, hvorfra der er hurtig adgang til både motorvejsforbindelse og Silkeborg midtby. I relation til offentlig transport er der busstoppested på Nørrevænget, ca. 400 meter fra ejendommen.

I ejendommens nærområde er der syv pasningsmuligheder med både vuggestuer og børnehaver, ligesom både Sølystskolen og Balle Skole ligger i kort afstand til ejendommen.

3.3. Beskrivelse af bygninger

Opførelsesår	2007.
Hovedanlæg	Murstensbygninger med tag belagt med tagpap.
Dimensioner	Alle rækkehuse er i ét plan.
Teknisk konstruktion/udstyr*	Rækkehusene har gulvvarme.
Arealanvendelse/indretning	Rækkehusene er indrettet med en entré, et bryggers, et køkkenalrum og to til tre værelser.
Parkering	Hvert rækkehuse har carport.
Funktionalitet*	Husene er velindrettede med god planløsning.
Energimærke	B.
Vedligeholdelsesstand*	Udmærket.

* Baseret på en visuel gennemgang og vurdering i forbindelse med ejendomsbesigtigelsen og således ikke udtryk for resultatet af en egentlig teknisk gennemgang, jf. afsnit 2.4.

3.4. Ejendomsbeskrivelse

Ejendommen består af i alt 35 boligenheder i størrelsen 95-111 m². Samtlige boliger har tilhørende udhus og carport.

Boligerne har en god planløsning med to eller tre værelser samt et køkkenalrum med dobbelthøjde og flot lysindfald. Derudover er der et badeværelse samt et stort bryggers og en entré. Alle boliger er i ét plan og har gulvvarme

Til boligerne hører der desuden små private haver, som støder op til et grønt fællesareal. Boligerne er opført i røde mursten, og taget er belagt med tagpap med zinkinddækning.

Ejendommen er velvedligeholdet, ligesom fællesarealerne også fremstår pænt velholdte.

3.5. Anvendelse

Ejendommen blev oprindeligt opført til brug for beboelse.

3.6. Lejere, udlejningsarealer og markedsleje

På baggrund af de modtagne dokumenter har vi lavet nedenstående oversigt over lejere, udlejningsarealer og markedsleje:

Anvendelse	Areal			Markedsleje	
	(m ²)	(kr. pr. år)	(kr./m ² pr. år)	(kr./måned)	Budgetleje (kr. pr. år)
Bolig	3.657	3.873.850	1.059	9.223	3.873.850
Udhus	280				
I alt	3.937	3.873.850	984	9.223	3.873.850

Lejeaftalernes forudsatte hovedvilkår

Lejeaftalernes forudsatte hovedvilkår (kvadratmeterleje, indeksering og depositum) fremgår af Bilag 2, Lejeoversigt.

Særlige vilkår og forhold

Ingen.

3.7. Miljøforhold

Ifølge oplysningerne i jordforureningsattesten er ejendommens grundareal ikke registreret som forurenat på nedenstående vidensniveauer.

I henhold til dansk lovgivning registreres forurening af de regionale myndigheder. Myndighederne kan på grundlag af faktisk og historisk viden registrere forurening på to vidensniveauer:

- Vidensniveau 1 (V1) anvendes, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.
- Vidensniveau 2 (V2) anvendes, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med en høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Hvis den historiske anvendelse ikke giver begrundet mistanke om forurening, og der ikke foretages yderligere undersøgelser, vil grunden ikke blive registreret som forurenat. Ifølge ejendomsdatarapporten kan der dog være lettere forurening på grunden, der som følge af områdeklassificering i henhold til jordforureningsloven ikke kræver oprydning, hvis den nuværende anvendelse fortsættes.

Det bemærkes, at manglende registrering ikke er en garanti for, at grundarealet ikke er forurenat. Vi er dog ikke bekendt med uidentificeret jordforurening på ejendommen.

Det er vores vurdering, at den potentielle miljørisiko, forbundet med de nuværende aktiviteter på ejendommen, er beskeden.

3.8. Servitutter

Ejendommens tinglyste servitutter fremgår af den indhentede tingbogsattest.

En gennemgang af tingbogsattesten giver os ikke anledning til at antage, at der er byrder, forpligtelser eller servitutter, herunder vejrettigheder, som har væsentlig indflydelse på ejendommens markedsværdi

3.9. Offentlig vurdering

Den offentlige vurdering af ejendommen pr. 1. oktober 2019:

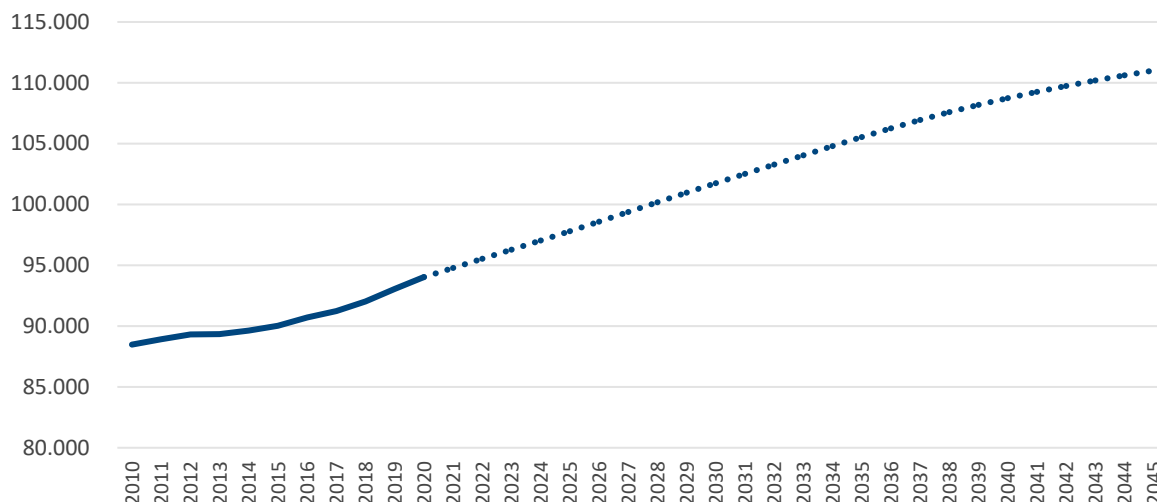
- Ejendomsværdi 48.000.000 kr.
- Heraf grundværdi 14.092.100 kr.

