

Vurderingsrapport



Andelsboligforening

Sag

2301529

Adresse:

Pilegårdsvej 40A-48, 8361 Hasselager

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Pilelunden

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 23.450.000



Sag: 2301529	Dato: 01.02.23
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 2023 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 og 2021
- Referat generalforsamling 20/3-19, 2020, 21.08.2021, 23.03.22, 03.11.22,
- Vedligeholdelsesplan
- Andelsboligforeningens hjemmeside
- Budget

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



**Arealer iflg.
BBR-meddelelse**

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

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

Arealerne er fordelt som følger:

5 boliger á 101 m²6 boliger á 92 m²4 boliger á 76 m²

Carport

Bebygget areal	182 m ²
Samlet bygningsareal ialt	182 m ²
Opførelsesår	1985

Udhuse:

Bebygget areal	30 m ²
Samlet bygningsareal	30 m ²
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.



Planforhold	<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 m²pr. boligenhed til nærlegepladsformål.</p> <p>Arealet anlægges og udstyres med legeredskaber for mindre børn.</p> <p>Ovenstående er alene et ekstrakt af lokalplanen</p>
Miljø	<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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.</p>
Kulturarv	<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>
Besigtigelse	<p>Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget 01.02.23 af Paul Mühl, erhvervsmægler, cand.merc., Nordicals. 1 bolig blev besigtiget. Ved tidligere besigtigelse blev 3 boliger blev besigtiget.</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 i ca. 2018

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, lejbærende 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. 23.450.000

- 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. 4,75 % 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. Jf.. § 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 i 2022 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.

Trige - Randersvej 528, Bertasminde, 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. tegltag, 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 januar 2023
Solgt til 22.450 pr. m² bolig
Afkast. 4,5 %



Aarhus C - Ny Munkegade 60

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

Aarhus C - Silkeborgvej 26 (Der er bud på ejendommen)

Denne solide ejendom er indrettet med 11 stk. lyse og delevnige boliglejemål, heraf 1 i parterre og 10 lejemål fra stuen og op til 4 sal. Alle lejemål er renoveret fra _BRL §5.1 til §5.2 lejemål for mere end 10 år siden. 9 ud af 11 lejemål har indenfor de sidste 6 år fået nyt køkkener og badeværelser.

Der er tale om delevnige 2- eller 3. værelses lejemål og 10 af lejemål har altan både mod gaden og gården. I parterre findes udover 1 lejemål desuden vaske-rum, depotrum m.m. Samtlige udvendige vinduer og terrassedøre er i 2020 udskiftet til træ/alu. Tag er belagt med tagpap. Idet 2 lejemål er udlejet til kr. 513 pr. m² findes der lejepotentiale. Der er pr. 31. december 21 negativ GI saldo på kr. - 560.342.

Etageareal er 885 m².

Bud januar 2023 på 22.750.000 kr.
22.750 kr./m² areal
Afkast ca. 3,7 %

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



Viby J - Damagervej, til salg (januar 2023)

11 boliger på 441 m² kr. 7.100.000. Opført i 1963. 16.100 kr./m² boligareal.
1.177 kr./m² i leje.
Afkast 5,1 %.

Hasselager – Kildeagervej, til salg (januar 2023)

12 boliger på 1.032 m². kr. 28.850.000. Næsten nyopført. 27.995 kr./m² boligareal.
1.325 kr./m² i leje
Afkast 4.08 %

Aarhus - Tordenskjoldsgade 67

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

Solgt november 2021

Købspris pr. m²: 30.000 kr.

Afkast: 2,2 %

Købspris kr. 42.500.000

Aarhus C - Skanderborgvej 42

Gedigen og funktionel ejendom opført i gule mursten som fritliggende ejendom med græsarealer og egen parkeringsplads (13 p-pladser). Ejendommen har elevator og svalegang. Her er 5 lejligheder af varierende størrelse på hver etage, hvoraf de 4 har egen vestvendt, solrig altan. Fra både svalegang, vinduer og altan har alle boliger en smuk udsigt over de grønne arealer og fra de fleste etager også over store dele af byen.

De fleste af ejendommens vinduer er udskiftet til træ/alu lavenergivinduer og ejendommen er energioptimeret til energimærke C. Lejemålene er funktionelt indrettet med regulære køkkener og badeværelser. Fem af boligerne er renoverede og yderligere ni er under renovering. Køber overtager således ejendommen med 14 totalrenoverede lejligheder udlejet efter § 5.2.

De resterende boliger har et stort potentiale ved renovering, ligesom der også ligger potentiale i etablering af vandmålere og etablering af yderligere p-pladser. Her er en god, høj kælder med vaskeri og et stort, godt erhvervslejemål (tidligere delt i to), der er reserveret til købers anvendelse. Tagetagen er indrettet med depotrum. I forbindelse med bebyggelsen af Langenæs, er der i området tinglyst hjemfaldspligt for 2055, dette gælder også denne ejendom. Handelsprisen inkluderer frikøb af ejendommen anslået til ca. kr. 18 mio.

