

Vurderingsrapport



Andelsboligforening

Sag

2312149

Adresse:

Trankær Vænge 27-69, 8310 Tranbjerg

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Blommehaven

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 40.050.000



Sag: 2312149	Dato: 13.12.23
Vejnavn: Trankær Vænge 27-69	Postnr.: 8310 By: Tranbjerg

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for ovennævnte ejendom som grundlag for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med regnskabsafregning. Nærværende vurdering er en revurdering af tidligere vurdering udarbejdet af Nordicals.

Vurderingen baserer sig således til dels på de i tidligere udarbejdede vurderinger anførte oplysninger, forudsætninger og nøgletal, herunder beskrivelse mv

Vurderingstema

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven (ABL) § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening. Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsrådgiverforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Ejendommen vurderes inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for. Det fremgår af vurderingsrapporten, hvilke fælles forbedringer på hovedejendommen, der eventuelt er medtaget i vurderingen.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshavere har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. til ABL § 5, stk. 1. 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.

Såfremt andelsboligforeningen, i stedet for at anvende nærværende vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, vælger at opgøre ejendommens værdi til den seneste ansatte ejendomsværdi iht. til ABL § 5, stk. 2, litra c, gøres i forbindelse med andelshavernes individuelle forbedringer opmærksom på, at der i den offentlige vurdering kan indgå individuelle forbedringer udført af andelshaverne. Dermed vil den offentlige vurdering umiddelbart kunne komme til at fremtræde højere end nærværende valuarvurdering. Såfremt individuelle forbedringer indgår i den offentlige ejendomsvurdering, og disse ikke fradrages den offentlige vurdering, vil der ved salg af foreningens andelsboliger kunne forekomme en overpris i strid med maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5, stk. 1.

Særligt skal det i øvrigt iagttages:

- 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,
- **Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom** på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Vurderinger er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om "vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.



- Handelsværdien må forstås som det beløb som ejendommen vil kunne indbringe 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
- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelsesefterslæb.

Dokumentations- omfang

Vi har indhentet følgende dokumenter:

- Tingbogsoplysning
- BBR-meddelelse
- Oplysninger om ejendomsskat 2023 fra ois.dk
- Ejendomsvurdering 2020
- Oplysninger fra SAVE vedr. bevaringsværdig ejendom
- Miljøoplysninger
- Kommuneplan 210210BO
- Lokalplan nr. 291
- Århus Byggesagsarkiv

Vi har modtaget følgende dokumenter:

- Vedtægter for Andelsboligforeningerne
- Årsrapport 2021 & 22
- Referat generalforsamling 22.10.19, 11.04.19, 26.05.21, 28.04.22, 13.04.23
- Materiale beskrivelse for nyt tag
- Nøgleoplysninger
- Budget 2023

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

Teamet er uddannet erhvervsmægler og DiplomValuar og har flere års erfaring i formidling af investeringsejendomme. Viden, netværk og erfaring giver os stor erfaring i rådgivning af vores kunder med hensyn til køb af boligudlejningsejendomme. Vi har således i mange år beskæftiget os med salg, udlejning og vurdering af alle typer af bolig/erhvervsejendomme i det østjyske område



orudsætninger

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

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,
- at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,
- at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,
- at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – udover de allerede skønnede,
- at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til normal præmie,
- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,
- at lejerne selv afholder udgifter til el, vand og varme, m.m.
- at beboerne har den indvendige vedligeholdelse,
- at beløb til administration ikke er faktiske udgifter, men anslået efter normtal for denne type ejendom,
- at beløb til udvendig vedligeholdelse er anslået ud fra bedste skøn og med hensyntagen til gældende satser for hensættelse § 120 til Grundejernes Investeringsfond, da ejendommen vurderes, som var det en udlejningsejendom.



Arealer iflg. tingbogsattest	Grundareal, matr.nr. 3ft Østerby By, Tranbjerg	7.563 m ²
	heraf vej	0 m ²
	Grundareal, matr.nr. 3fu Østerby By, Tranbjerg	7.976 m ²
	heraf vej	0 m ²
	Samlet areal	15.539 m²

Arealer iflg. BBR-meddelelse	Bygning 1	
	Bebygget areal	190 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
	Boligareal i alt	190 m ²
	Opførelsesår	1992
	Bygning 2	
	Bebygget areal	192 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
	Boligareal i alt	192 m ²
	Opførelsesår	1992
	Bygning 3	
	Bebygget areal	190 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
Boligareal i alt	190 m ²	
Opførelsesår	1992	
Bygning 4		
Bebygget areal	192 m ²	
Antal etager	1	
Samlet bygningsareal i alt	192 m ²	
Boligareal i alt	192 m ²	
Opførelsesår	1992	



Bygning 5	
Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
Boligareal i alt	190 m ²
Opførelsesår	1992
Bygning 6	
Bebygget areal	192 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992
Bygning 7	
Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
Boligareal i alt	190 m ²
Opførelsesår	1992
Bygning 8	
Bebygget areal	192 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992
Bygning 9	
Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
Boligareal i alt	190 m ²
Opførelsesår	1992



Bygning 10	
Bebygget areal	192 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992
Bygning 11	
Bebygget areal	208 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	208 m ²
Heraf indbygget udestue	16 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992
Bemærkninger for bygning	
Plus 5 m ² udhus til hver bolig	
Bygning 12 - Carport	
Bebygget areal	13 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 13 - Carport	
Bebygget areal	16 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 14 - Carport	
Bebygget areal	22 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 15 - Carport	
Bebygget areal	19 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 16 - Carport	
Bebygget areal	24 m ²
Opførelsesår	1994



Bygning 17 - Carport	
Bebygget areal	15 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 18 - Carport	
Bebygget areal	16 m ²
Opførelsesår	1994
Bygning 19 - Carport	
Bebygget areal	25 m ²
Opførelsesår	1996
Bygning 20 - Carport	
Bebygget areal	30 m ²
Opførelsesår	2016
Bygning 21 - Carport	
Bebygget areal	12 m ²
Opførelsesår	1997
Bygning 22 - Carport	
Bebygget areal	18 m ²
Opførelsesår	1997
Bygning 23 - Carport	
Bebygget areal	18 m ²
Opførelsesår	1998
Bygning 24 - Carport	
Bebygget areal	24 m ²
Opførelsesår	1999
Bygning 25 - Carport	
Bebygget areal	22 m ²
Opførelsesår	2000



Bygning 26 - Carport

Bebygget areal	25 m ²
Opførelsesår	2001

Bygning 27 - Carport

Bebygget areal	35 m ²
Opførelsesår	2004

Bygning 28 - Carport

Bebygget areal	11 m ²
Opførelsesår	2012

Bemærkninger for carporte

Carportene er opført for andelshavernes egen regning og betragtes derfor som individuelle forbedringer, som ikke medregnes i nærværende vurdering.

Servitutter

Ifølge tingbogsattest er følgende servitutter tinglyst på ejendommen:

08.02.1990 - Lokalplan nr. 291

23.11.1990 - Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv.

01.11.1991 - Dok om sikring af bebyggelsesplan

Det er en forudsætning at disse servitutter og byrder ikke er af særlig betydning eller belastning for ejendommen, hvilket kan påvirke ejendommens prissætning og omsættelighed væsentligt.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplan for Aarhus Kommune, rammebestemmelse 210210BO

Endvidere er ejendommen omfattet af lokalplan nr. 291, hvor følgende gør sig gældende for områdets anvendelse:

§ 3. Anvendelse

Område III Stk. 3. Områderne, der består af storparcellerne 9-18 er udlagt til åben/lav boligbebyggelse (fritliggende enbolighuse)

Fælles bestemmelser for områderne I, II og III.

Stk. 4. Mindst 5 % af den enkelte storparcel skal indrettes som friareal for storparcellens beboere, som f.eks. til boldspil, nærlegeplads o. lign. Det er ligeledes tilladt at opføre et fælleshus på den enkelte storparcels fællesareal.

Stk. 5. Magistratens 2. afdeling kan tillade, at beboere fra deres bolig driver erhvervsvirksomhed – f.eks. frisørsalon, læge-, tegnstue- og revisionsvirksomhed – som almindeligt udøves i boligområder. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentligt forøget parkering, trafik eller på anden måde til gene.

Ovenstående er alene et ekstrakt af lokalplanen



Miljø

Ifølge oplysninger fra Region Midtjyllands hjemmeside har Regionen for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på de pågældende matrikler.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

SAVE

Ifølge oplysninger fra SAVE.dk er ejendommen ikke registreret med en bevaringsværdi

Det bemærkes, at når ejendommen er registreret som bevaringsværdig, kan dette medføre at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder f.eks. i hvilket omfang der kan ske om- og tilbygning, hvilke vinduer og døre der må isættes, hvilken type tag der må lægges mv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, som omgiver ejendommen.

