



NORDICALS

erhvervsmæglere

VURDERINGSRAPPORT

Skolegade 47 A-D og Toldbodgade 26 D-F, 8600 Silkeborg

Sagsnr.: 864541



Vurderingsrapport



11. maj 2026

Værdiansættelsen er baseret på et sammendrag af Nordicals' markedskendskab, afkastberegninger samt foretagne markedsanalyser.

Endvidere er værdiansættelsen foretaget på baggrund af de i rapporten nævnte forudsætninger, samt indhentede oplysninger.

Værdiansættelsen pr. 11. maj 2026

Kr. 15.500.000,-

En-fem-fem-nul-nul-nul-nul-nul 00/100

Klientidentifikation

Sagsnummer	864541
Rekvirenten	Andelsboligforeningen Centrum/Toldboden, CVR. 29900000
Rekvirentens adresse	
Att.:	Ulla Christensen (Formand) Mail: allus399@gmail.com Tlf.: 41434165

Ejerforhold

Adkomsthaver	Andelsboligforeningen Centrum/Toldboden, CVR. 29900000 jf. tingbogsattest
--------------	--

Ejendommen

Matrikelnummer – postadresse – BFE nr.	Skolegade 47 A-D og Toldbodgade 26 D-F, 8600 Silkeborg
Region	Region Midtjylland
Kommune	Silkeborg Kommune

Vurderingens formål

Formål	Vurderingen har til formål at fastsætte markedsværdien for ovennævnte ejendom til rekvirentens interne brug som grundlag for opgørelse af ejendommens andelskrone. Vurderingen er udarbejdet under de forudsætninger, der er specificeret i vurderingsrapporten. Endvidere formodes alle informationer, der er stillet til rådighed fra rekvirenten til brug for denne vurdering, at være korrekte og fuldstændige.
Vurderingsmand	Nordicals Silkeborg udfører vurderingen af ejendommen som ekstern vurderingsmand.

Vurderingstema

Med henvisning til samtale med rekvirenten er Nordicals Silkeborg anmodet om at foretage en vurdering af ejendommen.

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.

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

Særligt skal det i øvrigt iagttages at:

- Ejendommen vurderes som investerings/udlejningsejendom, idet potentielle erhververe af ejendommen ved prisfastsættelsen primært forventes at fokusere på afkastet af den investerede kapital (lejeoverskuddet/investeret kapital) og ejendommens fremtidige potentiale og udviklingsmuligheder, dog under hensyntagen til den vægtede substansværdi pr. etage-m²
- 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 tilbundsående analyse af ejendommen, herunder miljø- og jordbundsforhold,
- Vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og deres indhold, men alene en beskrivelse af hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommene,
- Værdien i handel og vandel skal forstås således, at der ikke tages hensyn til salg baseret på liebhaverinteresser (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser),
- Ejendommen vurderes handlet på sædvanlige handelsvilkår, herunder at der kan opnås en traditionel finansiering af ejendommene.

Markedsværdien er det vurderede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger – efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

En villig køber er interesseret, men ikke tvunget til at købe, og er hverken forhastet eller besluttet på at købe til enhver pris. Køber handler efter de faktiske forhold og forventningerne i det nuværende marked, og vil ikke betale en pris højere end markedet kræver.

En villig sælger er hverken forhastet, tvunget til at sælge, besluttet på at sælge til enhver pris eller til at vente på en pris, der overstiger markedsprisen. Sælger er villig til at sælge på markedsvilkår til den bedste pris, der kan opnås efter sædvanlig markedsføring.

Sædvanlig markedsføring betyder, at ejendommen er udbudt på den mest hensigtsmæssige måde for at opnå et salg til den mulige pris. Udbudsperioden varierer afhængigt af markedsforholdene, men vil være tilstrækkeligt til, at markedet får kendskab til den udbudte ejendom.

Markedsværdien fastsættes uden reduktion af transaktionsomkostninger.

Parterne har ikke noget specielt indbyrdes forhold (f.eks. moder- og datterselskab eller udlejer og lejer) for så vidt angår ejendommene, der kan påvirke prisen, så den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at ske mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.

Generelle vurderingsprincipper

Der er ikke taget hensyn til eventuelle panthæftelser eller anden finansiell byrde på ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til skattemæssige forpligtelser i forbindelse med et salg af ejendommen.