Køber kan vælge ikke at frikøbe, hvorved ejendommen kan erhverves kr. 18. mio. billigere (Pris uden frikøb kr. 49,5 mio.).

Der er bud på ejendommen til kr. 64.000.000 som ren ejendom uden hjemfaldspligt til kr. 23.250 kr./bolig m².



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 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 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. m²: 30.833 kr.

Aarhus C - M.P. Bruuns Gade 41

Attraktiv beliggenhed på Frederiksbjerg i hjertet af Aarhus C

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, 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.

Aarhus C - Silkeborgvej 70

Ejendommen er opført i 1939 og ligger på den centrale del af Silkeborgvej, som er et attraktivt bosætningsområde på grund af den korte afstand til midtby, studiemiljø og Botanisk Have. Ejendommen indeholder 126 boliglejemål med en gennemsnitsstørrelse på 54 m² samt to mindre erhvervslejemål på 110 m² i alt og 16 parkeringspladser

Bud på ejendommen til 3,75 % i afkast og 25.000 kr./m² areal

Aarhus C - Søndre Ringgade 28

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.

Aarhus C - Jægergårdsgade 54

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 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.

Viby J - Skanderborgvej 208

Ejendommen ligger med facade ud mod Skanderborgvej i Viby. Der er optimale offentlige transportmuligheder i området. Der er kun 3,5 km til Aarhus Centrum. Bygningen er opført i 1937 og har et boligareal på 465 m². Bygningen har facade af røde mursten, tegltag fra 2002 og vinduer af plastik fra 1991. I 2002 blev tagrender og nedløbsrør udskiftet, og der blev udført blikarbejde på kvistene. Radiatorerne er udskiftet i 1985. Der er 7 boliger i ejendommen. Der er 2 stk. på 62 m², 3 stk. på 63 m², en på 100 m² og en på 52 m². Lejlighederne er delevenlige og indeholder entré med originalt plankegulv, fuldt udstyret køkken, 2 værelser samt badeværelse. 4 af lejlighederne har altan mod Skanderborgvej og 2 har udestue mod baggården. Lejligheden stuen til højre er istandsat i 2006 med nyt køkken/badeværelse og elinstallationer. Lejligheden stuen til venstre har brusekabine i soveværelset, køkken fra 1990, plankegulve og 6 m² udestue. Lejligheden er generelt i pæn stand. Første til højre er som stuen til venstre men med badeværelse og altan. Første til venstre har nyt køkken/badeværelse, ny høvlet gulv og altan. Anden til højre er lejligheden på billederne og har altan, køkken/bad fra 2009. Anden til venstre har 4 værelser, plankegulve, badeværelse/køkken fra 1989 og altan. Tredje sal til venstre er en 2 værelseslejlighed med badeværelse og køkken fra 1988 samt en lille udestue.



Tredje sal til højre har 2 værelser, køkken/bad samt en udestue. Der er nyere fodlister/dørkarme i alle lejligheder. Kælderen indeholder badeværelse, vaske-/tørretrum, garage, værksted og depotrum til lejlighederne. Bag ejendommen er der en gårdhave med 2 parkeringspladser, cykelskur og terrasse. Vedligeholdelse. Ejendommen fremstår i velvedligeholdet stand.

Tidligere bud på ejendommen på 7.600.000 hvilket svarer til 16.344 kr./m² boligareal

Aarhus C - Wilstersgade 12

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 leje potentiale ved genudlejning, da den gns. leje ligger på 950 kr. pr. m². 2. sal bliver ledig den 15.11.2020.

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

Hinnerup - Skovmårvej

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**



Rask Mølle - Peter Hansens Vej 13-19

Lund, Horsens - Hegnet 1A-1H

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 m². 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. m²: 20.500

Afkast: 4,5 %

Aarhus V - Rosenkrantzgade 17

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.



Aarhus C - Thunøgade 44

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 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 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.**

Aarhus C - Frederiksgade 31

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.**



Aarhus C - Sjællandsgade 96

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 m² 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 m² 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 m², 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./m² for forhuset.

Årlig leje pr. m²: 1.400 kr.

Afkast: 3 %

Aarhus C - Christen Købkesgade 13

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 m² jf. BBR-meddelelsen, indeholder 6 lejligheder, heraf 4 lejligheder på 50 m² 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 m² 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./m²

Afkast. 3,5 %



Aarhus C - Samsøgade 6

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.

