

# Vurderingsrapport



**Andelsboligforening**

**Sag**

**2201169**

**Adresse:**

Pilegårdsvej 40A-48, 8361 Hasselager

**Vurderingsrapporten er udarbejdet for:**

Andelsboligforeningen Pilelunden

**Ejendommen er vurderet til:**

Kr. 24.150.000

**Nordicals**

City Tower  
Værkmestergade 2, 17. etage · 8000 Aarhus C  
8000@nordicals.dk · Tlf. 8620 8585  
CVR 40150064



**NORDICALS**  
erhvervsrådgivere



Sag:	2201169	Dato:	19.01.22
Vejnavn:	Pilegårdsvej 40A-48	Postnr.:	8361 By: Hasselager

## 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 a/s + team.

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 2022 fra ois.dk
- Ejendomsvurdering 2020 (årsomvurdering)
- Oplysninger fra SAVE vedr. bevaringsværdig ejendom
- Miljøoplysninger
- Lokalplan 090
- Kommuneplanramme

Vi har modtaget følgende dokumenter:

- Vedtægter for Andelsboligforeningerne
- Årsrapport 2020
- Referat generalforsamling 20/3-19/ 2020, 21.08.2021
- Vedligeholdelsesplan
- Andelsboligforeningens hjemmeside

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



---

## Forudsætninger

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 der ikke er foretaget væsentlige ændringer af boligerne siden sidste vurderingen.
- 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 § 18B til Grundejernes Investeringsfond, da ejendommen vurderes, som var det en udlejningsejendom.



---

**Arealer iflg.  
tingbogsattest**

Grundareal, matr.nr. 1 bæ Kolt by, Kolt	305 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 bø Kolt by, Kolt	308 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 cd Kolt by, Kolt	330 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 ce Kolt by, Kolt	286 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 cf Kolt by, Kolt	292 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 cg Kolt by, Kolt	285 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 ch Kolt by, Kolt	292 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 ci Kolt by, Kolt	490 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 ck Kolt by, Kolt	404 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 cl Kolt by, Kolt	300 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 cm Kolt by, Kolt	414 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 dd Kolt by, Kolt	264 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 de Kolt by, Kolt	207 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 df Kolt by, Kolt	332 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Grundareal, matr.nr. 1 di Kolt by, Kolt	245 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Samlet grundareal	4.754 m <sup>2</sup>



---

**Arealer iflg.  
BBR-meddelelse**

Række-, kæde-, eller dobbelthuse (15 boliger)

Bebygget areal ialt	1.469 m <sup>2</sup>
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	1.469 m <sup>2</sup>
heraf indbygget udestuer	108 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal i alt	1.361 m <sup>2</sup>
Opførelsesår	1984

Arealerne er fordelt som følger:

5 boliger á 101 m<sup>2</sup>6 boliger á 92 m<sup>2</sup>4 boliger á 76 m<sup>2</sup>

Carport

Bebygget areal	182 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal ialt	182 m <sup>2</sup>
Opførelsesår	1985

Udhuse:

Bebygget areal	30 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	30 m <sup>2</sup>
Opførelsesår	1985

---

**Servitutter**

Ifølge tingbogsattest er følgende servitutter tinglyst på ejendommen:

27.05.1975 dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening m.v.

06.02.1978 dok. om fjernvarmeoverenskomst.

27.12.1979 Lokalplan nr. 90.

28.07.1980 dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.

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.



---

---

<b>Planforhold</b>	<p>Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune, rammebestemmelse 229295BO.</p> <p>Endvidere er ejendommen omfattet af lokalplan nr. 90.</p> <p>Områderne A</p> <p>Stk. 1 Områderne må kun anvendes til boligformål.</p> <p>Bebyggelsen må kun bestå af tæt/lav boligbebyggelse (række-, kæde-, gårdhuse og lignende), som er opført efter principper som vist på bilag 5. På hver ejendom må kun opføres og indrettes én bolig.</p> <p>Stk. 2 Bebyggelsen er samlet i delområder, der består af 10-20 boliger med et centralt beliggende fællesareal, som må anvendes til nærrekreative formål, såsom småbørnslegepladser, beplantning, ekstra parkering og lignende.</p> <p>Stk. 3 Indenfor lokalplanområdet skal i forbindelse med bebyggelse af hver af delområderne A1, A2, A3 og A2 udlægges interne fællesarealer. På disse arealer skal der indenfor hvert delområde reserveres et samlet areal på mindst 10 m<sup>2</sup>pr. boligenhed til nærlegepladsformål.</p> <p>Arealet anlægges og udstyres med legeredskaber for mindre børn.</p> <p>Ovenstående er alene et ekstrakt af lokalplanen</p>
<b>Miljø</b>	<p>Ifølge oplysninger fra Region Midtjyllands hjemmeside har Regionen for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på de pågældende matrikler.</p> <p>Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.</p>
<b>Kulturarv</b>	<p>Ifølge oplysninger fra SAVE er ejendommen ikke registreret med en bevaringsværdi</p> <p>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.</p>
<b>Besigtigelse</b>	<p>Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget 11.02.2019 af Paul Mühl, erhvervsmægler, cand.merc., Nordicals. 3 boliger blev besigtiget. Næste gang skal ejendommen besigtiges. Dette er overens med vurderingsbekendtgørelsen.</p>

---



---

## Beskrivelse af ejendommen

### Beliggenhed

Ejendommen er opført i 1984 og består af 15 rækkehuse med hvert sit matrikelnummer.

Bebyggelsen er beliggende på en stille vej ud mod offentlig sti og med kort afstand til indkøb og offentlige transportmidler. Området er meget børnevenligt med grønne fællesarealer til spil og ophold.

Kort afstand til motorvejen og til Aarhus.