Rekvirenten anbefales at notere de betingelser, og det tema, med hvilket udgangspunkt denne vurdering er foretaget med baggrund i.

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende forudsætninger:

at der er tilgået vurderingsmanden enhver relevant oplysning om ejendommen, ejendommens indtægter og udgifter, plangrundlag, miljømæssige forhold etc., og at rekvirenten ikke har tilbageholdt nogen former for oplysninger, der har relevans for værdiansættelsen,

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer m.v. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre,

at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedr. ejendommen,

at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,

at Ejendommen er ikke forurenet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad eventuelt fremgår af offentlig registrering,

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

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet,

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og mangler,

at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig og deres fordeling er, som anført i BBR,

at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,

at ejendomsdatarapporten, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger,

at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for yderligere ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder - udover de allerede skønnede,

at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til normal præmie,

at beløb til administration og vicevært ikke er faktiske udgifter, men anslået efter normtal fra huslejenævnet,

at lejerne selv afholder udgifter til el, vand og varme mm.,

at lejerne har den indvendige vedligeholdelse,

at der til hver bolig hører en parkeringsplads samt tremmerum.

at beløb til udvendig vedligeholdelse er anslået i henhold til gældende satser for hensættelse til § 119 til grundejerens Investeringsfond, da ejendommen vurderes, som var det en udlejningsejendom.

Særlige forudsætninger

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

at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår.

at 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.

at 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.

Dokumentationsomfang

Modtaget

- Årsrapport 2025 (ikke godkendt)
- Referat fra generalforsamling 2026 (ikke godkendt)

Indhentet

- BBR-Meddelelse 30.04.2026
- Foreløbig grundværdi 2025
- Tingbog 29.04.2026
- Lokalplan 112.03
- Kommuneplan ramme nr. 10-B-07
- Ejendomskort
- Jordforureningsattester
- Energimærker
- Vedtægter fra hjemmeside
- Husorden fra hjemmeside
- Referat generalforsamling 27.04.2025 fra hjemmeside
- Årsrapport 2024 fra hjemmeside
- Drifts- og vedligeholdelsesplan fra hjemmeside fra hjemmeside

Arealer, jf. BBR-Meddelelse

Bygning 1	Bebygget areal	95 m ²
	Antal etager	3
	Bygningsarealer (samlet bygningsareal ekskl. kælder og tagetage)	256 m ²
	Boligarealer i alt	227 m ²
	Erhvervsarealer i alt	0 m ²
	Port areal i alt	29 m ²
	Fællesareal indregnet i boligarealet	36 m ²
Bygning 2	Bebygget areal	125 m ²
	Antal etager	2
	Bygningsarealer (samlet bygningsareal ekskl. kælder og tagetage)	250 m ²
	Boligarealer i alt	250 m ²
	Erhvervsarealer i alt	0 m ²
	Kælderareal i alt	82 m ²
Bygning 3	Bebygget areal i alt	255 m ²
	Bygningsarealer i alt (samlet bygningsareal ekskl. kælder og tagetage)	510 m ²
	Boligarealer i alt	510 m ²
	Erhvervsarealer i alt	0 m ²
	Kælderareal i alt	96 m ²
	Antal etager	2
Grundareal, jf. tingbogsattest		1.560 m ²
Heraf vej		0 m ²

Planforhold

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i kommuneplan 2020-2032, rammenr 10-B-07

Ejendommen er samtidig omfattet af lokalplanen 112.03

Anvendelse

Ejendommen anvendes i dag til andelsboligforening med 12 boliger

Tingbogen

Tingbogen udviser ikke nogen væsentlige byrder eller rettigheder, der skønnes at have betydning for ejendommens omsættelighed. Der henvises i øvrigt til tingbogsattesten, som er vedlagt som bilag til nærværende rapport.

Ved udarbejdelse af nærværende vurderingsrapport har der ikke været foretaget en aktgennemgang.

Vurderingsmanden anbefaler dog i alle sammenhænge, at de på ejendommen tinglyste servitutter og deklarationer indhentes og gennemgås af en kommende køber som et led i en eventuel handel med ejendommen.

Offentlig ejendomsvurdering

Vurderingsår	2025
Foreløbig grundværdi	Kr. 14.416.000

Kort om ejendommen

Besigtigelse

Ejendommen er besigtiget den 30.04.2026 kl. 9.30 af ejendomsmægler/valuar Frank Lerche sammen med formanden Ulla Christensen og Kasserer Inge Lise Madsen.