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 m² med de 17 m² i kælderen. Der er 3 boliger i ejendommen. Boligerne er fordelt med 2 lejligheder på hver 51 m² og en på 49 m², der har inddraget loftrummet til en 20 m² 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 pulterrum. 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 varme anlæg, Maling af trappeopgang

Nyt fyr i kælderen

2018 - Etablering af 60 m² 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/m²

Afkast: 2,9 %



Aarhus C - Dalgas Avenue 6

Opdeles i 100 ejerlejligheder - gns. størrelse 57,5 m².

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 m²) Gns. størrelsen er 57,45 m². Indretningen i lejlighederne er hovedsagelig delevenlige to værelses lejligheder, hvor der er altaner til hvert værelse. Lejligheder kan også indrettes som par lejligheder med soveværelser samt køkkenalrum/stue.

Indretningen kan køberen 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 terrænen 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.

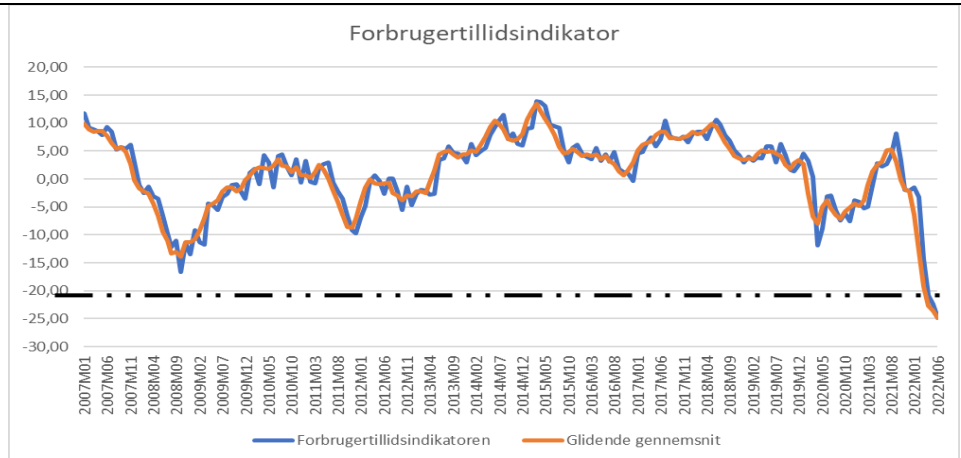
Afkast: 4,2 %

Markedsleje og afkast

Q1 2022		Kontor			Detail			Lager / Logistik			Bolig - fri lejeafsttelse		
		Primær	Sekundær	Tærtier	Primær	Sekundær	Tærtier	Primær	Sekundær	Tærtier	Primær	Sekundær	Tærtier
Esbjerg	Afkast	6,33%	8,08%	9,67%	6,67%	8,17%	10,00%	7,17%	8,75%	10,33%	4,42%	5,50%	6,42%
	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
Kolding	Afkast	5,75%	7,58%	9,33%	6,25%	7,17%	8,83%	5,75%	8,42%	9,83%	4,50%	5,50%	6,42%
	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
Vejle	Afkast	5,50%	7,42%	9,42%	6,08%	7,00%	8,08%	5,92%	8,00%	9,75%	4,33%	5,17%	5,92%
	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
Fredericia	Afkast	5,67%	7,25%	9,17%	6,58%	7,50%	9,08%	5,83%	8,00%	9,33%	4,75%	5,75%	6,33%
	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
Horsens	Afkast	5,83%	7,08%	8,50%	5,75%	6,75%	8,00%	5,75%	7,88%	9,50%	4,38%	5,13%	5,63%
	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
Herning	Afkast	6,13%	7,63%	9,50%	6,38%	7,88%	9,38%	7,00%	9,00%	10,63%	4,38%	5,75%	6,75%
	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
Silkeborg	Afkast	6,13%	7,63%	9,50%	5,75%	7,00%	8,88%	6,75%	8,38%	10,25%	4,13%	5,88%	6,75%
	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
Aarhus	Afkast	4,25%	5,42%	7,42%	4,42%	5,42%	7,00%	5,83%	7,17%	9,17%	3,58%	4,08%	4,67%
	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
Randers	Afkast	7,13%	8,38%	10,50%	7,00%	8,00%	10,00%	7,50%	9,25%	10,75%	4,75%	5,75%	7,00%
	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
Viborg	Afkast	6,75%	7,75%	9,50%	6,00%	7,50%	9,00%	6,88%	8,38%	10,50%	4,50%	5,25%	5,75%
	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

Et ejendomsmarked i forandring

Efter et rigtig godt 2021, var forventningen at markedet ville forsætte med sin flotte udvikling. Dette har dog i mellemtiden vist sig ikke at være muligt. De første to kvartaler i 2022 har budt på en stødt stigende inflation og hertil også stigende renter. Dette har medført et fald i forbrugertiliden, som er større end under finanskrisen i 2008.