4. Ejendomsmarkedet

4.1. Efterspørgslen på lejemarkedet

Silkeborg Kommune oplevede mellem 2010 og 2020 en befolkningstilvækst på ca. 6%, og ifølge Danmarks Statistik vil kommunen opleve en befolkningstilvækst på ca. 18% frem mod 2045. Sammenlignet med resten af landet er denne udvikling markant.

Faktisk folketal og befolkningstilvækst, Silkeborg Kommune



Kilde: Danmarks Statistik

Ifølge Danmarks Statistik vil væksten primært være drevet af en tilvækst i unge mellem 0-15 år, samt en stejl tilvækst hos de ældre i aldersgruppen 66+ år. Befolkningstilvæksten må alt andet lige skabe et øge behov for boliger.

Colliers har samlet nedenstående sammenlignelige lejereferencer for rækkehuse i Silkeborg.

Lejereferencer

Adresse	Boliger, stk.	Areal, m ²	Gns. størrelse, m ²	Gns. leje, kr./m ²	Gns. md. leje	Driftsudgifter
Funder Møllevej 1-63	32	3.816	119	799	7.940	151
Julsøvej 147	8	840	105	1.150	10.063	N.A.
Halmstadvej 2 m.fl.	30	3.039	101	1.022	8.627	131
Helsingborgvej 1 m.fl.	36	4.116	114	1.000	9.528	131

I ovenstående liste ses fire forskellige udlejningsadresser. Disse referencer er med til at give et indblik i lejeniveauet for relativt nyudlejede ejendomme i Silkeborg. For Halmstadvej og Helsingborgvej gælder det, at begge ejendomme blev udlejet tilbage i 2017. Funder Møllevej blev udlejet i 1. kvartal 2019. Alle ejendommene er opført efter 1992 og er derfor omfattet af reglerne om fri markedsfastsættelse.

4.2. Efterspørgslen på investeringsmarkedet

Investeringsmarkedet er på nuværende tidspunkt præget af stor usikkerhed som følge af udbredelsen af COVID-19. På kort sigt forventes transaktionsaktiviteten at være lav, da tiltagene mod smittespredning vanskeliggør transaktionsprocesserne. Samtidig skaber markedets omskiftelige karakter usikkerhed hos investorerne, som dermed er langt mindre tilbøjelige til at investere. Der forventes en normalisering af markedet, men det er fortsat uvist, hvornår det vil ske. Alt andet lige vil det få betydning for transaktionsaktiviteten i 2020. På kort sigt kan situationen også få konsekvenser for især udvalgsvarer og hotelsegmentet, som de nuværende restriktioner lægger et særligt stort pres på. Det vil også medføre tab for ejendomsbranchen, da virksomhederne vil være påpasselige med at leje nye lokaler og generelt med at investere.

På nuværende tidspunkt er det vanskeligt at identificere de langsigtede effekter af COVID-19 for ejendomsmarkedet. Et muligt udfald er et større investorfokus på boligmarkedet og dagligvarebutikker, da de kan opfattes som sikre og konjunkturreistente segmenter.

I 2019 fortsatte det danske erhvervs- og investeringsejendomsmarked tidligere års positive udvikling. Lejefterspørgslen på især kontorer og industri/logistik var stabil og god, og efterspørgslen var høj på investeringsmarkedet.

For andet år i træk faldt omfanget af transaktioner på det danske ejendomsmarked og udgjorde dermed 57,3 mia. kr. i 2019 mod 71 mia. kr. i 2018, svarende til et fald på 20%. Faldet er dog ikke udtryk for manglende efterspørgsel, da der stadig registreres massiv interesse fra både danske og udenlandske investorer.

Faldet i omfanget af transaktioner skyldes især en opbremsning i boligejendomshandlen, der endte på 23,7 mia. kr. i 2019 sammenlignet med 33,2 mia. kr. i 2018. Omfattende nybyggeri har gjort nogle investorer mere tilbageholdne, samtidig med at flere handler er blevet sat i bero på grund af usikkerheden om det mulige politiske indgreb mod moderniseringer – den meget omtalte § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Med boligminister Kaare Dybvad i spidsen har regeringen sammen med SF, Enhedslisten, Alternativet og Dansk Folkeparti lavet en aftale, der i grove træk indeholder syv restriktioner: spekulantstop, grønt incitament, huslejbremse, grønt energikrav, forbud mod ”kompensationspenge”, huslejenævn og besigtigelse. Konsekvensen er stadig uvis, da forliget endnu ikke er blevet omsat til et konkret lovforslag. Flere banker har estimeret et værdifald på 10-20% for boligudlejningsejendomme underlagt § 5, stk. 2, men det er svært at drage endegyldige konklusioner, før der er et konkret lovforslag.