### Beskrivelse

Husene er opført i røde mursten og man har løbende foretaget følgende arbejder på husene: I 2004 blev der pålagt nyt ståltag ovenpå eksisterende tag. I 2005 er beklædningen af sternbrædder udskiftet. I 2002 blev trægavlene udskiftet med vedligeholdelsesfrie eternitplader. I 2009 blev alle vinduer og døre udskiftet med træ/alu vinduer og døre. I 2012 er der efterisoleret med 250 mm på loftet og i 2013 blev der monteret gennemstrømnings vandvarmere i husene.

Der er opsat solcelleanlæg på rækkehusene.

Boligerne indeholder: Entre, bryggers, køkken/alrum, stue, badeforhold og værelser. Gulvene er belagt med tæpper og fliser. Der er hhv. træloft og gipsplader. Inventaret er det originale fra byggeåret.

Til hver bolig er en lille have og terrasse. Alle boliger er i ét plan. Bebyggelsen fremtræder i god stand.

### Udenomsarealer

Udover parkeringsarealer samt flisegang hører haveområde med lege og opholdsarealer til ejendommen.

### Individuelle forbedringer

Udestuer er individuelt betalt.  
Carporte og Udhuse er individuelt betalt.

Individuelle forbedringer indgår ikke i nærværende vurdering.

Der er ifølge bestyrelsen ikke sket væsentlige ændringerne i boligerne siden sidste vurdering.

---

## Forbedringer

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

- Nyt ståltag
- Udskiftning af vinduer/døre
- Efterisolering





---

### Ejendommens karakteristika

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

- Velholdt ejendom
- God beliggenhed
- Kort afstand til byen
- Stor boligefterspørgsel

---

### Offentlig vurdering

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

Kontant ejendomsværdi	kr.	17.000.000
Kontant grundværdi	kr.	5.373.800

Ejendommen er ikke under omvurdering.  
Ingen byfornyelse og hjemfaldspligt.

---

### Driftsbudget

#### Forudsætninger for den stipulerede lejeværdi

Forudsætninger for den stipulerede lejeværdi

I budgetlejen er indregnet driftsudgifter, lejeværende tillæg for eksempel badeværelser, altaner, central varme, vedligeholdelses planer, § 22 samt vicevært.

Udover entreprisebeløbet tillægges i henhold til lejeloven § 58 følgende tillæg til beløbet: eget arbejde, rådgivningsudgifter, byggelånsrenter, lejetab, byggeadministration og låneomkostninger, hvilket erfaringsmæssigt kan udgøre den del der går til vedligeholdelsesdelen. Entreprisebeløbene er anslået efter bedste evne/informationer. Ejendommen er i lejeretlig forstand omfattet af reglerne i Boligreguleringslovens § 5, stk. 1 omkostningsbestemt husleje – med forbedringstillæg, jfr. BRL § 9 stk. 2.

I forbindelse med at anskaffelsværdien anvendes som kapitalt afkast ligger lejen excl. forbedringsudgifter og 1994 hensættelser over markedslejen i området, så DLV anvendes som lejeniveau.

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. 24.150.000**

**Vurdering pr. 31.12.2021**

- 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. 4,50 % 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

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:

### **Jægergårdsgade 2B-8, 8000 Århus 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 mm.

Ejendommen består af 4 sammenbyggede enheder samt et baghus. Facaderne er pudsede og taget hovedsageligt pålagt røde teglsten. Baghuset på i alt 180 m<sup>2</sup> i 3 plan er udlejet til psykolog. Forhuset består i alt 9 boliglejemål fordelt i 3 op-gange. 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 delevnede 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. m<sup>2</sup>: 30.833 kr.**

### **M.P. Bruuns Gade 41. 8000 Århus C.**

Attraktiv beliggenhed på Frederiksbjerg i hjertet af Aarhus C  
Ejendommen er beliggende på det attraktive Frederiksbjerg på en af de mest centrale gader med masser af liv og charme. Her finder du mange specialbutikker og masse af indkøbsmuligheder. Bruns Galleri, Cinemaxx biograf og Aarhus Hovedbanegård ligger lige rundt om hjørnet. 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 troldekløfter. 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 lejeanti.



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 vel fungerende 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, Århus 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 Århus C**

Markant hjørneejendom ved Harald Jensens Plads og Ingerslevs Boulevard til salg. Ejendommen indeholder 10 stk. rummelige, højloftede og delevnlige beboelseslejligheder med central fordelingscentre. 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 århusiansk 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 Århus 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 delevenlige lejligheder på hver ca. 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 vareelevatør 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 Århus 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 delevenlige 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. kvm. 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 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 århusiansk 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. Alt dette gør Frederiksbjerg til en af de mest eftertragtede og attraktive bydele i Aarhus. Pr. 1. januar 2018 var der 17.414 indbyggere på Frederiksbjerg.

**Solgt til 9.500.000 kr.**

**1 års. Afkast. 2 %**

**30.158 kr./m2 etageareal.**

### **Skovmårvej 1A. 8382 Hinnerup / rækkehuse**

Udstykningen Skellet er en forholdsvis ny udstykning i Hinnerup, hvor der over de senere år er bygget det ene fine hus efter det andet. Her bugner det med børnefamilier og ikke mindst skøn natur i det skrånende terræn.



Hinnerup har alt, hvad man skal bruge, både hvad angår skoler, børnehaver, idrætsfaciliteter, indkøb og offentlig transport. Under Århusvej er der etableret tunnel, så børnenes skolevej er sikret. Skolen ligger næsten lige på den anden side af vejen, og der er under 10 min. på cykel til skolen for børnene. Der findes 7.884 indbyggere i Hinnerup, og Aarhus er kun 12 km væk. Husene bliver opført og udlejet af Milton huse. Husene fordeler sig på to størrelser: 109 m<sup>2</sup> og 120 m<sup>2</sup>. Indretningen i de to huse er ens med : 3 værelser, køkken-alrum, bryggers samt badeværelse. Husene henvender sig til alle typer af lejere: Ældre, børnefamilier og enlige. Den månedlige husleje for 109 m<sup>2</sup> er 10.445 kr., og for 120 m<sup>2</sup> er den 11.500 kr. Husene bliver opført med gulvvarme overalt, træ/alu vinduer, inventar fra HTH, Genvex osv. Husene bliver alle udstykket således, at disse kan frasælges enkeltvis. Der medfølger en mindre have samt redskabsskur til hvert hus. Fra flere af husene er der en flot udsigt ud over skoven og området.