Besigtigelse

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget torsdag 11.11.21 af Paul Mühl, erhvervsmægler, cand.merc., Nordicals.

Ud over en udvendig besigtigelse af bygningen, omfattede besigtigelsen 2 rækkehuse og udenomsarealer. Ved sidste vurdering blev 2 huse besigtiget.

Der er ikke sket noget nyt siden jeg lavede den sidste valuarvurdering.

Beskrivelse af ejendommen

Beliggenhed

Ejendommen ligger i et udbygget boligkvarter med fint udenomsareal og græsplæner samt gode tilkørselsforhold. Der er kort afstand til centret der indeholder flere store detailhandelsbutikker og en del specialbutikker. Der er gode offentlige transportmuligheder til Århus.

Beskrivelse

Ejendommen, som er en klynge af rækkehuse, er opført i 1992 i røde teglsten og med cementtagsten og vinduesrammer i træ. Der er udskiftet tag med koralrøde B & C Ergo DS 30 beton falstagsten i 21. Nye træ/alu vinduer og døre i 21.

Ejendommen har et samlet boligareal på 2.102 m² fordelt på 11 dobbelthuse. Hver bolig har herudover et tilhørende udhus på 5 m². Boligerne er på hhv. 95 og 96 m² og er stort set ens indrettet. Nogle boliger har flere værelser og en mindre stue, mens andre alene har 2 værelser og en større stue.

Generelt indeholder boligerne en fin entre, flere værelser, brusebadeværelse med fliser på gulv og væg samt gulvvarme, stue med udgang til en flisebelagt terrasse samt græsplæne, bryggers med hvidevarer samt fint køkken med spiseplads.

Gulvet i boligerne er belagt med træ. De fleste køkkener fremstår med forholdsvis nye køkkenelementer og med nyere hvidevare som følge af, at flere andelshavere i de senere år har moderniseret køkkenet. Foran boligerne er et stort areal, som enten kan anvendes til have eller parkeringsplads. Flere andelshavere har opført egen carport på dette areal.

Udenomsarealerne

De er anlagt med græsplæner og køreareal. Der er gode tilkørselsforhold.

Vedligeholdelse

Ejendommen fremstår velvedligeholdt.



Forbedringer

Som det fremgår af vurderingstemaet, er værdiansættelsen inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

Ejendommens karakteristika

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

- Velholdt ejendom
- Fri lejefastsættelse
- God beliggenhed
- Kort afstand til byen
- Stor bolig efterspørgsel

Offentlig vurdering

Ejendommen blev ved vurderingen pr. 1. oktober 2020 ansat således:

Kontant ejendomsværdi kr. 23.900.000

Kontant grundværdi kr. 8.918.700

Den nye ejendomsvurdering kan ændre værdien af ejendommen.

Ejendommen er ikke under omvurdering.
Ingen byfornyelse og hjemfaldspligt.

Driftsbudget

Forudsætninger for den stipulerede lejeværdi

Lejelovens regler for ejendomme opført efter 1991, hvor den anvendte lejeværdi vurderes at være på niveau med en realistisk opnåelig markedsløje i området

Grundet beliggenhed og ejendommens stand og udviklingsmuligheder vurderes det muligt at kunne opnå normal finansiering af ejendommen.

DCF - Se bilag

Kontant handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet, vurderes at udgøre:

Kr. 40.050.000

- 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.

Den anførte handelsværdi svarer til et teoretisk investeringsafkast på ca. 4,9 % beregnet på grundlag af nettolejen.

Startforrentningen (investors udbytte af investeringen) er vurderet ud fra den på vurderingstidspunktet gældende markedssituation for denne type ejendomme i det pågældende område.

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.

I henhold til ny bekendtgørelse 2018-06-28 nr. 978 om vurdering af andelsboligforeningsejendomme skal der afsættes i henhold til § 9 stk. 2 iht. BRL § 18

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

Følsomhed i henhold til Bekendtgørelse 978 § 14:

Se DCF model.

Ejendommens værdi baseres på en indkomstkaptitalisering, hvor DCF modellen er anvendt.

I instruksen fra Dansk Ejendomsmæglerforening er det endvidere præciseret, at lejeværdien fastsættes som den leje, som Andelshavernes lejligheder kan udlejes til efter reglerne i BRL kap. 2-4 (den omkostningsbestemte husleje + moderniseringsforhøjelser) ved ejendomme med over 6 lejligheder eller over 6 lejemål pr. 1. januar 1995, uanset om ejendommen tilhører en andelsboligforening. Det vurderes ikke at være problemer med at få belånt ejendommen på normale vilkår og det er der taget højde for i afkastet

Reference/markedet

Generelt anvender vi som forudsætning for vores fastsættelse af forrentningskravet vores løbende udgivne markedsrapporter. Heri er afkastkrav fastsat ud fra en repræsentativt benchmark af handlede ejendomme i givne områder.

Vi har kendskab til følgende ejendomme, som til dels kan sammenlignes med den vurderede:

Bemærkninger til referencer.

Den markante rentestigning har medført en opbremsning på markedet for boliginvesteringsejendomme. Markedet befinder sig nu i det klassiske limbo, hvor købere og sælgere skal finde ud af om der kan dannes et nyt prispunkt. Efterspørgslen er dog under liggende større end udbuddet. Der er dog enighed om at afkastniveauet skal op. Vi forventer at prisjusteringer slår igennem.

Regenborgsgade 13-21 og Silkeborgvej 70-84, 8000 Aarhus C

Porteføljen byder på opgangene Regenborgsgade 13-21 og Silkeborgvej 70-84, der alle hænger sammen i en dobbel T-form. Ejendommene, der er opført gradvist gennem 1930'erne, er i røde mursten og med røde tegltage. Ejendommene langs Silkeborgvej fik nye tage i 2007 i forbindelse med, at der blev etableret 16 nye boliger i tagetagen. Her er nyere træ/alu-vinduer i alle lejlighederne, og næsten alle boligerne er §5.2-renoverede.

Ud over de 126 lejligheder finder du også to mindre erhvervslejemål på i alt 110 m² samt 16 parkeringspladser, som i dag udlejes til bygningens beboere. Lejlighederne er 22-80 m², og langt størstedelen af boligerne er på 60 m². Det er absolut attraktive størrelser, og ejendommen er derfor fuldt udlejet. Den fortsat stigende efterspørgsel på studieboliger i Aarhus gør netop disse lejligheder attraktive. Gennemsnitslejen er 1.390 kr./m², hvilket også er under gennemsnittet for byen generelt. Ejendommene har høje, lyse kældre, med depotrum og vaskerier. Mellem bygningerne er der hyggelige gårdrum med græs, og det ene gårdrum er indrettet med borde og bænke samt cykelskure, som afskærmer mod Silkeborgvej

Solgt i oktober 2023 til 25.310 kr./m² boligareal

Afkast: 4,3 %



Knudrisgade 30, 8000 Aarhus C

Knudrisgade 30 i Aarhus er en fantastisk investeringsmulighed for alle, der søger en boligudlejningsejendom i hjertet af Aarhus C. Ejendommen er udstykket i ejerlejligheder, hvilket betyder, at hver lejlighed potentielt kan frasælges enkeltvis med en attraktiv upside. Ejendommen er flot renoveret med nyere køkkener og badeværelser og har store altaner, der giver lejerne mulighed for at nyde den smukke udsigt over haven og området. Ejendommen har en hyggelig baghave med udgang til Kærlighedsstien, samt en regulær kælder med vaskerum, depotrum og teknik. Ejendommen består af 4 små lejligheder, der er ideelle til studerende og unge par, der ønsker at bo centralt i Aarhus C. Den gode beliggenhed, gør det nemt for lejerne at komme rundt i byen og nyde alt, hvad Aarhus har at byde på. Knudrisgade 30 er perfekt for den mindre ejendomsinvestor. Central beliggenhed, god stand, let passet og med flere exit muligheder. Etageareal er 188 m²

Solgt i oktober 2023 til 6.700.000

35.638 kr. /m² boligareal

Afsat er 3,9 %

Lars Kruses Gade 2B, 8000 Aarhus C

Ejendommen er beliggende på Lars Kruses Gade 2B, 8000 Aarhus C. Ejendommen blev opført i 1910 med et bygningsareal á 665 m² på en 341m² stor grund. Hele bygningsarealet på de 665 m² udgør boliger fordelt på 10 stk. lejligheder, på henholdsvis 2-værelseslejligheder til venstre og 3-værelseslejligheder til højre, undtaget herfor er dog 4. sal, som består af 2 stk. 2-værelseslejligheder samt 2 stk. tidligere "pigeværelser", der nu anvendes til depot for ejendommens ejer.