Markedet for kontorejendomme oplevede til gengæld flere store handler med centralt beliggende ejendomme, og den høje efterspørgsel kombineret med et begrænset udbud har resulteret i rekordlave afkastkrav for denne type ejendomme.

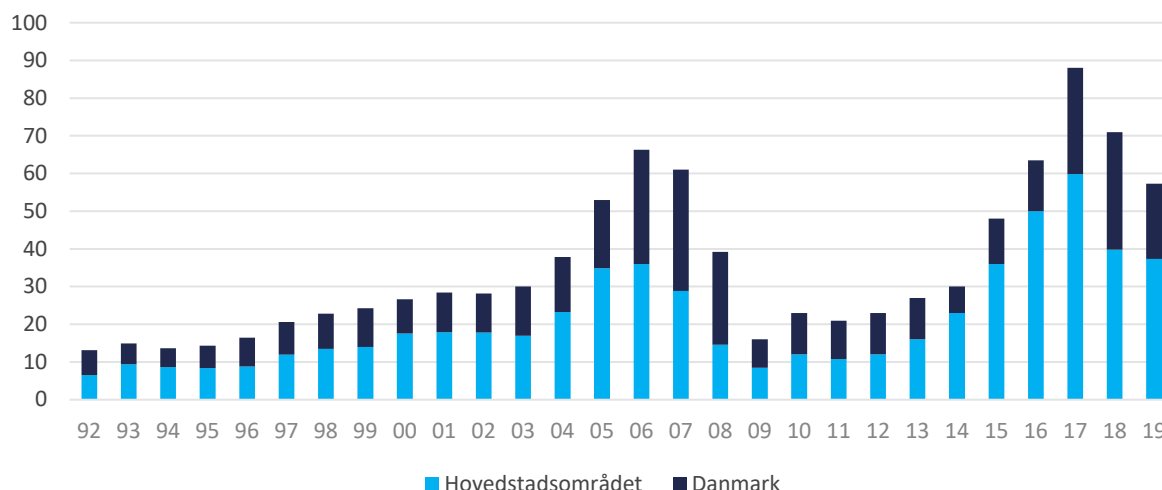
Efter flere års høj økonomisk vækst i Danmark er forventningerne for de kommende år præget af større usikkerhed, hvilket afspejles i investorernes præferencer. Investorerne ønsker en større andel core-ejendomme med en høj grad af sikkerhed, eksempelvis ejendomme med en god beliggenhed, lav tomgang og solide lejere på lange kontrakter.

Der hersker dog tvivl om, hvorvidt der vil blive udbudt flere core-ejendomme, da mange af denne type ejendomme er ejet af langsigtede investorer, der på trods af de høje priser ikke har umiddelbare salgsplaner, men tværtimod lægger stor vægt på værdifaste ejendomme på grund af usikkerheden om den økonomiske vækst. Salg af core-ejendomme ville desuden øge de eksisterende store

udfordringer med at placere kapital. Priserne har dog nået et niveau, hvor det ikke kan afvises, at nogle investorer vil hjemtage gevinster efter de senere års prisstigninger.

Som følge af den massive interesse for primære beliggenheder og det medfølgende høje prisniveau bliver der stadig søgt efter ejendomme på sekundære beliggenheder med tilsvarende (lidt) højere risiko. Det gælder eksempelvis boligejendomme i forstæderne til København og i de større provinsbyer, hvor der aktuelt er mulighed for at opnå et attraktivt risikojusteret afkast sammenlignet med de primære beliggenheder i Indre By.

Transaktionsvolumen i mia. kr.



Kilde: Colliers

I 2019 afspejlede transaktionsaktiviteten en tendens til igen primært at investere i hovedstadsområdet. Uden for hovedstadsområdet endte transaktionsvolumenen i 2019 på 20 mia. kr., hvilket svarer til 35% af den samlede volumen. I 2018 var der en markant stigning i interessen for andre danske byer, hvor investorer kan opnå en attraktiv afkastpræmie sammenlignet med de største byer. Som følge heraf steg andelen af transaktionsvolumenen placeret uden for hovedstadsområdet fra 32% i 2017 til 44% i 2018. Det skyldtes, at transaktionsvolumenen uden for hovedstadsområdet i 2018 var uændret i forhold til 2017, mens der i hovedstadsområdet var et fald i transaktionsvolumenen i samme periode.

Dansk økonomi

På nuværende tidspunkt er dansk økonomi i en omskiftelig periode med stor usikkerhed som følge af udbredelsen af den nye coronavirus. Regeringens midlertidige restriktioner i et forsøg på at inddæmme smitten har medført en nedlukning af landet, som vil få konsekvenser for dansk økonomi på kort sigt. Ledigheden er allerede begyndt at stige, og privatforbruget er faldet drastisk. Det er stadig uvist, hvor alvorlige de langsigtede konsekvenser bliver, men det afhænger blandt andet af varigheden af tiltagene mod virussen.

