

Grundvurdering

# Nordborggade 29, 29A og 31 8000 Aarhus C

Matrikelnummer 7271 Marselisborg, Århus Jorder



September 2023

# Indhold

<b>1. Sammendrag .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Vurderingsgrundlag .....</b>	<b>1</b>
2.1. <i>Opdrag</i> .....	1
2.2. <i>Formål</i> .....	1
2.3. <i>Vurderingstema</i> .....	2
2.4. <i>Forudsætninger</i> .....	2
2.5. <i>Dokumenter</i> .....	3
2.6. <i>Generelle vurderingsprincipper</i> .....	4
2.7. <i>Besigtigelse</i> .....	4
<b>3. Ejendommen.....</b>	<b>5</b>
3.1. <i>Ejerforhold og matrikulering</i> .....	5
3.2. <i>Beliggenhed</i> .....	6
3.3. <i>Planforhold og forventet anvendelse</i> .....	6
3.4. <i>Miljøforhold</i> .....	7
3.5. <i>Offentlig vurdering</i> .....	7
<b>4. Ejendomsvurdering.....</b>	<b>8</b>
4.1. <i>Særlige forudsætninger</i> .....	8
4.2. <i>Byggeretsværdi</i> .....	9
4.3. <i>Vurdering</i> .....	9
<b>5. Anbefaling .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Begrænsninger i opdrag og ansvar .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Kvalifikationer og interessekonflikter .....</b>	<b>10</b>

# 1. Sammendrag

Under forudsætning af de i rapporten anførte metoder, forudsætninger og beregninger vurderes markedsværdien af grundarealet til:

**5,76 mio. kr. ekskl. moms, svarende til 4.360 kr. pr. m<sup>2</sup> byggeret**

## 2. Vurderingsgrundlag

### 2.1. Opdrag

Colliers International Danmark A/S ("Colliers") har af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Opkøb og Grundsalg, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, ("kunden") fået i opdrag at udfærdige en vurdering af følgende grundareal:

- Matrikelnr. 7271 Marselisborg, Århus Jorder
- Adresse Nordborggade 29, 29A og 31
- Postnr./by 8000 Aarhus C

("grundarealet").

#### Forventet anvendelse

Beboelse.

Ifølge tingbogsattesten er grundarealet på 2.128 m<sup>2</sup>, hvoraf 0 m<sup>2</sup> er vej.

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 grundarealets markedsværdi, som defineret i afsnit 2.3.

Grundarealet 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 16. august 2023.

### 2.2. Formål

Formålet med vurderingsrapporten er at fastslå markedsværdien af grundarealet i ubebygget stand på baggrund af byggeretsværdien pr. m<sup>2</sup> på vurderingsdatoen ud fra nedenstående vurderingstema og forudsætninger.

## 2.3. Vurderingstema

Grundarealets markedsværdi og det påtænkte byggeris 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.

Markedsværdi 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 ("armslængdeprincippet") 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 (fx moder- og datterselskab eller udlejer og lejer) for så vidt angår grundarealet, 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 grundarealet, til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til grundarealets karakter og de aktuelle markedsforhold anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 3-6 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 leje-forhold på vurderingstidspunktet i en sædvanlig transaktion efter forudgående passende markedsføring, hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

### Særlige forhold eller fravigelser

Omfanget at nærværende vurdering tager endvidere hensyn til kundens særlige vurderingsinstrukser, herunder at grundarealet skal vurderes som en ubebygget grund, hvor vurderingsprisen bestemmes af den byggeret, der fremgår af de offentlige registre.

Der tages heller ikke hensyn til hverken den nuværende bebyggelse på ejendomme, hjemfaldsklausulen eller eventuelle planer om omdannelse af plangrundlag for området.