Værelserne overtages ledige for køber. Alle lejligheder er med central fordelingsentre, hvilket gør lejlighederne meget efterspurgt både af enlige, par (med og uden børn) og som delelejligheder. Ejendommens loftetage fremstår tom og ryddet, hvor der er mulighed for at inddrage etagen i ejendommens boligareal. "Pigeværelserne" har egen indgang fra øverste trapperepos, hvorfor det vil være naturligt også at inddrage disse arealer i et fremtidigt boligareal. Ejendommen er fuldt udlejet med undtagelse af ejers egen 3-værelseslejlighed på 1. sal th., der er til købers disposition. Lejligheden trænger til istandsættelse.

Ejendommen er ekstremt godt beliggende i "Odensegade-enden" af Lars Kruses Gade, som er en ensrettet gade på Frederiksbjerg i Aarhus C. Ejendommen består af en hovedbygning, bygget i 5 etager og fremstår meget flot i klassisk stil med pudset refendfuget stueetage samt pudsede karnapper fra 1. til 3. etage. 4. etage er en mansardetage med skiffertag mod gaden. Bygningens ydervægsmateriale er konstrueret af mursten, mens tagmaterialet består af tagsten med undertag. Bygningen fik senest i 2021 tildelt et energimærke D. Ejendommen indeholder desuden en udnyttet kælder på 137 m², der benyttes til diverse teknikrum, samt depotrum for ejendommens beboere. Endvidere forefindes vaskefacilitet og cykelparkering. Ejendommens oprindelige bad i kælderen er bevaret med terrazzogulv og hvide slagtehusklinker på væggene. En meget fin mulighed for på sigt at etablere et fælles toilet i kælderen til brug ved benyttelse af haven. Ejendommens bagtrappe er nedlagt. Bagtrappearealet er omdannet til store rummelige badeværelser for ejendommens 2-værelseslejligheder til venstre.

Solgt juli 2023

Pris 17.000.000

Pris pr. m² 25.600 kr.

Afkast: 1,67 %



Stadion Allé, 8000 Aarhus C

Ejendommen består ifølge BBR af 5 etager samt tagetage og kælder. Ejendommen består af 9 stk. boliglejemål samt 1 erhvervslejemål, igennem en lang årrække udlejet til tandlægepraksis. Beboelseslejlighederne er gode delevelige henholdsvis 2- og 3-værelses lejligheder på 69 m² og 95 m², lejlighederne på 4. etage dog 67 m² og 92 m². Alle lejligheder er med centralfordelingsentré samt eget køkken og bad. Lejlighederne er nogle af de absolut mest attraktive lejligheder specielt på Frederiksbjerg og i Aarhus generelt.

Ejendommens lejere har adgang til eget gårdareal samt fælles have for hele karréen. Kælderen fremstår lys, tør og i god stand. Kælderen indeholder cykelparkering, depotrum, varme/teknikrum samt vaskefaciliteter.

Ejendommens samlede boligareal udgør 720 m². Erhvervsarealet udgør 115 m². Ejendommens tagetage indeholder et påbegyndt lejlighedsprojekt, hvor der er lagt nyt tag med fast undertag, isat nye Velux vinduer. Der er endvidere etableret store kviste i fuld højde med udgang til vestvendte terrasser. For- og bagtrappe er ført til tagetagen. Der er mulighed for at færdiggøre projektet som enten 2 stk. lejligheder eller én stor liebhaver lejlighed, evt. for en køber af ejendommen eget brug. r har på tidspunktet for denne salgs- vurderings udarbejdelse ikke været muligt at få adgang til eventuelle eksisterende tegninger vedr. byggeprojektet, ligesom det heller ikke har været muligt at fremskaffe en kopi af en evt. byggetil-ladelse til projektet. Værdien af tagetagen er indregnet i ejendommens værdi, ud fra en præmis om, at det udførte arbejde enten er myndighedsgodkendt eller kan myndighedsgodkendes, som det står.

Ejendommen er en klassisk rødstensejendom opført i 1929. Ejendommen er beliggende i en af de mest attraktive gader på Frederiksbjerg i Aarhus C. Stadion Allé går fra Ingerslevs Boulevard til Aarhus Stadion. Stadion Allé er anlagt fra 1919 til 1923 og navngivet i 1920 efter sin funktion som alléen, der fører frem til Aarhus Stadion. Stadion Allé er del af den vej- og karréplan, som Aarhus Byråd vedtog i 1919 for Marselisborg terrænet og anlagt som en retlinet allé - en akse mellem to monumentale, nyklassicistiske bygninger, nemlig Skt. Lukas Kirke og stadions hovedbygning. I 1925 blev der i begge sider af gaden plantet en smuk allé-beplantning. Fra Ingerslevs Boulevard til Marselis Boulevard er der udelukkende boliger med karakteristiske karnapper fra kælder til tag.

Solgt juli 2023

Pris: 23.000.000 kr.

Pris pr. m² 25.700

Afkast 3 %

Peder Skrams Gade 38, 8200 Aarhus N

Ejendommen er opført i 1990 i vedligeholdelses venlige materialer. Ejendommen består af 11 mindre ejerlejligheder i størrelserne 32 m² - 55 m², med en gennemsnitsstørrelse på 48 m². Indretningen i lejlighederne henvender sig til par og singler. Lejlighederne kan dog nemt laves delevelige, hvis dette ønskes. Der er franske altaner til 10/11 lejligheder. Hver lejlighed har egen separat forbrugsmåler på vand, varme og el.

Der medfølger 3 p-pladser til ejendommen samt egen privat have

Solgt juli 2023

Afkast: 3,25 %

Pris. 20.950.000 kr.

Pris Pr. m²: 39.000 kr.



Mejlgade 70, 8000 Aarhus C

Forhuset Mejlgade 70, indeholder 6 lækre boliglejemål, alle forskellige med gode indretninger. Lejemålene spænder i størrelse fra 36 - 80 m². I gården ligger der et baghus der indeholder en charmerende bolig i to etager. Nærmest et lille byhus. Baghuset ligger på samme matrikel og er ikke udstykket. Lejemålet i baghuset har tidligere været erhverv, hvorfor ejendommen trods de i alt 7 boliglejemål, er en "småhus ejendom" og fritaget for indbetaling til GI (der var pr. 1.1.1995 kun 6 boliglejemål) Alle lejemål er jf. lejekontrakterne tidsbegrænsede.

Særdeles attraktivt beliggende i centrum af Aarhus, ved det populære Latinerkvarter. Her er kort gåafstand til Strøget og Åboulevarden, men også tæt ved Uni, Letbanen og Aarhus Ø. Mejlgade er primært gående og cyklende trafik

Ejendommen har løbende gennemgået en større renovering, herunder bl.a. følgende – årstal er ca.angivet:

Nyt tegtag med kviste på forhuset i 2006

Nyt tagpap på baghuset i 2021

Nyt tagpap og træbelægning på terrasse i 2006

Vinduer mod gaden i 2005

Alle 7 køkkener er udskiftet omkring 1999

4 badeværelser fra 2000

1 badeværelse fra 2011

2 badeværelser fra 2020/2022

Herudover er hovedparten af rør og varmeinstallationer udskiftet.

Solgt juni 2023

Afkast: 3,3 %

Pris pr m²: 35.623 kr.