I 2019 – før udbruddet af COVID-19 – havde Danmark moderat BNP-vækst og arbejdsløshed på et stabilt lavt niveau, hvilket stod i kontrast til andre europæiske lande, der i højere grad mærkede følgerne af den globale turbulens som følge af handelskrigen mellem USA og Kina, Brexit, europroblemer i Italien, den politiske situation i Hongkong og usikkerhed om oliepriserne på grund af Iran. Ifølge Danmarks Statistik var Danmarks BNP-vækst på 2,2% og lå dermed en smule over målet på

2%. Usikkerheden og vækst-opbremsningen i verdensøkonomien taget i betragtning, klarede dansk økonomi sig dermed godt. Væksten syntes at være drevet af et stigende privatforbrug som følge af voksende formuer og reallønninger samt fremgang i beskæftigelsen, der særligt var drevet af udenlandsk arbejdskraft.

Som følge af fastkurspolitikken er den danske krone bundet til euroen, og det renteniveau, den europæiske centralbank ("ECB") fastsætter, har derfor stor indflydelse på den danske rente. I december 2018 afsluttede ECB sine kvantitative lempelser, men siden da har den globale økonomi været ramt af usikkerhed, og eurozonen har set vaklende vækst og lav inflation. Derfor nedsatte ECB den 12. september 2019 renten med 0,10 procentpoint til -0,50%. Samtidig annoncerede centralbanken, at den fra den 1. november 2019 ville foretage obligationskøb for 20 mia. euro om måneden. I 2019 opkøbte ECB for ca. 24 mia. euro i november og ca. 15,4 mia. euro i december. Få timer efter udmeldelsen annoncerede Nationalbanken, at den også nedsatte renten med 0,10 procentpoint til et historisk lavt niveau på -0,75%. Efter udbredelsen af COVID-19 har ECB set sig nødsaget til at annoncere yderligere opkøb af obligationer for op imod 900 mia. euro i et forsøg på at sikre eurozonen bedst muligt. Centralbanken valgte samtidig at fastholde renteniveauet på -0,50%, mens Nationalbanken i marts annoncerede en stigning i den ledende danske rente til -0,60% for at styrke den danske krone i forhold til euroen.

Colliers er af den opfattelse, at ejendomme fortsat vil være et attraktivt investeringsalternativ på grund af spændet mellem obligationsrenter og afkast på core-ejendomme. De globale usikkerheder forbundet med udbredelsen af COVID-19 vil fortsat få investorer til at søge mere sikre investeringer, og det vurderes Danmarks ejendomsmarked stadig at være.

De forskellige aktivklasser

I den øvre del af risikokurven – de internationale aktiemarkeder – så det i 2019 ud til, at usikkerheden fra 2018 var forsvundet, da året bød på en stigning på 31,6% i det danske aktiemarked. Denne tendens fortsatte også kortvarigt i 2020, inden udbredelsen af den nye coronavirus eskalerede. Aktiemarkedet er på nuværende tidspunkt forbundet med enorm usikkerhed og har siden slutningen af februar oplevet massive fald. Coronavirussens langsigtede konsekvenser for aktiemarkedet er endnu uvisse.

I den nedre del af risikokurven – obligationsmarkederne – havde investorerne inden udbredelsen af COVID-19 svært ved at opnå tilfredsstillende afkast, fordi afkastet på især statsobligationer og øvrige investment grade-obligationer var presset i bund af lave renter. Ejendomme fungerede i denne periode som et stabilt investeringsalternativ i investorernes jagt på afkast. Coronavirussen har lagt pres på finansmarkederne, hvilket har resulteret i rentestigninger for blandt andet danske statsobligationer. Det forventes dog, at renten vil falde igen, når smittespredningen er blevet inddæmmet.

Investering i ejendomsmarkedet har under udbruddet af COVID-19 vist sig at være et stabilt alternativ til aktiemarkedet. Når aktiemarkedet oplever så store fald, som det har været tilfældet siden pandemiens begyndelse, vil investorer i stedet søge mod mere konjunkturresistente aktiver som ejendomme.

Risiko

For boligudlejningsejendomme opført før 1992 bliver det afgørende, hvordan det politiske indgreb mod boligreguleringslovens § 5, stk. 2, konkret bliver udformet. Så længe der er usikkerhed om de fremtidige regler, vil investorerne holde igen, og hvis der er for mange politiske usikkerheder på det

danske investeringsmarked for boligejendomme, vil særligt udenlandske investorer i stedet vælge investeringsejendomme i udlandet.

Samtidig har priserne for mange investeringsejendomme i value-add-segmentet nået et så højt niveau, at flere investorer ikke kan levere de krævede interne afkast inden for investeringshorisonten. I et scenarie, hvor risikovilligheden forbliver på nuværende niveau, vil core-ejendomme stadig være attraktive, da renterne fortsat er lave, mens value-add-ejendomme vil være relativt mindre attraktive end core-ejendomme.

Investeringsmarkedet i større danske provinsbyer er aktuelt stærkt. Efter mange år med faldende afkastkrav i de største byer har mange investorer bevæget sig ud af risikokurven i jagten på tilfredsstillende risikojusterede afkast. Dette har bevirket, at mange investorer ser mere mod provinsen. Investorerne ser mod byer, der udviser positiv demografisk udvikling og med arbejdspladser i pendlerafstand, som eksempelvis Silkeborg.