Carport kan tilkøbes for 65.000 kr. pr. stk. Fotos i opstillingen er vist med lydlofter og loft til kip – dette er ekstra tilvalg. Handlen bliver som en selskabshandel med udskudt skat. To uafhængige boligmæglere vurderer en salgspris på husene således: 109 kvm. til 2.845.000 kr. svarende til 26.100 kr. pr. kvm. 120 kvm. til 3.095.000 kr. svarende til 25.800 kr. pr. kvm. Levering af husene bliver den 1.3.2021 og udlejes af Milton Huse.

**Udbudt til kr. 58.600.000 kr.**

**1 års. Afkast. 4,71 %**

**20.500 kr./m2 etageareal.**

### **Skovmårvej i 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 m<sup>2</sup> og 12 stk. på 120 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> i alt : 2.094

Den årlige leje er sat til kr. 1.125/1.175 pr. m<sup>2</sup>

**Solgt til.**

Afkast: 4,5 %

Købspris/m<sup>2</sup>: 20.400

### **Peter Hansens Vej 13-19, 8763 Rask Mølle**

#### **Investeringsejendom - 12 rækkehuse i Rask Mølle**

Nordicals Horsens har nu fornøjelsen af at udbyde Peter Hansens Vej 13-19 i Rask Mølle til salg. Ejendommen byder på i alt 12 rækkehuse og udbydes som selskabshandel med mulighed for udskudt skat.

I Rask Mølle finder du denne portefølje med 12 nye rækkehuse - herunder tre, der opføres af sælger. Størrelserne er attraktive, beliggenheden er god, og pilen peger i den helt rigtige retning for området.



De første ni rækkehuse er da også fuldt udlejet - endda med venteliste. De tre, som er under opførelse, leveres fuldt udlejet til anført leje medio 2022, hvilket garanteres af sælger. Kvaliteten er høj, og planløsningerne er gode, men det er i høj grad beliggenheden og omgivelserne, som løfter Peter Hansens Vej 13-19 op i en liga for sig. Og så overstiger efterspørgslen på gode lejeboliger også langt udbuddet her i byen.

Rækkehusene ligger for enden af en blind vej, som munder ud i skov, sø og marklandskab. Her er fredeligt, og naturen er vitterligt den nærmeste nabo. I den anden retning er bymidten, Brugsen og børnenes skoler og daginstitutioner. Alt sammen inden for en radius af 500 meter.

Her er cirka 20 minutters kørsel til bymidterne i Horsens og Vejle, mens Aarhus C kan nås på cirka 45 minutter. Her er under 10 minutters kørsel til E45.

**Udbudt til 17,572 kr./m<sup>2</sup>**

**Første års afkast: 4,58 %**

**Kontant pris kr. 22.000.000**

### **Hegnet 1A-1H, Lund 8700 Horsens**

8 rækkehuse fra december 2019

Lund er en hyggelig forstad med ca. 5 km til Horsens. Lund er begunstiget af forholdsvis mange arbejdspladser i veletableret erhvervsområde tæt på motorvejs af- og tilkørsel Horsens V.

Lund er en by i vækst og er vokset med flere udstykninger af både parcelhusgrunde og tæt-lav bebyggelser. Lund oplever tilflytninger af især børnefamilier, idet Lund tilbyder både skole, daginstitutioner, sportsfaciliteter samt et rigt foreningsliv. Samtidigt er der lokalt flere muligheder for indkøb af dagligvarer. Ad Silkeborgvej er der kort afstand til Horsens Golfklub.

Ejendommen består af 8 nyopførte fuldt udlejede kvalitetsrækkehuse på hver 111 kvm. Ejendommen er beliggende i roligt og veletableret villaområde. De enkelte huse er veldisponerede med 3 værelser, bryggers, bad og stort lyst stue-køkken-alrum. Alle huse har egen overkommelig have med haveskur, samt brugsret til fælles p-plads ved indkørsel på grunden.

**Solgt til 18.360.000**

**Pris pr. m<sup>2</sup>: 20.500**

**Afkast: 4,5 %**

### **Rosenkrantzgade 17. 8000 Århus 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 kvm - 132,1 kvm. 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 kvm - 52 kvm) som kan bebos af par eller singler. I det ene baghus laves der to store lejligheder på 128 kvm. og 133 kvm. Der begge kan deles af 4 personer eller bebos af en familie. Det sidste baghus ligger for sig selv og er på 65,5 kvm. 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 Århus 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 alle med eget køkken og bad. 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 Munkegade 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 kvm. 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 Århus 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 butiksejemål, 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.**