Randersvej 528, Bertasminde, Trige - Etape 1-5 Rækkehuse

Boligerne består af lejligheder samt 1-plans rækkehuse. Lejlighederne bliver i opført i to typer: A & B. Type A består af to store værelser, entre, badeværelse, køkken alrum samt stue med udgang til terrasse/altan. Type B består af tre gode værelser, entre, badeværelse, køkken alrum samt stue med udgang til terrasse/altan. Rækkehusene består af 4 boligtyper C, E G & H. Type C (35 stk. 105 m²) består af tre store værelser, entre, badeværelse, køkken alrum samt stue med udgang til terrasse. Type E (3 stk. 133 m²) består af tre gode værelser hvoraf det ene har adgang til eget badeværelse, entre, bryggers, gæste badeværelse, køkken alrum samt stue med udgang til terrasse. Type G (3 stk. 128 m²) består af 4 værelser, badeværelse, køkken, stue og entre. Type H (3. stk. 127 m²) består af 3 store værelser, badeværelse, bryggers, entre samt stort køkken alrum/stue. Boligerne bliver opført i kvalitetsmaterialer med gips lofter, Svane inventar, gulvvarme, indbygningsskabe, m.m. Selve arkitekturen på husene bliver ligeledes anderledes og i høj kvalitet, med bl.a. tegtag, Rationel vinduer, store terrasser, resesefremspring i murværk med farvenuanceret murværk. Der kommer flere felter i murværket med termowood og husene bliver opført med gavlmotiv mod gaden. Der bliver lagt stor vægt på udenomsarealer med masser af ophold til lejerne. Der bliver etableret boldbane samt 2 naturlegepladser. Herudover bliver der lagt vægt på biodiversiteten med vild med vilje samt skovrejsning. Ejendommene leveres med sædvanlige entreprise/byggegarantier inkl. 1 og 5 års gennemgang. Sælger stiller aftalt deponering til sikkerhed for evt. udbedringer af skader i forhold til 1 og 5 års gennemgang.

Solgt 2023

Solgt til 22.450 pr. m² bolig

Afkast. 4,5 %



Ny Munkegade 60, 8000 Aarhus C

Attraktivt beliggende på Ny Munkegade som er en af de smukkeste gader i Øgadekvarteret. Gaden er bred og ejendommene har små hyggelige forhaver, der sikrer alle ejendomme for masser af luft og sol. Øgadekvarteret er et af de mere rolige områder i det inderste Aarhus C. og ligger lige mellem Botanisk Have, Aarhus Universitetspark og Vesterbro Torv. Kvarteret tilbyder derfor let adgang til byens største parker, hvor Botanisk Have har et meget kuperet terræn med mange små, intime, grønne rum og store åbne plæner.

Universitetsparken er Danmarks største egetræspark med et areal på cirka 15 hektar, hvilket gør den ideel til en god fodboldkamp eller til bare at slappe af på græsset og nyde solen. I bunden af Øgadekvarteret ligger hjertet af Aarhus, med Strøget, Latinerkvarteret og Vadestedet som de centrale omdrejningspunkter. På Strøget er udbuddet af butikker stort, varierende, spændende og store flagship-stores. For enden af Strøget, ned mod Øgadekvarteret, finder du Aarhus Å og Vadestedet, hvor den største samling af byens cafeer og natklubber er beliggende. Arkitektonisk flot ejendom der oprindeligt indeholdt 4 stk. flotte 3-værelses lejligheder (nu sammenlagt til 3 lejligheder). Her er et flot indgangsparti, der også har direkte adgang via bagdør til den solrige baghave. Lejlighederne fremstår lyse og velholdte, men trænger til modernisering. Også udvendigt fremstår ejendommen velholdt og her er nyere vinduer mod gaden. Ejendommen overtages fri for lejere, således køber frit kan istandsætte og vælge egne lejere.

Solgt 2023
Boligareal: 283 m²
Solgt til 30.035 /m²
8.500.000 kr.

Aarhus C – Museumsgade (solgt af anden mægler)

360 m² bolig udlejningsejendom solgt i 2022 til 13.000.000 kr. 36.000 kr./m²

Aarhus C - Ryesgade 27 (solgt af anden mægler)

807 m² boligudlejningsejendom solgt i 2022 til 29.000.000 kr. 36.000 kr./m²

Aarhus C - Marstrandsgade 32 (solgt af anden mægler)

377 m² boligudlejningsejendom solgt i 2022 til 13.500.000 kr. 35.800 kr./m²

Aarhus - Tordenskjoldsgade 67

Boligudlejningsejendom med erhverv i bunden. 1.033 m² bolig og 385 m² erhverv. Blandet § 5,1 og § 5,2 boliger.

Købspris pr. m²: 30.000 kr.
Afkast: 2,2 %
Købspris kr. 42.500.000



Jægergårdsgade 2B-8, 8000 Aarhus C

Ejendommen er attraktiv beliggende med flot facade mod Jægergårdsgade og med kort afstand til krydset mod Frederiks Allé. Området er kendetegnet ved et stort udvalg af restaurationer, specialforretninger, atelierer samt attraktive boliger m.m.

Ejendommen består af 4 sammenbyggede enheder samt et baghus. Facaderne er pudsede og taget hovedsageligt pålagt røde teglsten. Baghuset på i alt 180 m² i 3 plan er udlejet til psykolog. Forhuset består i alt 9 boliglejemål fordelt i 3 opgange. I stueetagen med facade mod Jægergårdsgade findes resten af erhvervslejerne. Alle erhvervslejemål er i god vedligeholdelsesstand og fremstår indbydende og velfungerende.

De attraktive boliglejemål er velindrettede og nogle også delevenlige med gode værelser, stue samt køkken og bad. Lejlighederne fremstår pæne og velholdte. Køkken og bad er i nogle af lejlighederne af lidt ældre dato, men grundlæggende både velfungerende og nydelige. Alle lejligheder har adgang til tagterrasse - heraf 3 lejligheder til egen tagterrasse. Desuden har lejlighederne adgang til fælles vaskerum i kælder. Ankerlejer er Gorms Pizzeria som har været lejer siden 2016. Ejendommen er bindingspligtig. Der findes en negativ BRL\$ 18B konto på tkr. - 1772.

Solgt til 37.000.000

Afkast: 3,8 %

Pris pr. m²: 30.833 kr.

M.P. Bruuns Gade 41, 8000 Aarhus C

Ejendommen består af to bygninger og baggård. Bygningerne M.P. Bruuns Gade 41 og 41B er opført i hhv. 1896 (forhus) og 1924 (baghus). I denne del af ejendommen havde Kähler & friends tidligere sin flagship store i Aarhus. Her får du mange unikke oplevelser og et højt kvalitetsniveau, i italiensk stil. De gamle detaljer er charmerende restaureret og historien fra ejendommens oprindelige slagterbutik ses tydeligt, med bl.a. de originale gulve og vægfliser med friser i den forreste del af butikken. I den bagerste del er det gamle terrazzogulv bevaret og overalt er der kælet for detaljen. I det højloftede lejemål findes også fritlagte murstensvægge og mørke troldektlofter. I facaden mod M.P. Bruuns Gade er der et helt nyt flot sort vinduesparti. Bagest i lejemålet findes nyere toilet og køkkenfaciliteter. Til lejemålet hører også en god og meget brugbar tør kælder. Lejemålet er udlejet tidsbegrænset til 1. marts, således køber frit kan disponere over dette. Såfremt køber ikke selv ønsker at anvende erhvervsarealet, er der mulighed for leje garanti.

Forhuset består af 6 ejerlejligheder, hvoraf lejligheden i stuen (nævnt ovenfor) er udlagt til erhverv - baghuset indeholder 3 ejerlejligheder. De 9 ejerlejligheder danner til sammen en ejerforening og her sælges 7 ud af de 9 lejligheder, hvilket vil sige, at det er de 7 lejligheder en køber/investor kan erhverve (to ejerlejligheder i baghuset er solgt fra tidligere)

Lejlighederne på 1. sal mod M.P. Bruuns Gade er begge total nyrenoverede. Begge fremstår med lækre detaljer, som flotte og indbydende med nyt sildebensparketgulv, newyorker skillevægge og helt nye og topmoderne køkkener og badeværelser, hvor der er afsat plads til vaskesøjle. Lejlighederne på 2. og 3. sal fremstår i rigtig god stand og har alle en yderst velfungerende indretning. Til lejligheden på 3. sal hører en stor velfungerende hems med mange gode kvadratmeter og en fantastisk indbydende og stor tagterrasse. Herfra kan du nyde udsigten over byens puls og høje huse. I baghuset på 2. sal findes den sidste lejlighed.



Stor, lys og velindrettet med gode ovenlysvinduer og to franske altaner. I alle lejligheder er der nye vinduer, med lyddæmpende effekt der gør at man ikke føler sig generet af støj fra pulsen og trafikken på M.P. Bruuns Gade.