Af nylige transaktioner med investeringsejendomme, der svarer til den pågældende ejendom, kan nævnes:

- I Vejle har en køber i 2018 erhvervet en ejendom på Fyrretoften til et anslået nettostartafkast på ca. 4,75% og en pris på 19.362 kr. pr. m². Ejendommen er nyopført og er beliggenhedsmæssigt ift. midtby og rekreative arealer sammenlignelig med nærværende Ejendom.
- I slutningen af 2019 har Bostad A/S erhvervet en portefølje af rækkehus/etagebolig projekter. Porteføljens ejendommene var i Vejle, Silkeborg og Kolding. På købstidspunktet var porteføljen under opførsel af boligudviklerselskaber Birch Ejendomme. Porteføljen bestod af i alt 46.293 m² og den offentliggjorte købspris var på 880 mio. kr., svarende til ca. 19.000 kr. pr. m². Det er desuden oplyst, at Bostad A/S forventede en omsætningsstigning på ca. 51 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig husleje på ca. 1.200 pr. m².

Vores vurdering er, at primære rækkehuse i vækstbyerne i det Østjyske, det vil sige byer som Vejle, Horsens, Silkeborg og Skanderborg handles i niveauet 4,75% og til m²-priser i niveauet 20.000 kr.

5. Ejendomsvurdering

5.1. Lejeindtægt

Den årlige markedsleje for ejendommen vurderes til 3.873.850 kr., jf. Bilag 2, Lejeoversigt.

Markedslejen er fastsat ud fra referencerne i afsnit 4. Lejeniveauet er fastsat, så det matcher lejernes betalingsvillighed. Ses der på referencerne i afsnit 4.1 er markedslejen omkring 1.050 pr. m², men vi vurderer, at det vigtigste for lejerne er den månedlige lejebetaling, som helst ikke skal være meget mere end 10.000 kr.

I denne vurderingsrapport er den budgetleje, beregningen er baseret på, identisk med markedslejen.

5.2. Driftsomkostninger

Vi har modtaget dokumentation for visse faktiske omkostninger og har estimeret andre faste budgetomkostninger ud fra et markedskonformt gennemsnit for ejendomme af en tilsvarende karakter, samt ud fra de fastsatte normtal i Silkeborg Kommune. Driftsomkostningsbudgettet, vedlagt som Bilag 3, er endvidere baseret på den forudsætning, at lejerne betaler egne forbrugsafgifter oven i lejen.

Følgende poster indgår i driftsomkostningsbudgettet:

	Omkostning, kr. p.a.	Lejerbetalt	Ejerbetalt	Bemærkninger
Ejendomsskatter og afgifter	118.944		118.944	Ejendomsskatten i 2020 er baseret på skatteoplysningerne. Ejendomsskatterne er faldet betragteligt siden seneste vurdering. Det er i årsregnskabet oplyst, at andelsboligforeningen har vundet en skattesag omkring ejendomsskatterne. De offentlige tilgængelige kilder viser at ejendomsskatten er faldet og der tages derfor udgangspunkt i denne lavere skat.
Renovation	63.000		63.000	Renovationsomkostninger, herunder afgifter til rottebekæmpelse m.v. Udgiften i 2020 fremgår af det modtagne driftsomkostningsbudget og er angivet inkl. moms.
Ejendomsforsikring	39.000		39.000	Forsikringspræmien fremgår af årsregnskabet 2020 og skønnes at være markedskonform.
Vicevært og renholdelse samt vedligeholdelse af udenomsarealer, o.l.	79.625		79.625	Udgiften er fastsat ud fra normtal for Silkeborg Kommune på 2.275 kr. inkl. moms pr. boligenhed.

(fortsat)	Omkostning, kr. p.a.	Lejerbetalt	Ejerbetalt	Bemærkninger
Fælles elektricitet	5.000		5.000	Udgiften til fælles el fremgår af årsregnskabet.
Fællesarealer	34.000		34.000	Udgiften til fællesarealer fremgår af årsregnskabet.
Udvendig vedligeholdelse	151.906		151.906	Den årlige omkostning til udvendig vedligeholdelse af ejendommen skønnes til 42 kr. pr. m ² boligudlejningsareal baseret på de aktuelle takster for §18 jf. BRL.
Ejendoms-administration	114.625		114.625	Administrationen af ejendommen påhviler ejeren. Den årlige omkostning hertil er fastsat via normtal i Silkeborg Kommune til 3.225 kr. pr. boliglejemål inkl. moms.
Omkostninger i alt	606.100		606.100	

Der er i andelsboligforeningens årsregnskab endvidere udgifter til en kabel tv-pakke. Denne omkostning er udeladt af ovenstående budget, da denne udgift typisk vil blive skubbet over lejerne, hvis de ønsker kabel tv.

5.3. Markedsafkast

Ejendommens beliggenhed samt bygningsdesign og bygningsstand vurderer vi, at der vil være efterspørgsel efter ejendommen i det lokale marked og blandt danske investorer, og investorernes nettostartafkastkrav forventes at ligge i niveauet 4,75-5,25%.

5.4. Markedsværdi efter kapitaliseringsmetoden

Kapitaliseringsmetoden er generelt den mest accepterede og anvendte ejendomsvurderingsmodel blandt danske investorer.

Baseret på ovennævnte oplysninger vedrørende driftsomkostninger og lejeforhold opstilles følgende driftsbudget og kapitalværdi:

Kapitaliseret værdi	
Lejeindtægt i alt, kr.	3.873.850
Ikke-lejerbetalte driftsomkostninger, kr.	606.100
Afkast, kr.	3.267.750
Nettostartforrentning	5,0%
Værdi før justeringer og deposita, kr.	65.354.999
- Tomgang	0
- Istandsættelse	0
- Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb	0
+ Kontante deposita	1.936.925
Markedsværdi efter justeringer og deposita, kr.	67.291.924
Markedsværdi efter justeringer og deposita pr. m² bruttoboligudlejningsareal, kr.	18.401

Det er vores vurdering, at den teoretiske ledige lejebolig ikke vil påvirke værdien af ejendommen.