---

### **Sjællandsgade 96, 8000 Århus C**

Rødstensejendom opført i 1888 med pudset, malet facade og dannebrogsvinduer med termoglas samt nyt tegltag og tagterrasse (2. sal) i 2005. Der er opsat dørtelefon ved opgangsdøren. Ejendommen består desuden af et baghus i 2 etager opført i 1900 i pudset bindingsværk med termovinduer og med ensidig taghældning med paptag. Der er adgang/gennemgang via opgangen i hovedejendommen til gård og baghus. I 2017 blev glasset i vinduer mod gaden skiftet samt der blev i 2016 anlagt en ny fliseterrasse i gården. Lejlighederne: Stuelejlighed: 2-værelses lejlighed på 59 m<sup>2</sup> indrettet med entre fra opgang til stue mod gaden og 1 værelse til gårdsiden. Køkken er renoveret i 2018 med nye elementer og opvaskemaskine. Badeværelse/toilet med bruseniche fra 2010. 1. sal: 3-værelses lejlighed på 62 m<sup>2</sup> indrettet med entre, 2 værelser mod gaden, stue samt badeværelse/toilet. Boligen er i de sidste par år løbende renoveret med bl.a. med totalrenoveret køkken i 2015 samt renoveret badeværelse i 2016 med nyt toilet, vask, skab mv. 2.-3. sal: Sammenlagt 5-værelses lejlighed på 100 m<sup>2</sup>, hvor 2. sal er indrettet med entre, 2 værelser mod gaden, opholdsstue med trappe til 3. sal. Køkkenet er total moderniseret i 2009. Fra køkkenet er der adgang til bagtrappen. Brusebadeværelse/toilet er totalrenoveret i 2019 med alt i nyt, klinker, gulv, toilet mv. På 3. sal, opholdsstue med udgang til vestvendt altan samt soveværelse. Kælder: Fælles kælder med pulterrum og vaskerum (vaskemaskiner og tørretumbler medfølger ikke) Fjernvarmemåler med varmeveksler. Stort kælderum. Udenomsarealer: Gårdmiljøet er renoveret i 2016 og anlagt med 30x30 flise belægning samt et mindre græsareal. Gårdmiljøet er fælles med Sjællandsgade 94

**Solgt 2021 til 34.000 kr./m<sup>2</sup> for forhuset.**

**Årlig leje pr. m<sup>2</sup>: 1.400 kr.**

**Afkast: 3 %**

### **Christen Købkesgade 13, 8000 Århus C**

Ejendommen er med meget central beliggenhed i Aarhus C tæt på rekreative arealer, indkøbsmuligheder, kultur mv. Beskrivelse: Boligejendom fra 1925, som er gennemgribende ombygget og moderniseret i 2004. Bygningen fremstår med ydervægge i røde teglsten, hvide dannebrogsvinduer med termoglas mod gaden og vinduer uden sprosser med termoglas mod gården. Opgang med dørtelefon samt hovedtrappe i træ med linoleumsbelægning. Ejendommens centralvarmeanlæg er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning. Ejendommen, som har et samlet boligareal på 270 m<sup>2</sup> jf. BBRmeddelelsen, indeholder 6 lejligheder, heraf 4 lejligheder på 50 m<sup>2</sup> indeholdende entré, nyere køkken med hårde hvidevarer, pænt badeværelse med brusekabine, toilet og håndvask samt soveværelse og opholdsstue. Til den ene af lejlighederne i stueetagen hører et kælderværelse med adgang fra opholdsstue via trappe. Desuden er der i tagetagen 2 lejligheder på 35 m<sup>2</sup> med tidssvarende køkken og badeværelse som i den øvrige del af ejendommen, opholdsstue samt hems med stigeadgang. Kælderen indeholder cykelkælder, pulterrum og vaskekælder med fælles vaskeri. Udenomsarealer: Sammen med de tilstødende ejendomme er der et attraktivt fælles haveanlæg med beplantninger og grønne arealer. Til den enkelte ejendom hører mindre gårdareal

**Solgt til 9.600.000**

**34.200 kr./m<sup>2</sup>**

**Afkast. 3,5 %**

### **Samsøgade 6, Århus C**

Ejendommen har en optimal beliggenhed ved Vennelyst Parken og Universitetet, tæt på indkøbsmuligheder samt byens seværdigheder i øvrigt. Facaderne vender øst og vest, med aftensol på bagfacaden og i haven.



Øgadekvarteret er et af de mere rolige områder i det inderste Aarhus C. I 1970'erne ændredes beboersammensætningen sig fra et typisk arbejderkvarter til et attraktivt boligområde med mange uddannelsessøgende, hvad kvarteret stadig er i dag. Området er blandt andet kendt for en stærk beboerbevægelse og Børnenes Jord, der er et hyggeligt og charmerende område med legeplads, sportsfaciliteter og en mangfoldighed af dyr, som børnefamilier kan søge hen til for at klappe eller bare se på. Øgadekvarteret 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 ca. 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, varieret, spændende og store flagship-stores som Vera Moda, Sephora, H&M og Vila er godt repræsenteret her. For enden af Strøget, ned mod Øgadekvarteret, finder du Aarhus Å og Vadestedet, hvor den største samling af byens cafeer og natklubber er beliggende. Det er også i denne ende af Øgadekvarteret, at Vesterbro Torv er beliggende. Torvet skal over de næste år gennemgå en gennemgribende forandring, der skal gøre stedet til et område, hvor man har lyst til at opholde sig. Planen er at lukke torvet af for den gennemkørende trafik og skabe nye grønne områder - dette skal tiltrække flere mennesker til områdets forretninger, og på denne måde give steets erhvervsdrivende bedre vilkår, hvilket også gør det endnu mere attraktivt at bosætte sig i området. Alt dette gør Øgadekvarteret meget attraktivt at bosætte sig i, drive erhverv i og foretage boligejendomsinvesteringer i, fordi indbyggerne i bydelen kan nyde det spændende byliv i indre by, samtidig med at de på kort tid kan nå de mange rekreative områder i kvarteret og i nærheden

#### Beskrivelse

Bygningen er en mindre boligejendom fra 1893 som er opført i 3 etager med udnyttelse af tagrummet samt fuld kælder. Det bemærkes at lejligheden i stueetagen fra stuen har adgang til et værelse i kælderen. Bygningen fremstår med ydervægge i røde mursten og pudset bagfacade, nyere hvide trævinduer med termoglas og nyere Decratag. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme. Bagfacaden er lige blevet renoveret. Trappen er blevet malet og der er isat en ny fordør. Boligarealet er på 168 m<sup>2</sup> med de 17 m<sup>2</sup> i kælderen. Der er 3 boliger i ejendommen. Boligerne er fordelt med 2 lejligheder på hver 51 m<sup>2</sup> og en på 49 m<sup>2</sup>, der har inddraget loftrummet til en 20 m<sup>2</sup> hems. Der er tale om regulære og lyse lejligheder med flotte trægulve, pudsede lofter og fyldningsdøre. Lejlighederne er løbende blevet renoveret med nyt køkken og badeværelse inden for de seneste år. Der er nye vvs-installationer i ejendommen og radiatorerne er af nyere dato. Kloakrør er lige blevet rensat. Der er nyere el-installationer i lejlighederne. Kælderen er indrettet med cykelrum, vaske- og tørrerum samt pulterum. Kælderen er tør. Bag bygningen er der lige anlagt en stor fin terrasse.