Ejendommen er særdeles centralt beliggende i Aarhus med blot 375 meter til Aarhus H station samt under 50 meter til nærmeste busstoppested. Den nærmeste motorvej, Aarhus Syd Motorvejen, er endvidere beliggende 3,3 km fra ejendommen, hvilket er med til at gøre den særdeles attraktiv. Fra ejendommen er der kun 600 meter til torvet på Ingerslev Boulevard, 1,2 km til Tangkrogen og Marselisborg lystbådehavn og 3 km til Marselisborg skov. Ejendommen er beliggende på M.P. Bruuns Gade i Aarhus, hvor man finder et stort udvalg af butikker, serviceerhverv og indkøbsmuligheder. For enden af M.P. Bruuns Gade ligger Aarhus Hovedbanegård, som med en daglig pendler trafik på 23.000 passagerer bringer masse af liv i området. I sidegaden Jægergårdsgade finder du Bruuns Galleri. Med sine 11 mio. årligt besøgende driver Bruuns Galleri også masse trafik ind i gaden. I området findes også et stort udvalg af byens mest trendy cafeer, restauranter, vinbarer, gallerier, og meget andet.

Ejendommen har en særdeles attraktiv placering i hjertet af Aarhus, hvilket gør den god for alle typer investeringer. Da der også ligger en masse virksomheder rundt om ejendommen, kan der også skabes virksomhedsmæssige synergier. Den nærmeste folkeskole ligger 600 m fra ejendommen og Aarhus Universitet er beliggende ca. 2 km fra ejendommen

Solgt til 22.900.000
1 års. Afkast: 4,15 %
33.140 kr./m² etageareal.

Søndre Ringgade 28, 8000 Aarhus C

Markant hjørneejendom ved Harald Jensens Plads og Ingerslevs Boulevard til salg. Ejendommen indeholder 10 stk. rummelige, højloftede og delevnlige beboelseslejligheder med central fordelingscentrum. Endvidere et stk. erhvervslejemål med stor synlighed til Ringgaden udlejet til cykelforretning. Taglejligheder med højloftet og rummelig hems. Kælderetagen inder depotrum samt vaskefaciliteter. Udgang til gårdareal med fin have. Frederiksbjerg er en by i byen. Kvarteret er meget attraktivt, fordi det ligger lige op ad Marselisborgskoven og stranden og stadig som en del af det inderste Aarhus C med et væld af shoppingmuligheder lige uden for døren. Her forenes byliv med natur, hav og smukke omgivelser. Frederiksbjerg har tre store butiksgader - M.P. Bruuns Gade, Jægergårdsgade og Frederiks Allé. På M.P. Bruuns Gade bugner det med eksklusive madoplevelser - dette er gaden for feinschmeckere og for dem, der vil opleve mad i Michelin-klassen. På Jægergårdsgade er der samlet en række designbutikker, hvor du finder unikakunst i både stentøj og møbler. Gaden har en hyggelig stemning og skandinavisk atmosfære. På Frederiksbjerg ligger også det store shoppingcenter, Bruuns Galleri. Med sine 100 butikker, 1.000 parkeringspladser og syv plan med indgang fra banegården er centeret et internationalt, nationalt og aarhusiansk knudepunkt. Frederiksbjerg er kendetegnet ved at have gode transportmuligheder, idet der er meget kort afstand til bybusser og banegård samt hurtig forbindelse til Aarhus Syd Motorvejen, der er forbundet med Østjyske Motorvej. Det er derfor nemt for den stigende grad af pendlere at nå på arbejde i f.eks. Kolding, Vejle, Horsens, Skanderborg, Herning og Silkeborg. En unik kvalitet ved kvarteret er dets placering mellem det inderste Aarhus C og naturen, hvor Marselisborg strand og Dyrehaven samt Marselisborgskoven kan nås inden for få minutter. I 2016 fik Aarhus den første nye skole, der er bygget i midtbyen i over 100 år. Skolen hedder Frederiksbjerg Skole, og byggeriet modtog prisen som årets skolebyggeri 2016.



Visionen med skolen er at skabe fremtidens skole og gøre den til kernen i et sammenhængende børne- og ungemiljø i Aarhus midtby. Frederiksbjerg som lokalområde nyder derfor også godt af skolens faciliteter, idet den er et attraktivt omdrejningspunkt og samlingspunkt for hele bydelen. Dette kommer specielt til udtryk, når parkeringspladserne på Ingerslevs Boulevard om onsdagen og i weekenden omdannes til torvemarked og loppemarked, der både tiltrækker turister og borgere fra byens andre bydele.

Solgt til 33.600.000 kr.
1 års. Afkast. 3 %
28.200 kr./m² etageareal.

Jægergårdsgade 54, 8000 Aarhus C

Midt på den populære Jægergårdsgade ligger denne smukke nyrenoverede ejendom. Stemningen i Jægergårdsgade er helt speciel, og gaden er fyldt med trendy cafeer, restauranter, specialbutikker m.m.

Beskrivelse af ejendommen: Boliglejemål på 1., 2., og 3. sal i forhuset: Boliglejemål er alle gennemrenoverede i 2014-15. Der er tale om særdeles attraktive 3-værelses delevnige lejligheder på hver ca. 80 m² med flot stue/køkken-alrum, 2-værelser og badeværelse. Der er flotte gulve, køkken og bad i alle lejemål. Alle lejemål er med opvaskemaskine, køle/fryseskab samt vaskesøjle. Der er gulvvarme i alle badeværelser og på hele 3. salen. Der er ventilation med varmegenvinding på 3. sal. Lejemål på 3. sal har loft til kip og hems. Alle lejemål har egen altan ud mod gården. Derudover er der, via ejerlaug, direkte adgang til et skønt grønt område imellem Jægergårdsgade og Ole Rømers Gade. Erhvervslejemål i stueplan i forhuset, mellemgang samt hele baghuset: Erhvervsarealet består af flot og atmosfærefyldt restaurant i forhus på 81 m² samt en mellemgang/hus, der forbinder for- og baghus. Baghuset indeholder køkken i stueplan, selskabslokale på 1. sal med bar og kundetoilet, og på 2. sal findes velfærdsrum/kontor med mindre køkken samt badeværelse. Der er vareelevator fra køkken til 1. sal. Hele baghuset er totalt renoveret i 2018 med nyt tag, vinduer, gulve, loft, vægge.

Solgt til 19.750.000 kr.
1 års. Afkast. 3,4 %
33.581 kr./m² etageareal.

Wilstersgade 12, 8000 Aarhus C

Wilstersgade anlagt i 1877, er en af de mest attraktive og populære gader på Frederiksbjerg pga. nærheden til Jægergårdsgade, Banegården, Bruuns Galleri samt Ingerslevs Boulevard. Selvom beliggenheden er yderst central, er gaden tilbagetrukket og dette giver en dejlig ro fra storbyen. Ejendommen har fulgt nuværende ejer igennem flere generationer og er løbende blevet flot og nænsomt renoveret. I 1990 blev hele ejendommen byfornyset med nye køkkener, badeværelser, ny tagbelægning, isolering samt indretning af vaske- tørrehus.

I 2010 blev samtlige vinduer skiftet til træ/alu, opgangen og vaskehuset blev renoveret. Lejlighederne fremstår pæne, lyse og meget velholdte. Det er muligt at lave lejlighederne til delevnige boliger, ved at opsætte en væg eller dør. Fra køkken og soveværelse er der en flot udsigt udover byen. Fra stuen oversigt over nabokarréens haver. Kælderen er indrettet til depotrum samt opmagasinering. I kælderen var der før moderniseringen vaskehus. Til ejendommen hører der ligeledes et baghus samt en rigtig hyggelig have med frugttræer. Baghuset bruges i dag til vaskefaciliteter samt disponibelt rum. Dette lokale kunne evt. indrettes til



erhvervslokale/bolig. Fra haven er der adgang til fællesarealet og fælleshuset, som ejes/drives af karréens grundejere. Det vurderes at der er et stort lejepotentiale ved genudlejning, da den gns. leje ligger på 950 kr. pr. m². 2. sal bliver ledig den 15.11.2020.

Frederiksbjerg er en by i byen, med rødder tilbage til midten af 1800-tallet. Kvarteret er meget attraktivt, fordi det ligger lige op ad Marselisborgskoven og stranden og stadig som en del af det inderste Aarhus C med et væld af shoppingmuligheder lige uden for døren. Her forenes byliv med natur, hav og smukke omgivelser. Frederiksbjerg har tre store butiksgader - M.P. Bruuns Gade, Jægergårdsgade og Frederiks Allé. På M.P. Bruuns Gade bugner det med eksklusive madoplevelser - dette er gaden for feinschmeckere og for dem, der vil opleve mad i Michelin-klassen.