5.5. Vurdering

På baggrund af ovenstående beregninger vurderes markedsværdien af ejendommen som boligudlejningsejendom i dens nuværende stand ('as is') med de eksisterende andelshavere som lejere, jf. andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b, til:

67 mio. kr.

Vurderingen af ejendommen har følgende følsomheder ved ændringer i henholdsvis leje- og afkastniveau.

Markedsværdi, kr. Ændring i lejeniveau	Ændring i afkastkravet					
	67.291.924	-0,50%	-0,25%	0%	0,25%	0,50%
-10%		71.136.336	63.852.188	60.756.424	57.955.496	53.084.316
-5%		74.980.748	67.291.924	64.024.174	61.067.639	55.925.838
0%		78.825.160	70.731.661	67.291.924	64.179.782	58.767.359
5%		82.669.571	74.171.398	70.559.674	67.291.924	61.608.881
10%		86.513.983	77.611.135	73.827.424	70.404.067	64.450.403

6. Anbefaling

Baseret på Colliers' kendskab til ejendommen har vi ingen yderligere anbefalinger i forbindelse med denne vurdering.

7. Begrænsninger i opdrag og ansvar

Colliers International anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar over for Klienten i henhold til opdraget. Tredjemand kan ikke holde Colliers International ansvarlig for indholdet af vurderingsrapporten.

For en nærmere redegørelse af de forudsætninger, der ligger til grund for vurderingen, henvises til afsnit 2.4.

Colliers International kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler som følge af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af vurderingsrapporten.

8. Offentliggørelse

Denne vurderingsrapport er udarbejdet udelukkende til Klientens interne brug og må kun offentliggøres eller videregives til tredjepart, hvis der foreligger en udtrykkelig aftale herom med Colliers International.

9. Kvalifikationer og interessekonflikter

Undertegnede erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd, som defineret af RICS, og at denne vurdering er foretaget i overensstemmelse med de etiske standarder, der er formuleret af RICS og godkendt af både IVSC og TEGoVA, og at vi som vurderingsmænd er fri af enhver direkte eller indirekte interesse i ejendommen eller dennes ejerselskab.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med de til enhver tid gældende RICS-vurderingsstandarder (RICS Valuation – Professional Standards).

Vi henviser til RICS' hjemmeside, www.rics.org, for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne vurderingsrapport.

Efter bedste overbevisning har Colliers International ikke tidligere medvirket ved et salg eller en vurdering af ejendommen.

Undertegnede, Carsten Gørtz Petersen og Henrik Borch, Colliers International Danmark A/S, Søren Frichs Vej 38A, 1., 8230 Åbyhøj, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med vurderingen.

15. juni 2020

A blue ink signature of Carsten Gørtz Petersen, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

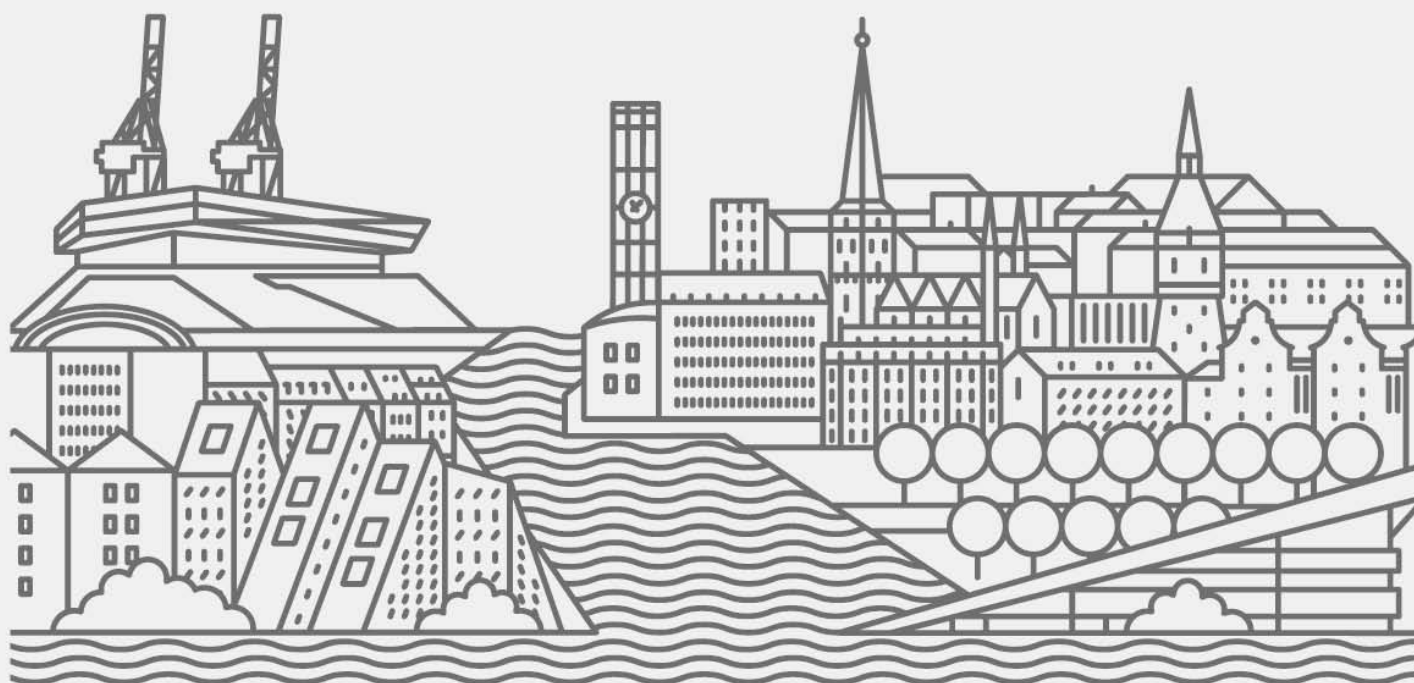
Carsten Gørtz Petersen
Partner, Direktør, MRICS

A blue ink signature of Henrik Borch, featuring a large, stylized 'H' and 'B' followed by a long horizontal stroke.