Der er for nylig installeret en varmeveksler. På frontsiden er monteret i 2021 to vinduer i kælder og to vinduer på 2. sal, som er af plastic. Boligen stuen er tidsbegrænset udlejet frem til 01.02.2022.

Boligen første sal er tidsbegrænset udlejet frem til 15.05.2022 Boligen på anden sal fraflyttes senest sommeren 2022 (en andelshaver bor i boligen. Fra overtagelsen indgås en tidsbegrænset lejekontrakt på markedsvilkår)

#### Vedligeholdelse

Bygningen er løbende vedligeholdt og fremtræder i pæn og god stand

Oversigt over større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver for ejendommen, Samsøgade 6:



2007 - Renovering af baggård og nyt skur + maling af vinduer og døre 160.620 kr.  
2008 - Renovering af baggård 102.700 kr. Udskiftning af vindue på 2. sal: 2.067 kr.

2009 - Nyt tag 132.000 kr.

2015 - Gennemrenovering af 1. sal

2016 - Gennemrenovering af 2. sal: 153.444,52 kr.

2017 - Renovering af facade, Renovering af varmeanlæg, Maling af trappeopgang

Nyt fyr i kælderen

2018 - Etablering af 60 m<sup>2</sup> træterrasse i haven og ny trappe

2020 - Montering af udvendig vandhane i gården

2020 - Vedligeholdelse af faldstamme (stue til kælder)

2021 - Udskiftning af 4 vinduer. 2 stk. kælder og 2 stk. 2. sal.

**Solgt 2021 til 6.7000.000 kr.**

**Kr. 41.000/m<sup>2</sup>**

**Afkast: 2,9 %**

### **Aarhus C - Jægergårdsgade 2B-8**

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 mm.

Ejendommen består af 4 sammenbyggede enheder samt et baghus. Facaderne er pudsede og taget hovedsageligt pålagt røde teglsten. Baghuset på i alt 180 m<sup>2</sup> 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 delevnige 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.

4 erhvervslejemål, 9 boliglejemål samt 10 p-pladser

**Bud på 34.600.000**

**Kr. pr. m<sup>2</sup>: 28.800**

**Afkast: 4 %**

### **Aarhus C - Dalgas Avenue 6**

**Opdeles i 100 ejerlejligheder - gns. størrelse 57,5 kvm.**

Denne ejendom får man noget helt unikt i forhold til beliggenhed, arkitektur og indretning. Der findes meget få nyopførte ejendomme på Frederiksbjerg og derfor vil disse lejligheder blive meget eftertragtet af lejerne. Lejlighederne varierer lidt i størrelserne (45 - 70 kvm) Gns. størrelsen er 57,45 kvm. Indretningen i lejlighederne er hovedsagelig delevnige to værelses lejligheder, hvor der er altaner til hvert værelse. Lejligheder kan også indrettes som par lejligheder med soveværelser samt køkkenalrum/stue. Indretningen kan køberne være medbestemmende på. Indgangen til bygningen ligger på nordsiden, hvor adgang til p-kælder også er. Al parkering af både biler og cykler foregår under bygningen, hvorved størst muligt areal på terræn fastholdes som grønt opholdsareal for lejerne. I kælderen bliver alle depotrum ligeledes etableret.



Der bliver 26-p-pladser i p-kælderen. Sælger har lagt stor vægt på opholdsareal for beboerne således at disse har to altaner til hver lejlighed, fælles tagterrasser med udsigt udover byen samt Aarhus bugten, gårdareal med træer samt flere antal plinte med græs. Herudover bliver der opholdsareal omkring ejendommen med græs og små terrasser. Leveres færdig efterår 2021