På Jægergårdsgade er der samlet en række designbutikker, hvor du finder unik-kunst i både stentøj og møbler. Gaden har en hyggelig stemning og skandinavisk atmosfære. Frederiksbjerg er kendetegnet ved at have gode transportmuligheder, idet der er meget kort afstand til bybusser og banegård samt hurtig forbindelse til Aarhus Syd Motorvejen, der er forbundet med Østjyske Motorvej. Det er derfor nemt for den stigende grad af pendlere at nå på arbejde i f.eks. Kolding, Vejle, Horsens, Skanderborg, Herning og Silkeborg.

Solgt til 9.500.000 kr.
1 års. Afkast. 2 %
30.158 kr./m² etageareal.

Skovmårvej, 8382 Hinnerup

Projektet på Skovmårvej ligger i den populære forstad til Aarhus, Hinnerup. Projektet består af 18 rækkehuse - alle i ét plan - fordelt på seks enheder á 109 m² og 12 stk. på 120 m². Husene er tegnet og opført af Milton Huse A/S, der specialiserer sig i boligejendomme af høj kvalitet - målrettet til udlejning. Opførelsen er påbegyndt, og husene er klar til indflytning marts 2021. Ejendommen er ikke momsregistreret. Alle boliger er udmatrikuleret.

Bolig m² i alt: 2.094
Den årlige leje er sat til kr. 1.125/1.175 pr. m²
Afkast: 4,5 %
Købspris/m²: 20.400

Rosenkrantzgade 17, 8000 Aarhus C

Beliggenheden fås ikke meget bedre eller mere central i Aarhus. Der er ca. 50 meter til strøget og ca. 300 meter til Aarhus Street food. Herudover ligger Bruuns galleri, Banegården samt Dokk 1 i en radius på 500 meter. Det pulserende liv som findes lige ude foran døren, mærkes dog ikke i det hyggelige gårdrum imellem forhuset samt baghusene. Her kan lejerne/beboerne slappe af og nyde roen midt i Centrum. Ejendommen består af tre bygninger - Forhus og to baghuse. Forhuset indeholder 9 lejligheder i størrelserne 41 m² - 132,1 m². Lejlighederne i stueplan op til 4 sal kan deles af to studerende eller et par/singler. Lejlighederne har altaner/terrasser som vender mod den rolige gård. På 4.sal/5.sal findes en stor penthouse, hvor der er adgang til kæmpe tagterrasse samt dobbelt altan. I stueetagen imellem forhuset og det ene baghus findes der små 1 og 2-værelses lejligheder (38 m² - 52 m²) som kan bebos af par eller singler. I det ene baghus laves der to store lejligheder på 128 m². og 133 m². Der begge kan deles af 4 personer eller bebos af en familie.



Det sidste baghus ligger for sig selv og er på 65,5 m². Dette henvender sig til et par eller singler. Der etableres hyggeligt opholdsareal imellem bygningerne. Selskabshandel med ca. 200.000 kr. i udskudt skat. Sælger levere udlejet. Køber deponerer 25% af købesummen som drop dead fee.

Solgt til 47.500.000 kr.
1 års. Afkast. 3,64 %
Den årlige begyndelses leje pr. m² kr. 1.725
41.700 kr./m² etageareal.

Thunøgade 44, 8000 Aarhus C

Området er populært, og endvidere kendt for den skønne atmosfære, med flotte byhuse, unikke ejendomme samt grønne omgivelser. Her er midtbyen og latinerkvarteret i gåafstand. Ø-kvarteret er et af byens mest attraktive områder. Ejendommen: Flot arkitektonisk ejendom på hjørnet af Thunøgade og Ny Munkegade. Lejlighederne i ejendommen består af store flotte herskabslejligheder med stuk og plankegulve samt mindre delevenlige lejligheder.

Alle lejligheder fremstår meget lyse, da ejendommen er beliggende på et hjørne med det rigtige lysindfald. I stuen/parterre er der i 2010/2011 indrettet en lejlighed fra tidligere erhverv, og der er derfor fri lejefastsættelse i denne. Lejlighederne er i pæn stand og alle med eget køkken og bad. Nuværende lejere er en blanding af studerende og yngre mennesker. Der er et stort lejepotentiale i næsten alle lejligheder, som køber kan aktivere ved fraflytning.

Følgende lejligheder bliver ledige: Thunøgade 44, st. tv, Thunøgade 44, 1. sal, Thunøgade 44, 2.sal samt Ny munke-gade 22, 1. sal. Til ejendommen hører der ligeledes en hyggelig privat have med. Der er ikke monteret vandure i lejlighederne, derfor den høje vandudgift. Der er muligvis en konverteringsret i sidebygning på ca. 60 m². Dette areal er ikke reg. på BBR.

Solgt til 16.400.000 kr.
1 års. Afkast. 2,85 %
Den årlige begyndelses leje pr. m² kr. 1.018
25.363 kr./m² etageareal.

Frederiksgade 31, 8000 Aarhus C

Ejendommen er beliggende i den gode ende af Frederiksgade kun få meter fra ARoS, Magasin og strøget.

Frederiksgade er de senere år blevet mere populær og rummer flere forskellige forretningskoncepter. Her finder Du alt fra hyggelige cafeer, takeaway, dagligvarebutikker, større kædebutikker samt specialbutikker. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder som derfor kan sælges særskilt. I ejendommens stueetage er der 2 butiksljemål, hvoraf det ene er udlejet til hyggelig is og sandwichcafe og det andet er udlejet til pizzeria. I baggården findes desuden fælles toilet til erhvervslejemål og der findes opbevaringsrum til boliglejemål. Lejligheder på 1. og 2. sal er fra 2016 og er lavet i kvalitetsmaterialer. Der er altaner til begge lejligheder. Desuden medfølger 2 p-pladser, den ene indgår i lejemål for iscafeen og den anden er ikke udlejet.

Solgt til 9.000.000kr.
1 års. Afkast. 4,7 %
Den årlige begyndelses leje pr. m² kr. 1.542
40.000 kr./m² etageareal.



Rækkehuse til salg

Kildehaven 44, 56, 58 m.fl. 8520 Lystrup

6 lækre ejerlejligheder/rækkehuse i Lystrup

Her er tale om 6 boliger i den populære bebyggelse på Kildehaven i Lystrup. Ejendommene er opført i 1991 og bebyggelsen er bl.a. på grund af den flotte arkitektur, og de store grønne fællesarealer, særdeles populær.

Området er beliggende midt i Lystrup på en lukket vej med flere lækre, grønne områder. Indenfor få hundrede meter er der både butikstorv, busstop og Letbanestop (L1 og L2)

Bebyggelsen rummer primært ejerboliger, men også en andelsboligforening og nogle udlejede boliger. Her er en unik mulighed for at købe 6 udlejede boliger. Boligerne

Her er 2 rækkehuse i 2 plan, 2 lejligheder i stueplan samt 2 lejligheder på 1. sal. Alle boliger har parkering og egen have eller altan.

Udbudspris pr. m2 : 21.800 kr.

Afkast: 4,35 %

Udbudspris kr. 9.400.000 kr.

Hørretvej 38A-F 8320 Mårslet

Lækker boligudlejningsejendom med 8 ejerlejligheder fra 2020

Lækker nyopført (2020) boligudlejningsejendom med 8 stk. 4-værelses lejligheder i et plan, på mellem 79 og 91m².

Centralt beliggende i Mårslet, med kun 200 meter til letbanestop og Indkøb. Mårslet er en særdeles populær satellitby til Aarhus, med over 5.000 indbyggere og et aktivt idræts- og foreningsliv. Her er gode indkøbsmuligheder og både bus og letbane til Aarhus og Odder.

Værd at fremhæve

- Ejendommen er opført med fokus på et lavt energiforbrug og her er valgt kvalitetsmaterialer der sikrer et minimum af vedligehold i fremtiden.
- Boligerne er funktionelt indrettet og med et moderne og lækkert materialevalg.
- Her er gulvvarme, ventilation og ekstra loftshøjde i opholdsrum
- Ekstra støjisolering i lejlighederne
- Sydvendte altaner på 12 m² eller egen have og terrasse
- Gratis parkeringsplads og depotrum
- Udstykket i ejerlejligheder
- Fuldt udlejet og i drift

Ejendommen erhverves i selskabshandel.

Udbudspris pr. m2: 26.176 kr.

Afkast: 4,5 %

Udbudspris kr. 17.800.000 kr.



Information fra Nordicals Markedsoversigt Q4 2023

Antallet af udbudte lejeboliger, logistikmarkedet og flere ressourcer på at holde sig opdateret på, hvad der rører sig både lokalt og regionalt.