Henrik Borch
Manager, cand.merc.(fin.), diplomvaluar

Bilagsoversigt

1. Ejendomsdata
 2. Lejeoversigt
 3. Driftsomkostningsbudget
-
- a. Kopi af tingbogsattest



COLLIERS INTERNATIONAL DANMARK A/S

Aarhus-kontor

Søren Frichs Vej 38A, 1.

8230 Åbyhøj

T: 70 11 66 55

W: colliers.dk

CVR nr. 31774179



Bilag 1: Ejendomsdata

Matr.nr. 497d, Silkeborg Markjorder
Navervej 9-11
8600 Silkeborg

VURDERINGSDATA	
Ejendomsforhold	På egen grund
Vurderingsdato	9. juni 2020
Møntfod	kr.
Indeværende år	2020
AREALER I HENHOLD TIL BBR-MEDDELELSEN	
	m²
Matrikulært areal	14.947
Bebygget areal	3.937
Samlet bygningsareal	3.937
Erhvervsareal i bygningen	0
Boligareal i bygningen	3.657
Udnyttet kælderareal	0
Udnyttet tagetage	0
BRUTTOUDLEJNINGSAREAL I HENHOLD TIL LEJEOVERSIGTEN I BILAG 2	
	m²
Bolig	3.657
Udhus	280
Bruttoudlejningsareal i alt	3.937
BRUTTOINDTÆGT (BUDGETLEJE)	
	kr./p.a.
Bolig	3.873.850
Udhus	
Anslået årlig bruttoindtægt i alt	3.873.850
FAKTISKE OMKOSTNINGER	
	kr./p.a.
Omkostninger i alt	606.100
Ejers omkostninger i alt	606.100
Ejers omkostninger i alt pr. m² bruttoudlejningsareal	154
Anslået udvendig vedligeholdelse pr. m² bruttoudlejningsareal	42
Ejendomsadministration	3,0%
Anslået gennemsnitlig tomgang	0,0%
KAPITALISERINGSMODEL	
Nettoafkast	5,00%
Pris (efter reguleringer) før deposita, kr.	65.354.999
Kontante deposita, kr.	1.936.925
Markedsværdi, kr.	67.291.924
Markedsværdi, kr. pr. m² bruttoudlejningsareal	18.401

Bilag 2: Lejeoversigt

Matr.nr. 497d, Silkeborg Markjorder
Navervej 9-11
8600 Silkeborg

Nr.	Lejer	Anvendelse	Areal (m²)	Markedsleje			Budgetleje (kr. pr. år)	Depositum og forudbetalt leje		Lejeregulering	Bemærkninger
				(kr. pr. år)	(kr./m² pr. år)	(kr./måned)		(kr.)	(måneder)		
1	Andelshaver 1, 9A	Bolig Udhus	111 8	116.550 inkl.	1.050	9.713	116.550	58.275	6,0	NPI	Tilhørende carport
2	Andelshaver 2, 9B	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
3	Andelshaver 3, 9C	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
4	Andelshaver 4, 9D	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
5	Andelshaver 5, 9E	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
6	Andelshaver 6, 9F	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
7	Andelshaver 7, 9G	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
8	Andelshaver 8, 9H	Bolig Udhus	99 8	106.425 inkl.	1.075	8.869	106.425	53.213	6,0	NPI	Tilhørende carport
9	Andelshaver 9, 9K	Bolig Udhus	98 8	105.350 inkl.	1.075	8.779	105.350	52.675	6,0	NPI	Tilhørende carport
10	Andelshaver 10, 9L	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
11	Andelshaver 11, 9M	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
12	Andelshaver 12, 9N	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
13	Andelshaver 13, 9P	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
14	Andelshaver 14, 9R	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
15	Andelshaver 15, 9S	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
16	Andelshaver 16, 9T	Bolig Udhus	111 8	116.550 inkl.	1.050	9.713	116.550	58.275	6,0	NPI	Tilhørende carport
17	Andelshaver 17, 9U	Bolig Udhus	99 8	106.425 inkl.	1.075	8.869	106.425	53.213	6,0	NPI	Tilhørende carport
18	Andelshaver 18, 9V	Bolig Udhus	98 8	105.350 inkl.	1.075	8.779	105.350	52.675	6,0	NPI	Tilhørende carport
19	Andelshaver 19, 11A	Bolig Udhus	98 8	105.350 inkl.	1.075	8.779	105.350	52.675	6,0	NPI	Tilhørende carport
20	Andelshaver 20, 11B	Bolig Udhus	98 8	105.350 inkl.	1.075	8.779	105.350	52.675	6,0	NPI	Tilhørende carport
21	Andelshaver 21, 11C	Bolig Udhus	98 8	105.350 inkl.	1.075	8.779	105.350	52.675	6,0	NPI	Tilhørende carport
22	Andelshaver 22, 11D	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
23	Andelshaver 23, 11E	Bolig Udhus	111 8	116.550 inkl.	1.050	9.713	116.550	58.275	6,0	NPI	Tilhørende carport
24	Andelshaver 24, 11F	Bolig Udhus	111 8	116.550 inkl.	1.050	9.713	116.550	58.275	6,0	NPI	Tilhørende carport
25	Andelshaver 25, 11G	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
26	Andelshaver 26, 11H	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
27	Andelshaver 27, 11K	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
28	Andelshaver 28, 11L	Bolig Udhus	109 8	114.450 inkl.	1.050	9.538	114.450	57.225	6,0	NPI	Tilhørende carport
29	Andelshaver 29, 11M	Bolig Udhus	98 8	105.350 inkl.	1.075	8.779	105.350	52.675	6,0	NPI	Tilhørende carport
30	Andelshaver 30, 11N	Bolig Udhus	99 8	106.425 inkl.	1.075	8.869	106.425	53.213	6,0	NPI	Tilhørende carport
31	Andelshaver 31, 11P	Bolig Udhus	95 8	102.125 inkl.	1.075	8.510	102.125	51.063	6,0	NPI	Tilhørende carport
32	Andelshaver 32, 11R	Bolig Udhus	95 8	102.125 inkl.	1.075	8.510	102.125	51.063	6,0	NPI	Tilhørende carport
33	Andelshaver 33, 11S	Bolig Udhus	95 8	102.125 inkl.	1.075	8.510	102.125	51.063	6,0	NPI	Tilhørende carport
34	Andelshaver 34, 11T	Bolig Udhus	95 8	102.125 inkl.	1.075	8.510	102.125	51.063	6,0	NPI	Tilhørende carport
35	Andelshaver 35, 11U	Bolig Udhus	95 8	102.125 inkl.	1.075	8.510	102.125	51.063	6,0	NPI	Tilhørende carport
I alt			3.937	3.873.850	984		3.873.850	1.936.925	6,0		