Besigtigelsen foregik såvel indendørs som udendørs. I besigtigelsen medgik ikke kontrolopmåling af arealer.

Boligerne på Skolegade 47B og Toldbodgade 26E blev besigtiget indvendigt. Det var ikke muligt at se flere boliger indvendigt. Jeg blev oplyst, at boligernes stand var repræsentative for de øvrige.

Opførelsesår, jf. BBR-Meddelelse

Ejendommens bygninger er opført i 1993

Kommune, region

Ejendommen er beliggende i Silkeborg Kommune, i Region Midtjylland

Beskrivelse

Velbeliggende andelsboligforening centralt i Silkeborg centrum med kort afstand til skov, sø, gågaderne, banegård mm.

Foreningen består af 3 bebyggelser, som er opført i 1993. Her er i alt 12 boliger. Her er 2 boliger á 66 m², 3 boliger á 83 m², 6 boliger á 86 m² samt 1 bolig á 95 m². De 5 boliger er rækkehuse i 2 plan. De øvrige 7 boliger er lejligheder i et plan. Flere har udgang til egen terrasser og fælles haven.

En bygning ligger direkte til Skolegade, men de øvrige 2 bygninger ligger stille tilbagetrukket. Her er 2 parkeringsarealer, hvor alle andelshavere har en parkeringsplads. Herudover er en gæste parkering. Der er et lille fælles cykelskur på Toldbodgade. Skuret er ikke anført på BBR.

Under 2 af bygningerne er en god tør kælder med eget tremmerum til alle boligerne samt fælles areal til cykler og haveredskaber.

Generelt en velholdt og godt beliggende ejendom mod god stor fælleshave.

Ejendommens karakteristika

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

Styrker

- Centralt beliggende i Silkeborg centrum
- Velholdt ejendom
- Lukket stor fælles have
- Parkering til alle boliger samt en gæsteparkering
- God størrelse for boligerne
- Flere boliger har adgang til egen terrasse

Svagheder

- Ingen nævneværdige

Panthæftelser

Eksisterende panthæftelser er nærværende vurdering uvedkommende, idet vurderingen foretages ud fra en forudsætning om kontant betaling.

Miljø

Særligt for denne ejendom

Ejendommen er udgået efter kortlægning.

Generelt om forurening

Jordforureningsloven trådte i kraft den 1. januar 2000 med senere ændringer. Pr. 1. januar 2007 trådte flere ændringer til jordforureningsloven i kraft, herunder at kortlægningskriteriet for forurenet jord blev hævet, så lettere forurenet jord ikke længere skal kortlægges. Lettere forurening findes i de fleste byområder, typisk de ældre.

Det er regionerne, der kortlægger arealer. Kortlægning sker på 2 niveauer, henholdsvis vidensniveau 1 og vidensniveau 2.

Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet.

Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er dokumentation for forurening på arealet.

Det bemærkes, at manglende registrering ikke er en garanti for, at ejendommen ikke er forurenet. Nordicals er dog ikke bekendt med uidentificeret jordforurening på ejendommen.

Bevaringsværdi / fredning

Jf. opslag på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside (vejledende) er ejendommen ikke fredet eller registreret med bevaringsværdi.

Driftsbudget**Forudsætninger for den stipulerede lejeværdi**

Ejendommen er jf. BBR opført i 1993, hvilket giver mulighed for fri lejefastsættelse jf. Boligreguleringslovens regler i § 15 a for ejendomme opført efter 1991.

Stipuleret lejeværdi:

658 m² á kr. 1.200, 234 m² á kr. 1.100 og
95 m² á kr. 1.000 kr. 1.142.000

- Driftsudgifter:

Ejendomsskat, foreløbig 2026	kr.	72.368	
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	2.000	
Techem, anslået	kr.	20.000	
Bygningsforsikring, faktisk	kr.	19.014	
Renovation, årsrapport 2025	kr.	26.096	
El fælles arealer, årsrapport 2025	kr.	8.377	
Vicevært, normtal 2026	kr.	31.200	
Administration, normtal 2026	kr.	45.300	
Udv. vedl. 987 m ² á kr. 111	kr.	109.557	kr. 333.912

Nettohusleje kr. 808.088

Lejeværdi

Lejeniveauet vurderes ud fra markedskendskab samt referencer i niveau kr. 1.000-1.200 pr. m² ud fra beboelsesenhedernes stand, kvalitet og beliggenhed. Der er en difference på lejeniveauet da 8 ud af 12 beboelsesenheder har adgang til egen terrasse.