**Solgt for 250.000.000**

**Pris pr. m2: 43.500 kr.**

**Afkast: 4,2 %**

### Markedsleje og afkast

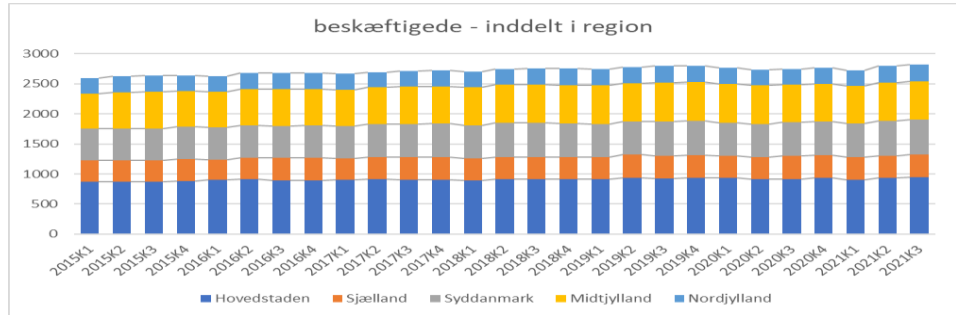
Q1 2022		Kontor			Detail			Lager / Logistik			Bolig - fri lejeafkast		
		Primær	Sekundær	Tærtiær	Primær	Sekundær	Tærtiær	Primær	Sekundær	Tærtiær	Primær	Sekundær	Tærtiær
<b>Esbjerg</b>	<b>Afkast</b>	6,33%	8,08%	9,67%	6,67%	8,17%	10,00%	7,17%	8,75%	10,33%	4,42%	5,50%	6,42%
Esbjerg	Markedsleje	1083,33	616,67	391,67	2433,33	1066,67	666,67	375,00	258,33	166,67	1200,00	883,33	666,67
<b>Kolding</b>	<b>Afkast</b>	5,75%	7,58%	9,33%	6,25%	7,17%	8,83%	5,75%	8,42%	9,83%	4,50%	5,50%	6,42%
Kolding	Markedsleje	1183,33	716,67	516,67	2300,00	1166,67	583,33	458,33	300,00	208,33	1283,33	1000,00	833,33
<b>Vejle</b>	<b>Afkast</b>	5,50%	7,42%	9,42%	6,08%	7,00%	8,08%	5,92%	8,00%	9,75%	4,33%	5,17%	5,92%
Vejle	Markedsleje	1233,33	750,00	533,33	2950,00	1300,00	683,33	450,00	308,33	216,67	1333,33	1033,33	866,67
<b>Fredericia</b>	<b>Afkast</b>	5,67%	7,25%	9,17%	6,58%	7,50%	9,08%	5,83%	8,00%	9,33%	4,75%	5,75%	6,33%
Fredericia	Markedsleje	1183,33	733,33	516,67	2016,67	1100,00	550,00	508,33	333,33	225,00	1216,67	966,67	766,67
<b>Horsens</b>	<b>Afkast</b>	5,83%	7,08%	8,50%	5,75%	6,75%	8,00%	5,75%	7,88%	9,50%	4,38%	5,13%	5,63%
Horsens	Markedsleje	1000,00	633,33	533,33	2600,00	1350,00	950,00	387,50	250,00	187,50	1300,00	1025,00	700,00
<b>Herning</b>	<b>Afkast</b>	6,13%	7,63%	9,50%	6,38%	7,88%	9,38%	7,00%	9,00%	10,63%	4,38%	5,75%	6,75%
Herning	Markedsleje	1025,00	675,00	425,00	2225,00	900,00	500,00	375,00	250,00	137,50	1225,00	1000,00	825,00
<b>Silkeborg</b>	<b>Afkast</b>	6,13%	7,63%	9,50%	5,75%	7,00%	8,88%	6,75%	8,38%	10,25%	4,13%	5,88%	6,75%
Silkeborg	Markedsleje	1075,00	600,00	350,00	2725,00	1250,00	625,00	387,50	250,00	137,50	1350,00	1000,00	862,50
<b>Aarhus</b>	<b>Afkast</b>	4,25%	5,42%	7,42%	4,42%	5,42%	7,00%	5,83%	7,17%	9,17%	3,58%	4,08%	4,67%
Aarhus	Markedsleje	1583,33	1166,67	733,33	5933,33	2433,33	1300,00	516,67	350,00	266,67	1691,67	1450,00	1266,67
<b>Randers</b>	<b>Afkast</b>	7,13%	8,38%	10,50%	7,00%	8,00%	10,00%	7,50%	9,25%	10,75%	4,75%	5,75%	7,00%
Randers	Markedsleje	875,00	487,50	300,00	1800,00	1050,00	650,00	337,50	250,00	137,50	1100,00	812,50	500,00
<b>Viborg</b>	<b>Afkast</b>	6,75%	7,75%	9,50%	6,00%	7,50%	9,00%	6,88%	8,38%	10,50%	4,50%	5,25%	5,75%
Viborg	Markedsleje	900,00	625,00	387,50	2400,00	1050,00	662,50	375,00	300,00	237,50	1175,00	912,50	700,00

### Markedet

Gennem 2021 har Danmark vist sig fra sin bedste side. Lave renter, lav ledighed samt en fremgang i det gennemsnitlige lønningsniveau på 5,22%, har Danmark vist sig som værende et attraktivt sted, både at leve, men også som investeringsmarked. For ejendomsmarkedet blev 2020 også et historisk godt år, hvor transaktionsniveauet nåede ca. 100 mia. kr., hvilket overgår rekordåret 2017 med mere end 25 mia. kr.

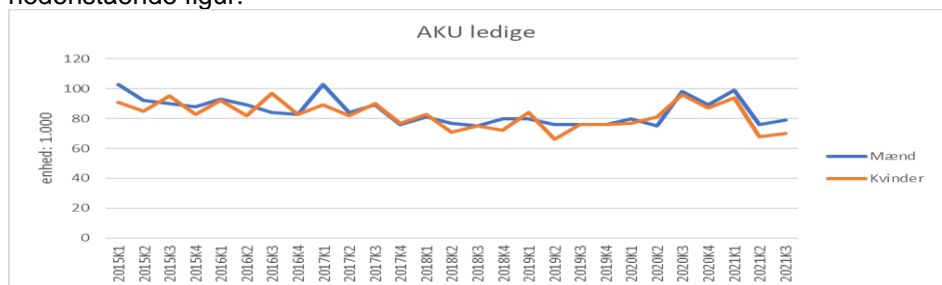
Andelen af folk i arbejde er siden 2015 steget med 7,88% - selvom det meste af verdenen har været påvirket af en større nedlukning, hvor flere virksomheder blev nødt til at indgive en konkurs eller ændrede strategi.

Nedenstående figur illustrer udviklingen i beskæftigelsen, inddelt i regioner og herefter summeret.



Figur 1: Beskæftigede – sommeret, Kilde Nordicals Aarhus analyse

Af figuren kan en generel stabil stigning på tværs af alle regioner ses. I sammenhæng med figuren, kan den akkumulerede ledighed præsenteres. Ledigheden er nede på et tilsvarende niveau fra før nedlukningerne, hvilket også kan aflæses på nedenstående figur.