Note: Arealangivelser stammer fra BBR-meddelelsen.

OVERBLIK OVER
ANVENDELSE

Anvendelse	Areal (m²)	(kr. pr. år)	Markedsleje (kr./m² pr. år)	(kr./måned)	Budgetleje (kr. pr. år)
Bolig	3.657	3.873.850	1.059	9.223	3.873.850
Udhus	280				
I alt	3.937	3.873.850	984	9.223	3.873.850

Note: Arealangivelser stammer fra BBR-meddelelsen.

Bilag 3: Driftsomkostningsbudget

Matr.nr. 497d, Silkeborg Markjorder
Navervej 9-11
8600 Silkeborg

OMKOSTNINGER (kr.)				Brutto	Lejerandel	Netto
Grundskyld				118.944		118.944
Renovation				63.000		63.000
Ejendomsforsikring				39.000		39.000
Vicevært	2.275	pr. boligenhed		79.625		79.625
Fællesarealer				34.000		34.000
Fælles elektricitet				5.000		5.000
Udvendig vedligeholdelse, bygning						
	42 kr. pr. m²	3.657 m²		151.906		151.906
Ejendomsadministration	3.275	pr. boligenhed		114.625		114.625
I alt				606.100	0	606.100

Note: Baseret på ejers oplysninger.

Tingbogsattest



Udskrevet: 09.06.2020 14:02:03

Ejendom:

Adresse: Navervej 9A
8600 Silkeborg

BFE-nummer: 5652911

Dato: 11.11.1969
Landsejerlav: Silkeborg Markjorder
Matrikelnummer: 0497d
Areal: 14947 m2
Heraf vej: 0 m2

Noteringer:

Dato: 14.12.2005
Skr. fra Silkeborg Kommune vedr. adresser - se skrivelse

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 08.12.2005-49654-65

Adkomsthavere:

Navn: A/B Naverparken
Cvr-nr.: 29896038
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købssum: 15.000.000 DKK
Købesum i alt: 15.000.000 DKK

Dato for overtagelse:

08.12.2005

Hæftelser

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.12.2014-1005897587
Prioritet: 2
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 17.000.845 DKK
Rentesats: 0,484 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Stående lån
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Senest påtegnet:

Dato: 05.04.2017 13:49:14

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: A/B Naverparken
Cvr-nr.: 29896038

Dokument:

Dato/løbenummer: 19.12.2016-1007893525
Prioritet: 3
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 10.000.000 DKK
Rentesats: 0,9808 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Stående lån
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: A/B Naverparken
Cvr-nr.: 29896038

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

Dokument:

Dato/løbenummer: 24.06.2019-1010851949
Prioritet: 4
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 14.939.000 DKK
Rentesats: 1,6896 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: A/B Naverparken
Cvr-nr.: 29896038

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 31.01.2017-1008308749
Prioritet: 5
Hovedstol: 349.000 DKK

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 03.07.2009-14594-65
Prioritet: 6
Hovedstol: 1.236.000 DKK

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 09.12.2014-1005897605
Prioritet: 7
Hovedstol: 230.155 DKK

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 02.05.2001-8800-65
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

Tillægstekst
Betingelser i f.m.opstilling af kontorpa-
villoner mv

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	48.000.000 DKK
Grundværdi:	14.092.100 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2019
Kommunekode:	0740
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	012030

Indskannet akt:

Akt nr:	65_Z_211
---------	----------