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.

Andelshaveren i Skolegade 47D, 2. har jf. tidligere oplysning selv betalt for altanen samt størrelsen og skråvægge, hvilket er årsag til at den prissættes til kr. 1.000 pr. m², selvom der direkte er adgang til udeareal, jf. ovenstående.

Driftsudgifter

I henhold til bekendtgørelsen skal vedligeholdelsen pr. m² ansættes til det beløb som skal ansættes i henholdt til § 18 boligreguleringsloven. § 18 er beregnet til kr. 111 pr. m² i henhold til bilag 1. 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 2026. Vicevært er fastsat til kr. 2.600 pr. beboelsesenhed og administration til kr. 3.775 pr. beboelsesenhed.

Forrentningskrav

Efterspørgslen er pt. god på investerings-/udlejningsejendomme centralt placeret i Silkeborg, og udbuddet er på et lavt niveau, hvilket har resulteret i, at disse ejendomme handles i afkastniveau 4,50 – 5,25%.

Forrentningen er vurderet ud fra den på vurderingstidspunktet gældende markedssituation for denne type ejendomme i det pågældende område. Forrentningen er på den baggrund fastsat til 5,00%.

Markedet

Efterspørgslen på velbeliggende investerings-/boligudlejningsejendomme i Silkeborg har været stigende over en længere periode og er nu på et forholdsvist 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.

Udbuddet er meget begrænset, og der er dermed lavt transaktionsniveau i Silkeborg på de klassiske byejendomme. Det er begrundet af den øget 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.

Markedet generelt, successionsreglerne for familieoverdragelse og det lave udbud sammenholdt med den forholdsvis store efterspørgsel efter lejeboliger, gør investering i boligudlejningsejendomme yderst attraktivt.

Ejendommen er værdiansat med udgangspunkt i en Discounted Cash Flow-model (DCF).

Introduktion til DCF-modellen

DCF-modellen er en metode, hvorved man kan værdiansætte eksempelvis investeringsejendomme, ud fra det forventede cash flow (lejeindtægter fratrukket driftsudgifter) i en given budgetperiode (typisk en periode på 10 år), samt det cash flow der opnås ved (et hypotetisk) salg af ejendommen efter 10 års ejerskab.

DCF-modellen er derfor overordnet set opdelt i 2 dele: Dels cash flowet i en budgetperiode på typisk 10 år, og dels terminalværdien efter udløbet af budgetperioden.

Cash flow i budgetperiode

Det estimerede cash flow i den 10-årige budgetperiode skal tage højde for flere forhold:

- dels at lejeindtægter indekseres i overensstemmelse med de gældende lejekontrakter, og henset til gældende lovgivning (huslejeloft indført i 2022),
- dels at ejendommens lejerbetalte driftsudgifter inflationskorrigeres,
- dels at der kan være en forventet udskiftning af lejerne i en 10-årig periode, hvilket kan/vil medføre både ejerafholdte omkostninger til:
 - tomgangsleje
 - istandsættelsesomkostninger ved genudlejning samt
 - mægler-/administratoromkostninger i forbindelse med genudlejning

Terminalværdi

Terminalværdien – hvilket vil sige værdien af bygningen ultimo år 10 – fastsættes med udgangspunkt i nettolejen i år 10, ud fra en traditionel ”1. års afkast”-betragtning. Dette betyder, at værdien fastsættes ud fra følgende formel:

$$\frac{\text{Driftsafkast}}{\text{Forrentningskrav}} = \text{Terminalværdi (ejendomsværdi)}$$

Tilbagediskontering

Når det 10-årige cash flow samt terminalværdien er estimeret, tilbagediskonteres både det 10-årige cash flow og terminalværdien til nutidskroner, hvorefter ejendommens værdi bestemmes som summen af de to tilbagediskonterede værdier.

Den tilbagediskonteringsfaktor der anvendes, er som udgangspunkt bestående af 2 elementer – Den risikofri rente og en risikopræmie.