## 2.4. Forudsætninger

### Grundareal og forurening

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

Der er ikke foretaget undersøgelser eller prøvetagninger af grundarealet. Vurderingsrapporten tager dog højde for samtlige relevante informationer, som vi har modtaget fra kunden og/eller andre sagkyndige. Rapporten er udformet med udgangspunkt i, at der ikke er miljømæssige forhold, der vil have væsentlig betydning for vurderingen og grundarealets værdi, som ikke fremgår direkte af det modtagne materiale.

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.

### Planmæssige forhold

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

Vi forudsætter derudover, at grundarealet vil blive bebygget og anvendt efter behørig tilladelse i henhold til gældende lovgivning og planer.

### Ejerskab og lejeforhold

Ved vurderingen er det forudsat, at det planlagte byggeri på grundarealet vil ligge på egen grund ifølge oplysninger fra de offentlige registre.

Vi forudsætter desuden, at der ikke er lejeaftaler eller forpligtelser angående brug af grundarealet, der skal tages hensyn til i forbindelse med vurderingen.

Endelig forudsættes arealerne at være opmålt efter lovbekendtgørelse 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 grundarealets tingbogsattest.

### Prioritering

Grundarealet vurderes på kontant basis. Det betyder, at hæftelser, der er tinglyst på grundarealet, ikke er gennemgået. Vi forudsætter, at der ikke er udestående finansielle forpligtelser eller gæld i grundarealet.

### Myndighedsgodkendelse

Vi forudsætter, at byggeriet opføres efter gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder godkendelse af plan- og bygningsmæssige forhold og ibrugtagningstilladelser.

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

Ingen.

## 2.5. Dokumenter

Følgende er gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Type	Kilde	Udstedelsesdato
Tingbogsattest	Tinglysning.dk	04.07.2023
BBR-meddelelse	OIS.dk	04.07.2023
Kommuneplan 2017	Aarhus Kommune	13.12.2017
Jordforureningsattest	Danmarks Miljøportal	04.07.2023

## 2.6. Generelle vurderingsprincipper

Vurderingen er baseret på oplysninger, der er modtaget fra kunden 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.

Køber af grundarealet 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

Grundarealet blev besigtiget i forbindelse med den seneste vurdering den 9. juli 2021 af Niklas Christensen og Nicolai Vedsted som repræsentanter for Colliers.

## 3. Ejendommen

### 3.1. Ejerforhold og matrikulering

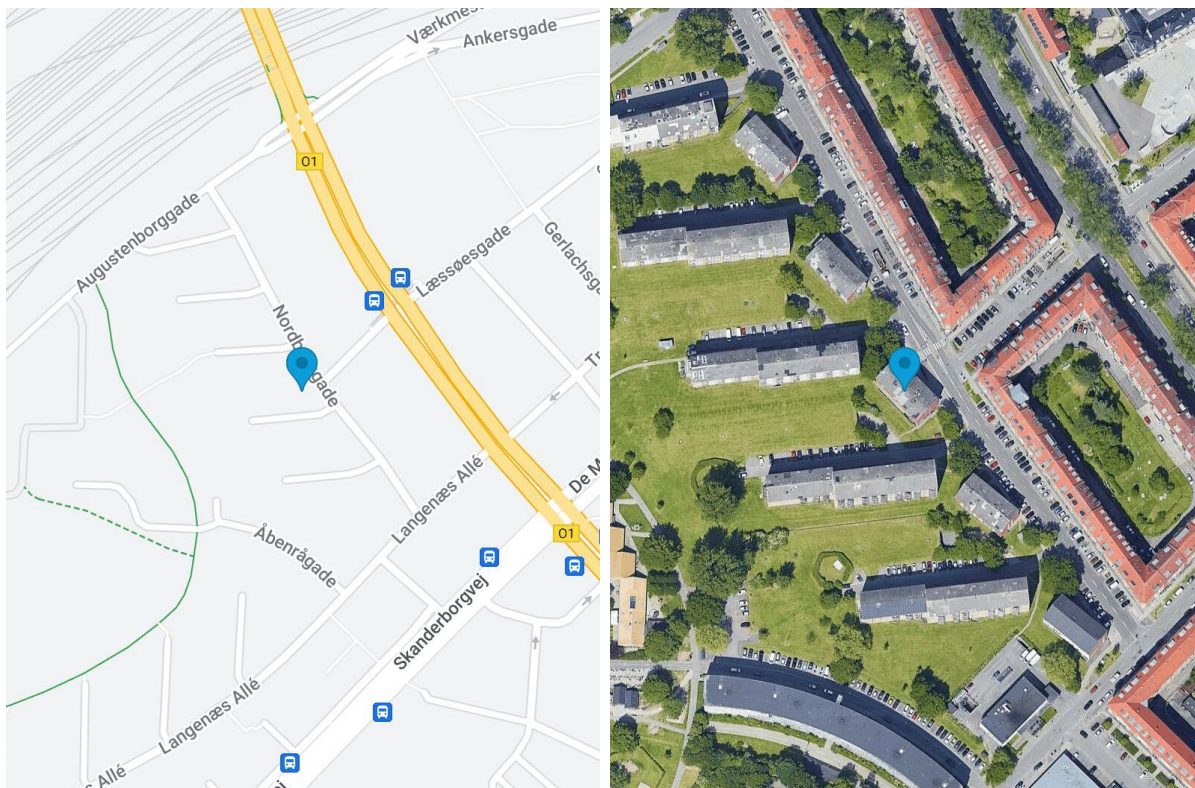
Ifølge tingbogsattesten er ejendommen matrikuleret under matrikelnummer 727l Marselisborg, Århus Jorder og er ifølge oplysninger fra de offentlige registre opdelt i ejerlejligheder, hvorfor der ifølge tingbogsattesten for hovedejendommen ikke er oplyst nogen adkomst for hovedejendommen.