Det er, hvad Nordicals' tre erhvervsmæglerforretninger i Østjylland særligt fokuserer på i deres respektive marked – ved siden af selvfølgelig først og fremmest at have et skarpt øje på renteniveauet og -udviklingen i forhold til, hvordan ejendomme skal prissættes.

"I Aarhus har vi et særligt øje på antallet af udbudte lejeboliger. Udbuddet er steget markant de seneste to år med baggrund i mange store byggeprojekter. Antallet af planlagte og igangsatte nybyggerier er dog faldet markant, hvorfor vi er af den opfattelse, at den demografiske udvikling i Aarhus vil absorbere udbuddet af boliger inden for en kortere periode," forklarer Steen Storgaard Møller, der er partner i Nordicals Aarhus.

Nyeste tal fra Danmarks Statistik viser, at der 1. januar 2023 var 51 procent flere tomme boliger i Aarhus Kommune i forhold til fem år tidligere, ved indgangen til 2018. Isoleret set på den økonomiske tomgang for lejeboliger viser Ejendomdanmarks markedsstatistik, at den primo juli lå på 5,9 procent i Aarhus efter et kvartalsfald på 0,5 procentpoint fra 6,4 procent i april. I juli 2022 var den økonomiske tomgang 5,2 procent. Til sammenligning lå landsgennemsnittet i juli i år på 3,9 procent og i Region Midtjylland på 6,7 procent.

Mængden af handler med udenlandsk køber er blevet kraftigt minimeret det seneste år. Mens der efterhånden i en del år har været en udenlandsk køber bag 40-50 procent af den samlede transaktionsvolumen, så er procentdelen kun 25 procent for årets første 10 måneder.

Hos de udenlandske købere er det logistiksegmentet, der har udgjort den største del af den samlede volumen. Det er dog kraftigt båret af Ikeas køb af det sjællandske logistikcenter, de selv var lejer i.

Derudover har boligsegmentet som vanligt fyldt godt hos de udenlandske købere, mens der næsten ikke har været nogen transaktioner i detail- og kontorsegmenterne med en international køber. I en international kontekst ser vi generelt en tendens til, at de udenlandske investorer er tilbageholdende, hvad angår kontor-ejendomme, på grund af et øget hjemmearbejde, der synes at være blevet normen efter corona.

I oktober 2022 toppede forbrugerprisindekset i Danmark med en stigning på 10,1% i forhold til samme måned året før. Det var dermed det højeste årlige inflationshop siden 1980'erne.

Siden er inflationen vendt, og med de nyeste tal fra oktober 2023 er inflationen faldet til det laveste niveau i to år - og den vigtige kerneinflation er fulgt med. I september var inflationen således helt ned på 0,1% (et fald fra 0,9% i september), mens kerneinflationen var nede på 3,3% (et fald fra 3,7% i september).

Inflationen er dermed nu under den generelle målsætning på 2%. Selvom vi endnu ikke endeligt kan konkludere, at inflationen er helt under kontrol i Danmark, er det positive tegn for samfundet og dermed også ejendomsmarkedet. Det taler dermed også ind i forventningen om, at vi har nået rentetoppen, og dermed kan begynde at se frem mod, hvornår vi ser rentefald.

I takt med, at inflationen er vendt, har beskæftigelsen og arbejdsløsheden fået endnu større opmærksomhed. Det er nemlig den helt store ubekendte i forhold til, om der er styr på inflationen. De meget stærke beskæftigelsestal kan lede til en



pris-lønspirale, der vil sende inflationen i vejret igen.

I juli 2023 steg lønmodtagertallene igen. Bortset fra et lille fald i juli 2022 er lønmodtagertallene nu steget i 30 måneder i streg. Efter flere år med stigende beskæftigelse i byggeriet er kurven fladet ud.

Fra begyndelsen af 2022 til nu har vi således kun set små udfald i beskæftigelsen i byggeriet, hvilket vidner om at opturen i byggebranchen er ovre for en stund. Det kommer også til udtryk i bygge- og anlægsbranchens konjunkturbarometer, hvor forventningerne til omsætning og beskæftigelse er negative - om end indekset har været stigende siden april 2023

Bæredygtighedscertificeringer

Bæredygtighed har i flere år været en af de drivende megatrends inden for bygge- og ejendomsbranchen. I dansk regi blev trenden sat på form i 2012 med lanceringen af DGNB som en dansk-tilpasset version af den tyske certificeringsordning Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Siden er flere certificeringsordninger kommet til Danmark - heriblandt BREEAM og Svane-mærket - men DGNB er fortsat den klart mest udbredte ordning. Hvordan DGNB har udviklet sig gennem årene giver derfor et pejlemærke af, hvordan bæredygtighed har vundet fortsat mere frem i branchen - og vel at mærke med en kurve, der ifølge prognosen vil vokse til hele 174 certificeringer. Det svarer til 17 procent af det samlede antal projekter planlagt til byggestart i 2023

Regioner

I løbet af de næste 10 år bliver der cirka 200.000 flere danskere. 10 år senere er der igen kommet cirka 200.000 flere til. Alle de personer skal selvsagt have tag over hovedet, og derfor vil boligbehovet stige den kommende årrække. Den mest markante vækst vil ske i Region Hovedstaden og Region Midtjylland - anført af befolkningstilvæksten i København og Aarhus. Efterspørgslen på boliger vil derfor også stige mest i de to regioner.

Livsstadier

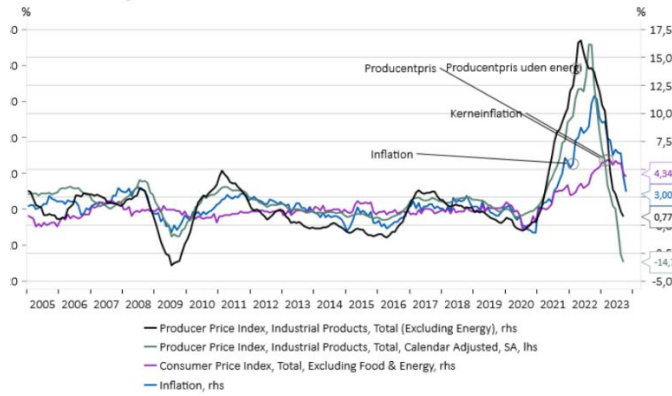
Samtidig med at der bliver flere danskere, vil befolkningssammensætningen også ændre sig den kommende årrække. Den mest markante udvikling er stigningen i antallet af ældre. Fra i år, hvor der er under 900.000 danskere over 70 år, vil antallet stige støt, og i år 2040 viser prognosen, at der vil være næsten 1,2 million danskere over 70 år. Derfor skal der altså ikke blot bygges flere boliger de kommende år. Der skal også bygges den rette type boliger.



Nedenstående er information fra Aarhus Estate Network. Market update Q4. November 2023

Producentpriserne er forud for inflationen. Flere enkelte lande udviser allerede negative producentpriser

Inflation Tyskland



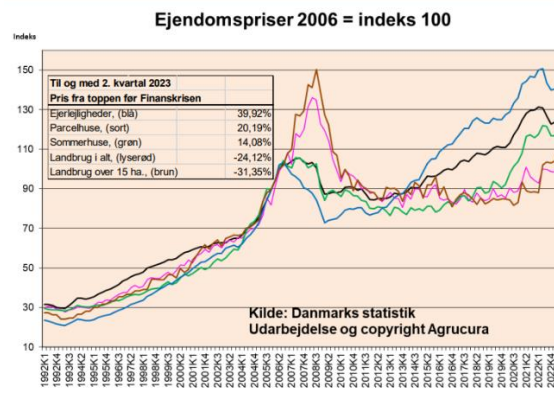
33

Agrocuras prognose

	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Cibor3	3,90%	4,00%	3,50%	2,75%	2,00%	1,50%
Cibor6	4,10%	4,10%	3,50%	3,00%	2,25%	1,75%
30 – års real	5,50%	5,00%	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%

Ejendomsmarkedet

2020:	2021	2022	2023 2.kv.
Ejerlejligheder: 8,88%	7,6%	- 4,4%	3,2%
Sommerhuse: 14,14%	11,0%	1,0%	3,4%
Parcelhuse: 7,66%	7,6%	- 5,6%	3,4%
Landbrug: -2,00%	8,2%	4,1%	4,6%
Jord over 15 ha. -0,9%	7,5%	15,5%	6,9%