Den risikofri rente bør vælges med udgangspunkt i renten for eksempelvis en 10-årig statsobligation. Risikopræmien bør derimod afspejle den risiko, som den specifikke ejendomsinvestering medfører for investoren, herunder

- Ejendommstypen
- Beliggenhed
- Lejers bonitet
- Udbud og efterspørgsel
- Makroøkonomiske forhold

Med udgangspunkt i en DCF-model som beskrevet ovenfor kan ejendommens således værdiansættes.

Kontant handelsværdi**Kontant handelsværdi**

Ejendommens kontante handelsværdi jf. vurderingstemaet vurderes at udgøre:

Kontant handelsværdi:

Kr. 15.500.000

en-fem-fem-nul-nul-nul-nul-nyl 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 2 for DCF beregningen.

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

Følsomhedsanalyse i henhold til Bekendtgørelse 978 § 14:

Følsomhed på leje og forrentning:

Leje kr./m2	Afkast %	Pris
1.000/1.100/1.200	4,75%	16.430.000
1.000/1.100/1.200	5,25%	14.875.000
950/1.050/1.150	4,75%	15.385.000
950/1.050/1.150	5,00%	14.624.000
950/1.050/1.150	5,25%	13.935.000
1.050/1.150/1.250	4,75%	17.474.000
1.050/1.150/1.250	5,00%	16.608.000
1.050/1.150/1.250	5,25%	15.824.000

Ejendomme

Afkastniveau

Handlede ejendomme:

Søgade 30, 8600 Silkeborg
Solgt 3.kvt. 2025
8 lejligheder
Afkast ca. 5,36%
Benmærninger: OMK ejendom.

Sanatorievej 19, 8600 Silkeborg
Solgt 2. kv. 2025
7 ejerlejligheder (heraf 6 lovlige)
Afkast ca. 4,90
Bemærkninger: Afkast inkl. indtægt fra møntvask.

Under handel:

Toldbodgade 17 A-C, 8600 Silkeborg
9 lejligheder fra 41 – 70 m²
Opført 1920/1978
Afkast: 5,35%
Bemærkning: Tilbudspligt. Solgt til prisen.

Udbudt:

Skolegade 52, 8600 Silkeborg
12 lejligheder på hhv. 44 m², 55 m² og 72 m²
Opført 1939
Afkast: 4,28%
Bemærkning: Opdelt i ejerlejligheder. Potentiale i ejendommen.

Lejeniveau

Udlejet:

Oslovej 25, 8600 Silkeborg
Lejligheder på 112 m²
Opført 2004
Leje pr. m² kr. 1.135

Udbudt:

Vestergade, 8600 Silkeborg
Lejlighed på 83 m²
Leje pr. m² 1.301
Bemærkninger: Tæt på midtbyen. Renoveret lejlighed.

Fredensgade 3. sal, 8600 Silkeborg
Lejlighed på 98 m²
Leje pr. m² 1.096
Bemærkning: Tæt på torvet. Ældre ejendom. Pæn lejlighed.

Markedsgade 2. sal, 8600 Silkeborg
Lejlighed på 83 m²
Leje pr. m² 1.272
Bemærkning: Nyere ejendom. Altan. Pæn og moderne.

Vigtige forhold / Disclaimer

Nærværende vurderingsrapport er udarbejdet af Nordicals Silkeborg. Nordicals Silkeborg er ansvarlig for vurderingsrapportens indhold i henhold til dansk ret. Nordicals Silkeborg er dog ikke ansvarlig for fejl, udeladelser, tilbageholdte informationer eller upræcise oplysninger/vurderinger i vurderingsrapporten, som kan henføres til eksterne (herunder offentlige) kilder eller til informationer/oplysninger modtaget fra rekvirenten eller tredjemand.

Oplysningerne i nærværende vurderingsrapport er ikke uafhængigt verificeret og er alene et udtryk for Nordicals Silkeborgs vurdering pr. den dato rapporten er dateret, og kan ændres uden varsel. Anvendelse af dele af vurderingen kan give et misvisende billede.

Nordicals Silkeborg ansvar er i alle tilfælde begrænset til det honorar, som Nordicals Silkeborg har oppebåret for udarbejdelsen af nærværende vurderingsrapport. Rapporten er udarbejdet til brug for rekvirenten under de forudsætninger og med det formål, som fremgår af aftalen med rekvirenten, og må ikke videregives til andre uden Nordicals Silkeborgs forudgående skriftlige samtykke.