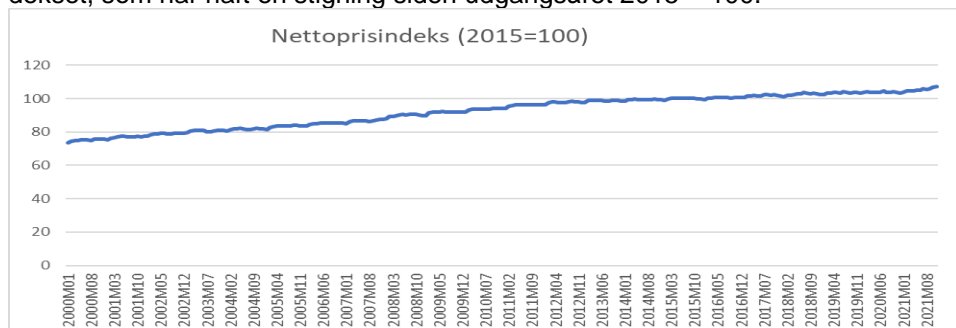


Figur 2: Akkumuleret ledighed, Kilde Nordicals Aarhus analyse

Selv om ledigheden har været nedadgående henover 2021, efterspørger virksomhederne som aldrig før medarbejdere. Danmarks Statistik lavede i 2021 en analyse, hvorpå hele 33% af de adspurgte servicevirksomheder efterlyste arbejdskraft. Værst var det i turismesektoren, hvor hele 63% af de adspurgte virksomheder var i desperat mangel på arbejdskraft.

I særligt 3. – og 4 kvartal oplevede danskerne at forbrugerpriserne steg drastisk. Et eksempel på dette er benzin og diesel, som særligt mellem oktober og november oplevede en voldsom stigning. Isoleret set på benzin, steg prisen fra ca. 13,60 kr. til 14,60 kr. på blot én måned. **Kilde: OK.dk.**

Af brancher, som er stærkt relateret til ejendomsbranchen, oplevede byggebranchen et stigende pres i prisen på byggematerialer. Dette gjorde at flere projekter skulle genberegnes og hertil revurderes – og endda udskydes, da priserne tog en stor bid af profitten. Særligt bygherre med igangværende projekter oplevede dette som et stort problem. Dette kan opsummeres til en generel graf over nettoprisindekset, som har haft en stigning siden udgangsåret 2015 = 100.



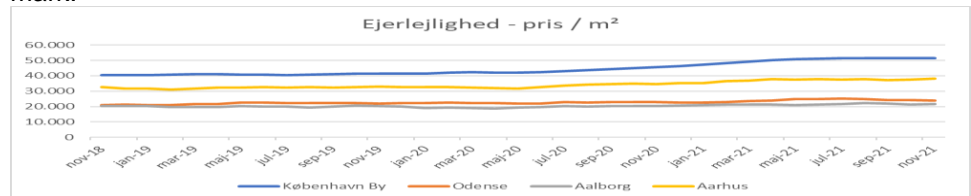
Figur 3: Nettoprisindekset, Kilde: Nordicals Aarhus analyse



De generelle prisstigninger har resulteret i at flere storbanker har råbt op – sammen med forbrugerne, da lønstigningerne pludseligt ikke kunne følge med prisstigningerne. Dog er priserne begyndt at stabilisere sig her til starten af 2022 – dog har ECB oplyst at de holder skarpt øje med udviklingen og truer med at fastlåse udviklingen, så forbrugerudviklingen ikke bremser op.

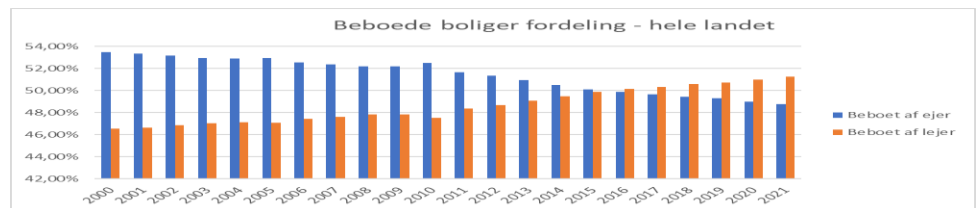
### **Boliginvesteringer er de mest attraktive**

En særlig spændende tendens, som har præget det danske marked hen over de senere år, er særligt prisstigningen på det private boligmarked. Nedenstående graf illustrer den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de fire største byer i Danmark.



**Figur 4: Ejerlejlighedspriser pr. m², Kilde: Nordicals Aarhus analyse**

Af figuren kan det ses at særligt København og Aarhus har oplevet markante stigninger i den gennemsnitlige kvadratmeterpris på ejerlejligheder, hvilket har været præget af særligt Covid-19, som satte en bevægelse af ejerlejlighedstransaktioner i gang. Stigende kvadratmeterpriser medvirker dog også til at efterspørgslen på lejemarkedet også rykker sig. Nedenstående graf illustrer udviklingen mellem boliger, som er beboet af ejer kontra lejer.

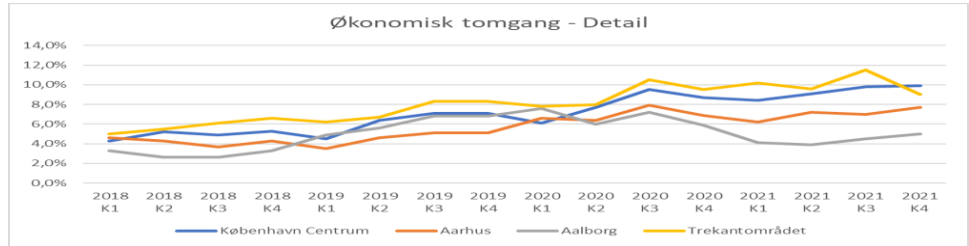


**Figur 5: Beboede boliger – fordeling mellem ejer og lejer, Kilde: Nordicals Aarhus analyse**

Af grafen kan det aflæses at efterspørgslen efter lejeboliger er steget som en kontrast til stigningen i prisen på ejerboliger. Dog kan det ikke entydigt konkluderes at stigningen af ejendomme som er beboet af lejer skyldes kvadratmeterprisen. Der er også kommet en stigning i befolkningen som ønsker fleksibiliteten som en lejebolig kan give. Dette understøtter dog at boligejendomme som en investering stadig er set som en rigtig fornuftig investering, hvis man ikke ønsker en større risiko, hvilket bl.a. understøtter afkastniveauet, som i Aarhus ligger i spændet mellem 3,50% - 4,25% for de bedst beliggende – samt bedst indrettede lejligheder, hvorimod i København ligger spændet mellem 3,25 – 4,00% - under samme vilkår.