Kilde: Danmarks Miljøportal

### 3.2. Beliggenhed

Grundarealet ligger på Langenæs, ca. 2 km fra Aarhus midtby.



Kilde: Google Maps

Området er primært karakteriseret ved etageboliger.

I grundarealets nærområde findes der forskellige indkøbsmuligheder, Langenæsstien og diverse større grønne områder. Derudover ligger der daginstitutioner, skoler og uddannelsesinstitutioner samt forskellige sportsklubber indenfor 1,5 km fra grundarealet.

I forhold til infrastruktur må grundarealets beliggenhed betegnes som god, idet der er let adgang til det overordnede vejnet via Ring 1, Skanderborgvej og Åhavevej, som har direkte forbindelse til Aarhus Syd Motorvejen. Der er også let adgang til offentlig transport i form af bus, mens Aarhus Hovedbanegård ligger indenfor ca. 2 km fra grundarealet.

Der er mulighed for parkering nær grundarealet.

### 3.3. Planforhold og forventet anvendelse

Grundarealet er ikke omfattet af en lokalplan, men ifølge Aarhus Kommuneplan 2017 er området omfattet af Ramme 120116BO. Vi forudsætter, at nedenstående planmæssige forhold gælder for grundarealet.

Anvendelse	Cityområde med mulighed for etageboliger.
Bebyggelsesprocent	105.
Bygningshøjde	7 etager.
Parkeringsdækning	Kommuneplanrammen indeholder ikke en passus omkring parkering.



### 3.4. Miljøforhold

Ifølge oplysningerne i jordforureningsattesten fra Danmarks Miljøportal er grundarealet 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 grundarealet.

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

### 3.5. Offentlig vurdering

Den offentlige vurdering af grundarealet pr. 1. oktober 2020 er summeret til:

- Grundværdi                    4.861.800 kr.

## 4. Ejendomsvurdering

I de følgende beregninger er der taget udgangspunkt i den markedsanalyse som foreligger i "Baggrundsrapporten", for så vidt angår referencer på lejeniveauer og investorernes krav til nettostartafkast.

### 4.1. Særlige forudsætninger

Fastsættelsen af byggerettens markedsværdi er foretaget med udgangspunkt i nedenstående forudsætninger.