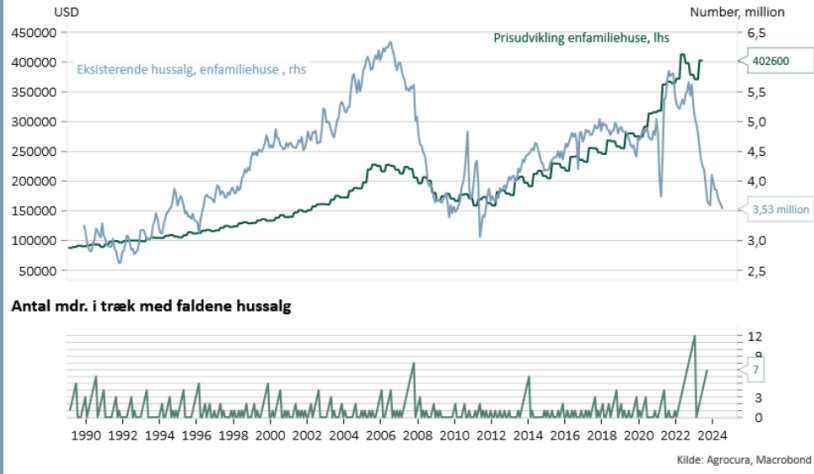


41



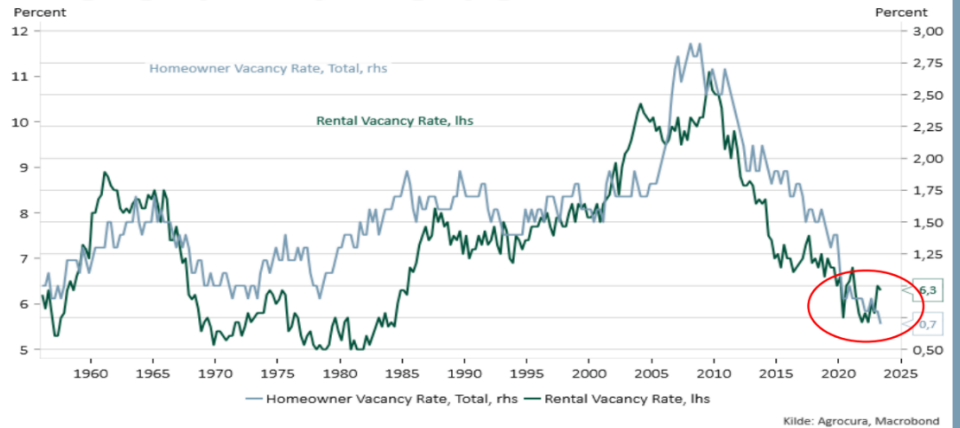
Fastfrosset boligmarked

Boligmarkedet

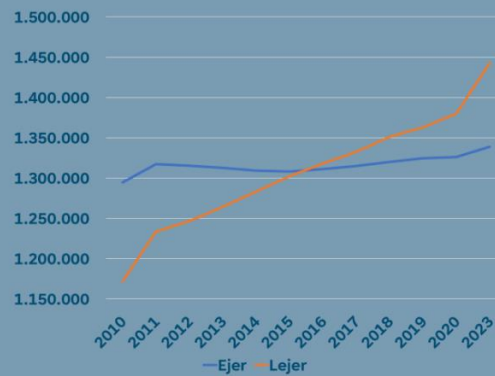


Der kommer ikke et crash på boligmarkedet

Tomgangsleje husejere og lejligheder



Flere lejer som ejer





Konklusion

Der har allerede været et stort fald i realpriserne på ejendomsmarkedet. Vi bør se nominelle husprisstigninger i 2023. Ejendomspriserne vil accelerere lidt når rentefaldet indtræffer. Syv gange de sidste 92 år har inflationen været over 6%. 5 gange heraf faldt husene ikke i nominelle priser. De sidste 2 gange faldt priserne tidligt og kom hurtigt igen ned faldende inflation. Jordpriser vil accelerere endnu mere ved rentefaldet og indhente forskellen til det øvrige ejendomsmarked. "der er mangel på jord"

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. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Aarhus, den 13.12.23

Paul Mühl
Erhvervsmægler, cand.merc., MDE

Marc Hansen
Erhvervsmægler & diplomvaluar, MDE

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

Nordicals er erstatningsansvarlig i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som rådgivningen måtte påføre kunden, med de nedenfor anførte begrænsninger. Ansvaret for Nordicals omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende direkte tab. Herudover gælder følgende begrænsninger i Nordicals ansvar:

- a) Nordicals ansvar for rådgivning i forbindelse med opdraget kan ikke overstige kr. 10.000.000,
- b) Kunden kan alene rejse krav mod Nordicals og således ikke mod den enkelte indehaver eller medarbejder.

Nordicals er ikke ansvarlig for rådgivning ydet af kundens øvrige rådgivere, herunder uanset om sådanne rådgivere er engageret med Nordicals' bistand. Nordicals er omfattet af Dansk Ejendomsrådgiverforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10.000.000.

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



Trankær vænge 27-69, 8310 Tranbjerg											Bilag A					
Sag nr. 14.12.23											Fri leje					
Alle tal i t.kr.	År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Terminår				
Forrentningskrav %	4,90															
Inflation %	2,00															
Diskonteringsrente %	6,90	0,94	0,88	0,82	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,55	0,51					
Forrentning deposita %	2,00															
Måneders deposita	3,00															
Administration %	3,00															
	leje/m2	bbr m2	enheder													
Leje	1.150	2.102	2.417.300	2.465.646	2.514.959	2.565.258	2.616.563	2.668.895	2.722.272	2.776.718	2.832.252	2.888.897	2.946.675			
Forrentning deposita		2.102	12.087	12.679	12.932	13.191	13.455	13.724	13.998	14.278	14.564	14.855	15.152			
Bruttoleje			2.429.387	2.478.325	2.527.891	2.578.449	2.630.018	2.682.618	2.736.271	2.790.996	2.846.816	2.903.752	2.961.827			
Ejendomsskat			-143.230	-146.095	-149.016	-151.997	-155.037	-158.137	-161.300	-164.526	-167.817	-171.173	-174.597			
Renovation			-35.222	-35.926	-36.645	-37.378	-38.125	-38.888	-39.666	-40.459	-41.268	-42.094	-42.935			
forsikring			-36.910	-37.648	-38.401	-39.169	-39.953	-40.752	-41.567	-42.398	-43.246	-44.111	-44.993			
Fælles el			-5.000	-5.100	-5.202	-5.306	-5.412	-5.520	-5.631	-5.743	-5.858	-5.975	-6.095			
Grundjerforening			-37.400	-38.148	-38.911	-39.689	-40.483	-41.293	-42.118	-42.961	-43.820	-44.696	-45.590			
Administration	3.300	Pr. enhed	-72.600	-74.032	-75.533	-77.044	-78.585	-80.156	-81.759	-83.395	-85.062	-86.764	-88.499			
Fradrag for en lejlighed	0	0 m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Vedligeholdelse	65		-136.630	-139.363	-142.150	-144.993	-147.893	-150.851	-153.868	-156.945	-160.084	-163.285	-166.551			
Ekstraordinær vedligeholdelse									0							
Udgifter i alt			-466.992	-476.332	-485.858	-495.576	-505.487	-515.597	-525.909	-536.427	-547.156	-558.099	-569.261			
Driftsresultat / cash flow			1.962.395	2.001.993	2.042.033	2.082.873	2.124.531	2.167.021	2.210.362	2.254.569	2.299.661	2.345.654	2.392.567			
DCF-metode																
NV årlig cash flow			1.835.729	1.751.891	1.671.569	1.594.966	1.521.859	1.452.102	1.385.541	1.322.032	1.261.434	1.203.613				
NV cash flows			15.000.759													
NV terminalværdi			25.054.800										48.827.895			
Markedsværdi DCF-metode	19.056		40.055.559													
Værdien af én fri bolig	19.056		0													
Værdiansættelse			40.055.559													
Følsomhed på leje og forrentning		2022														
1	Salgsammenligning			salg/m2								2022				
2	hannervænget tranbjerg			19.090								Lejesammenligning i området	Leje/m2			
3	trankær mosevej tranbjerg			27.000								møllevangen tranbjerg	1.429			
	legevængete tranbjerg			26.400								slet parkvej tranbjerg	1.420			
												møllevangen tranbjerg	1.480			
												dampmøllevej malling	1.401			
Leje/m2	Afkast	Pris														
1.175	5,20	39.520.000														
1.150	5,20	38.485.000														
1.125	5,20	37.449.000														
1.175	4,60	43.815.000														
1.150	4,60	42.667.000														
1.125	4,60	41.518.888														



Alle indvendige fotos er fjernet efter ønske fra foreningen.
Vurderingsmanden har dem.