### **Detail klarede skærene**

Mange mente Corona ville være den fysiske detailsektors død – dog har detailsektoren vist sig mere standhaftig en først antaget. Med en svingende økonomisk tomgang i detailsektoren, viser segmentet dog en stabilitet, hvor markedet særligt er præget af kædebutikker. De butikskoncepter, som klarer sig bedst, er fysiske detailbutikker, hvor en integreret webshop er en del af kundeoplevelsen. Dette kan medvirke til en stabiliseret kundetilgang, hvorpå det er muligt at opretholde et detail lokale. Nedenstående graf illustrerer udviklingen i den økonomiske tomgang i detailsektoren.

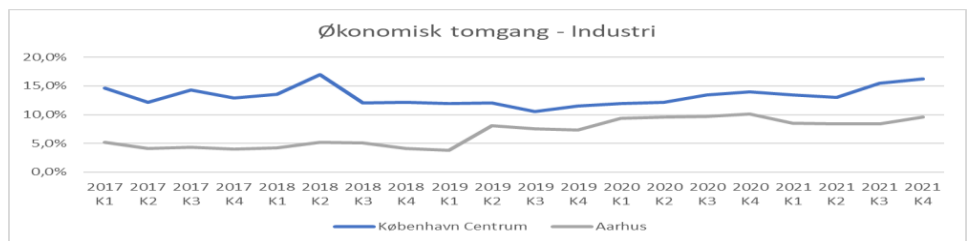


**Figur 6: Økonomisk tomgang, Kilde: EjendomDanmark.dk**

Som det kan aflæses fra figuren, er den økonomiske tomgang i detailsektoren stærkt præget af, hvorvidt en eventuel nedlukning påtvinges igen. Dog kan man se at byer som Aalborg og Aarhus ligger relativt lavt, hvilket også vidner om et sundt marked for den fysiske detail.

#### **En institutionel investors drøm**

Lager- og logistikejendomme har i de senere år præget markedet, hvor tomgangen stadig er meget lav og investorinteressen er i top. Sammenlignet med vore nabolande, er både afkast- og lejeniveauet særdeles attraktivt i Danmark, hvor særligt lager- og logistikejendomme beliggende nær E45 og E20 er i høj kurs. Lange lejekontrakter med bl.a. udbringningsfirmaer som ankerlejere. Nedenstående figur illustrerer udviklingen i den økonomiske tomgang på lager- og logistik-ejendomme.



**Figur 7: Økonomisk tomgang, Kilde: EjendomDanmark.dk**

Som det kan aflæses af figuren, fluktuerer den økonomiske tomgang, men følges stabilt sammen mellem Aarhus og København. Denne tendens forventes at forsette.

---

## **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 19.01.22

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 Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10.000.000.*

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



Beregning af omkostningsbestemt leje vedr. ejendommen						
pilegårdsvej 40a-48, 8361 Hasselager						
			Regnskab	Aktuel budget	Ext. bemærkninger	
Driftsudgifter:				2022		
	Ejendomsskatter			132.088,00	2022	
	Renovation			19.715,00		
	Vand og kloakafgifter			-	Betalt af forbruger	
	Skorstensfejning			-		
	Forsikringer			26.644,00		
	grundejerforening			40.500,00		
	Fælles el, abb. Mv.			7.000,00		
	Vicevært, varmemester og gårdmand			15.000,00		
	Administrationsudgifter			61.875,00	4125/bolig	
	Energimærke			-		
	Diverse			-		
<b>Kapitalafkast:</b>						
ML§9, 2	15% af anskaffelsessummen i 1990				Opført i 1984	
1984	Anskaffelsessum	16%	10.000.000	1.600.000,00	anslået	
	+ reguleret tillæg					
	+ forbedringsforhøjelser:				Ikke relevant i det omk leje er over markedsleje	
	+ 1/3 af henlæggelsesbeløb pr. 31.12.				Ikke relevant i det omk leje er over markedsleje	
	1994 + reguleringer:			-		
	eller	% af prioritets-				
	ydelser m.m. (for ejendommen taget i brug					
	efter 1.1.1964)					
<b>Udgifter i alt (excl. vedligeholdelse)</b>				-	1.902.822,00	
<b>Boligernes andel</b>						
	i budgettets udgifter udgør: 1)		100,00%			
	<b>Budgetleje:</b>			-	1.902.822,00	
	Nuværende lejeindtægt excl. vedligehold.				-	
	<b>Nødvendig lejeforhøjelse excl. vedligeholdelse</b>				1.902.822,00	
<b>Vedligeholdelse for boligejlighederne:</b>						
§18:	1362 kvm. á kr.	90		122.580,00	122.580,00	
§18b:	1362 kvm. á kr.	0		-	-	
Indv:	1362 kvm. á kr.	46		62.652,00	62.652,00	
	<b>Vedligeholdelse i alt:</b>			185.232,00	185.232,00	
<b>Omkostningsbestemt leje i alt:</b>				185.232,00	2.088.054,00	
<b>Omkostningsbestemt lejeforhøjelse i alt:</b>					1.902.822,00	
		Kr./m <sup>2</sup>	136,00		1.533,08	
Anslåede byggeudgifter i 1990 anvendes og ikke 7 % i kapitalafkast						