- Det tinglyste grundareal udgør 2.128 m<sup>2</sup>.
- Grundarealet er ifølge kunden bebygget med 1.320 etagemeter og vurderet i henhold hertil.
- Grundarealet må anvendes til bolig.
- Byggeretsværdien er fastsat ud fra "highest and best use" som enten ejer- eller lejeboliger.
- Den fremtidige anvendelse af grundarealet forudsættes at kunne godkendes af samtlige instanser og myndigheder.
- Jordbundsforholdene forudsættes at være af en sådan karakter, at der ikke vil være ekstraordinære omkostninger forbundet med opførelse af bolig på grundarealet.
- Alle bygge- og modningsomkostninger vedrørende udlejningsboliger pålægges 25% moms.
- I beregningen af den samlede værdi af grundarealet er der ikke taget højde for markedets evne til at absorbere det projekterede antal etagemeter.
- Omkostninger til byggemodning, herunder alle kommunale tilslutningsafgifter, er indregnet i beregningen af byggeretsværdien pr. etagemeter. Omfanget af byggemodningsomkostningerne er anslået.
- Parkering forudsættes at blive etableret på terræn og at være omkostningsneutralt.

## 4.2. Byggeretsværdi

Ved fastsættelsen af markedsværdien af byggeretten pr. etagemeter er der taget udgangspunkt i en beregning af residualværdien. Denne residualværdi fremkommer ved at estimere en salgsværdi og derefter fratække opførelsesomkostninger, byggemodningsomkostninger, tilslutningsafgifter, markedsføringsomkostninger, diverse rådgiverhonorarer, byggerenter og udviklers risikopræmie (developer fee).

Baseret på markedet for bolig, som er gennemgået i baggrundsrapporten, er det vores vurdering, at værdien for en etagemeter byggeret med den pågældende beliggenhed og ovenstående særlige forudsætninger kan beregnes som vist herunder.

Lejebolig	Ekskl. moms	Bruttoareal	Værdi	Værdi
		m <sup>2</sup>	kr. inkl. moms	kr. pr. m <sup>2</sup>
Kapitaliseret værdi	31.024	1.320	40.951.059	31.024
Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance	14.000		-23.100.000	-17.500
Modningsomkostninger	500		-825.000	-625
Udlejningsomkostninger	1,50%		-767.832	-582
Teknikerhonorar	8,00%		-1.848.000	-1.400
Byggerenter (50% træk)	4,00%		-1.061.633	-804
Developer fee	15,00%		-6.142.659	-4.654
<b>Værdi byggeret</b>			<b>7.205.934</b>	<b>5.459</b>
<b>Værdi byggeret - afrundet, ekskl. moms</b>			<b>5.755.200</b>	<b>4.360</b>

Ved beregningen af byggeretsværdien for lejeboliger er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterlejepris på 31.024 kr. pr. bruttoetagemeter. Prisen er beregnet på baggrund af en bruttoleje på 1.575 kr. pr. m<sup>2</sup> og omkostninger på 257 kr. pr. m<sup>2</sup>, som giver en nettoleje på 1.319 kr. pr. m<sup>2</sup>. Der anvendes et nettostartafkastkrav på 4,25%.

Byggeomkostningerne estimeres til 14.000 kr. pr. bruttoetagemeter, mens byggemodningsomkostningerne er estimeret til 500 kr. pr. bruttoetagemeter. Alle omkostninger er tillagt moms. Developer fee er fastsat til 15%.

## 4.3. Vurdering

På baggrund af ovenstående beregninger vurderes markedsværdien af grundarealet til:

**5,76 mio. kr. ekskl. moms, svarende til 4.360 kr. pr. m<sup>2</sup> byggeret**

## 5. Anbefaling

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

## 6. Begrænsninger i opdrag og ansvar

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

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

Colliers 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.

## 7. Kvalifikationer og interessekonflikter

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

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](http://www.rics.org), for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne vurderingsrapport.

Colliers har kendskab til grundarealet fra vurderinger i september 2021 og 2022.