Habilitet

Underskreven vurderingsmand erklærer,

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

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

Underskrift



Silkeborg 11.05.2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' and 'L' intertwined, followed by a horizontal line.

Frank Lerche

Erhvervsrådgiver, Erhvervsmægler og Valuar MDE

flc@nordicals.dk • 40 30 11 83

Frederiksberggade 18
8600 Silkeborg
Tlf. 8680 4484
CVR 3969 6177

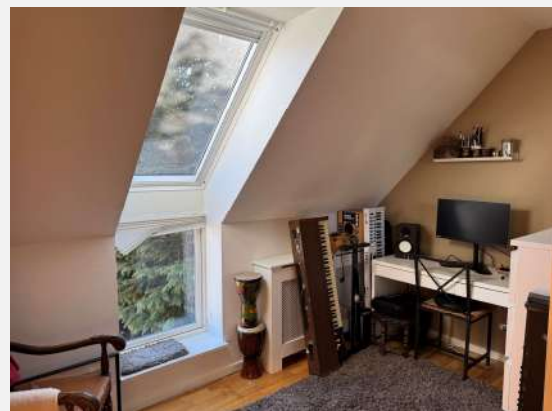
FOTOS



FOTOS



FOTOS



Fremsynet fokus 360°

Vi er drevet af at stille vores kunder stærkest muligt, ikke alene i dagens, men også morgendagens marked. Derfor har vi udviklet en rådgivningsmodel målrettet netop dette. Vi kalder den Nordicals Foresight™, og ud fra den rådgiver vi vores kunder 360° om de faktorer, der driver dagens udvikling og definerer morgendagens muligheder. Vi gør således en dyd ud af at forstå markedet, så vi kan forudsige, hvor det bevæger sig hen – og dermed hvordan vores kunder optimerer deres salg af eller investering i ejendomme.

Vi er derfor ikke alene optaget af at give vores kunder indsigt i dagens marked. Vi er også optaget af at være forudseende på deres vegne – at give dem udsyn til morgendagens marked. Med Nordicals Foresight™ rådgiver vi derfor vores kunder med lige dele indsigter og prognoser. Det gør vi ved at stille skarpt på økonomi, demografi og megatrends som drivende faktorer for udviklingen af ejendomsmarkedet, og vi gør det ved at perspektivere hver faktor til vores kunders verden, så vi altid stiller dem stærkest muligt.



Med Nordicals Foresight™ ser vi vores kunders salg af eller investering i ejendomme i et 360° perspektiv. Det gør vi ved at stille skarpt på de faktorer, der definerer deres succes i morgendagens marked. Mere præcist stiller vi skarpt på demografi, økonomi og megatrends som drivende faktorer for, hvor markedet bevæger sig hen. Hver faktor har vi underinddelt i yderligere tre faktorer for at nuancere markedets bevægelser. Med det formål at rådgive vores kunder om, hvordan de kan optimere deres forretning med morgendagens markedsmuligheder for øje.

Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde

Hos Nordicals er vi drevet af at stille vores kunder stærkest muligt – hvad enten de skal sælge eller investerer i ejendomme. Derfor møder vi dem med et 360° perspektiv på, hvor ejendomsmarkedet står i dag, og hvor det bevæger sig hen i morgen. Vi møder dem således med en dyb dedikation til at forstå deres verden og være forudseende på deres vegne, som har gjort os til Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde med 24 forretninger og mere end 170 eksperter over hele landet.

Vi kender derfor hvert et hjørne af markedet og ved, hvor det bevæger sig hen. Det gør vi med vores lokale forankring i hele landet og med vores datadrevne analyseunivers, Nordicals Foresight™. Vi kombinerer således lokal indsigt med et globalt udsyn, så vi holder vores kunder opdateret på de internationale markeds- og samfundstendenser, analyserer dem og perspektiverer dem til deres verden og markedsmuligheder.

Så uanset om vores kunder skal sælge, udleje eller investere i ejendomme – og uanset hvor i landet det er – så rådgiver vi dem på et solidt, fagligt fundament. Det gør vi med lige dele indsigter og prognoser, og vi gør det med det klare, kompromisløse mål at stille dem stærkest muligt i såvel dagens som morgendagens marked.



Nordicals kort fortalt



360° rådgivning på tværs af skala og segmenter