Undertegnede, Carsten Gørtz Petersen, Rasmus Graverholt, Nikolai Sloth og Nicolai Vedsted, Colliers International Danmark A/S, Søren Frichs Vej 38A, 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.

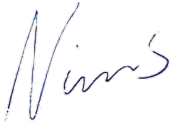
26. september 2023



Carsten Gørtz Petersen  
CEO | Partner | MRICS



Rasmus Graverholt  
Director og Head of Valuation & Advisory, Aarhus |  
Cand.merc. (Finansiering og International Business)



Nikolai Sloth  
Associate | Cand.merc.  
(Finansiering og International Business)



Nicolai Vedsted  
Associate | Cand.oecon.

# Bilagsoversigt

a. Tingbogsattest

# Tingbogsattest



Udskrevet: 04.07.2023 14:14:34

---

**Ejendom:**

Adresse: Nordborggade 29  
8000 Aarhus C

BFE-nummer: 5636230  
Ejendomsstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder

Dato: 21.03.1957  
Landsejerlav: Marselisborg, Århus Jorder  
Matrikelnummer: 07271  
Areal: 2128 m<sup>2</sup>  
Heraf vej: 0 m<sup>2</sup>

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

---

## Adkomster

---

**Dokument:**

Dokumenttype: Anden adkomst  
Dato/løbenummer: 05.03.2020-1011692804

---

**Adkomsthavere:**

Navn: Opdelt i 55 ejerlejligheder  
Ejerandel: 1 / 1

---

## Servitutter

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 12.08.1957-945611-63  
Prioritet: 1  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 25

Akt nr: 63\_A-A\_127

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv garageanlæg

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 22.01.1959-463-63  
Prioritet: 2  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 55

Akt nr: 63\_A-A\_127

---

**Arealanvendelse:**

Andet

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 13.09.1960-945612-63  
Prioritet: 3  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 25

Akt nr: 63\_A-A\_127

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om kommunens ret til i året 2055 eller  
senere at overtage ej endommen

---

**Dokument:**



**Bilag a: Tingbogsattest**

Dato/løbenummer: 02.01.1961-26-63  
Prioritet: 4  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 59

Akt nr: 63\_A-A\_127

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv brønde

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 13.02.1992-10073-63  
Prioritet: 5  
Dokumenttype: Servitut

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 55

Akt nr: 63\_A-A\_127

---

**Tillægstekst:**

Tillægstekst  
Vedtægter for ejerforening, bla. vedr.

garageanlæg

Tillæg til vedtægt  
18.03.2020-1011743199

---

**Dokument:**

Dato/løbenummer: 18.03.2020-1011743199  
Prioritet: 6  
Dokumenttype: Vedtægter  
Vedtaget vedtægtsændring

---

**Også tinglyst på:**

Antal: 55

---

**Påtaleberettiget:**

Navn: Ejerforeningen Nordborggade 29-31  
Cvr-nr.: 63497010

-----  
**Tillægstekst:**

Tillæg til vedtægt  
13.02.1992-10073-63

---

## Øvrige oplysninger

-----  
**Ejendomsvurdering:**

Ejendomsværdi: 0 DKK  
Grundværdi: 0 DKK  
Vurderingsdato: 01.10.2020  
Kommunekode: 0751  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 329636

-----  
**Indskannet akt:**

Akt nr: 63\_A-A\_127



# Hos Colliers er vi nyskabende.

Ved at maksimere potentialet i ejendomme og realaktiver skaber vi succes for vores kunder, vores investorer og os selv.



Læs mere om Colliers

#### **København**

Toldbodgade 33  
1253 København K

#### **Aarhus**

Søren Frichs Vej 38A  
8230 Åbyhøj

#### **Odense**

Cortex Park 12  
5230 Odense M

#### **Aalborg**

Østre Havnegade 20  
9000 Aalborg

#### **Vejle**

Dandyvej 3B  
7100 Vejle

colliers.com

Accelerating success.