Kilde: Nordicals Aarhus

Med et fald i forbrugertilliden, et inflationsniveau, som har været stærkt tiltagende samt et fastholdt højt prisniveau, vil den umiddelbare holdning være, at ejendomsinvesteringsmarkedet ville være under pres.

Det har dog i mellemtiden vist sig at markedet, selv under mindre gunstige forhold faktisk holder et vist niveau.

Er der flere grunde til at vi ikke oplever samme nedtur som under finanskrisen i 2008. Blandt andet mængden af kapital, som stadig findes i branchen samt finansstilsynets skærpede krav i henhold til Belåning og gældsfaktor har dette medført at ejendomsmarkedet er langt mere robust end tidligere.

Forventning til afkastniveauer

Afkastniveauerne har de senere år været lave, hvilket vidner om et attraktivt marked. Dog med den store ændring, som er kommet i fastrenteniveauet, stiller investorerne skærpede krav til afkastniveauet. Dette betyder også at afkastniveauet, selv på de mest centrale og attraktive ejendomme er steget hen over de seneste seks måneder.

I Regionens større byer, herunder Aarhus, ligger afkastniveauet for nybyggede boligudlejningsjendomme stabilt, hvor afkast i niveauet 1,0% – 4,50% anses som værende attraktivt, særligt sammenlignet med afkastniveauet i København og omegn.

For detailjendomme ligger afkastniveauet i spændet mellem 4,50% - 7,00%. Detailmarkedet er stadig præget af E-commerce, som fylder meget i dagens marked. Dog har den fysiske detailsektor stadig sin berettigelse i markedet, da en stadig stor mængde af forbrugere ønsker en relation til stedet de handler. For kontorejendomme ligger afkastniveauet i spændet 4,25% - 7,50%. Markedet er i de senere år blevet presset af nybyg, særligt på Aarhus Ø og Frederiks Plads, hvilket har medført at ældre – og umoderne kontorbygninger står med længere tomgang.

Lager – og logistik markedet har de seneste år været varmt. Mange investorer, herunder udenlandske investorer fokuserer hovedsageligt på lager – og logistik ejendomme. Dette har medført at afkastniveauet de senere år er faldet markant, da priserne på denne type ejendomme er steget markant. Afkastniveauet ligger i spændet 5,25% – 9,25%. Forventningen til afkastet vil være et niveau mellem 4,00% - 5,00% på nybyggede lager – og logistikejendomme i løbet af 2023.



1. halvår 2022	Primær	Sekundær
Aarhus Bolig	4,00%	4,25%
Aarhus Detail	4,50%	5,50%
Aarhus Kontor	4,25%	5,25%
Aarhus Lager/logistik	5,25%	7,25%

Kilde: Nordicals Aarhus

Regulerede ejendomme dominerer

Markedet for særligt OMK-ejendomme er blevet ramt af rentestigningerne. De høje renter gør, at OMK-ejendommens belåningsgrad er faldet mærkbart. Faldet i belåningsgraden har medført at efterspørgslen på den ældre boligmasse er faldet. Dog er forventningen fra Nordicals at markedet vil genvinde styrke når renten stabiliseres.

Afkastniveauet for velbeliggende OMK ejendomme, som udlejes efter BRL §5, stk. 1, ligger i niveauet 1,25% - og ejendomme, som udlejes efter BRL §5, stk. 2, ligger i niveauet 3,50% - 3,75%

Huslejeniveauer

I Aarhus er efterspørgslen efter boligudlejningsjendomme især rettet mod de ældre bykvarterer som Frederiksbjerg, Trøjborg og Øgaderne, hvor ældre boligudlejningsjendomme med moderniserede lejligheder udlejes i niveauet 1.625 kr. / m²/år.

Udviklingsområderne såsom Ceres Byen, Aarhus Ø, Brygger Bakke, Åbyen og Katrinebjerg, hvor særligt enhedsstørrelsen har stor betydning, oplever et lejespænd mellem 1.650 – 2.000 kr./m²/år.

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 01.02.23

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.

Ansvar 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	Evt. bemærkninger
Driftsudgifter:					2023	
	Ejendoms skatter				132.088,00	2023
	Renovation				20.690,00	
	Vand og kloakafgifter				-	Betalt af forbruger
	Skorstensfejning				-	
	Forsikringer				25.929,00	
	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				-	
Kapitalafkast:						
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-				
	ydelse m.m. (for ejendommen taget i brug					
	efter 1.1.1964)					
Udgifter i alt (excl. vedligeholdelse)					-	1.903.082,00
Boligernes andel						
	i budgettets udgifter udgør: 1)		100,00%			
	Budgetleje:				-	1.903.082,00
	Nuværende lejeindtægt excl. vedligehold.					-
Nødvendig lejeforhøjelse excl. vedligeholdelse						1.903.082,00
Vedligeholdelse for boliglighederne:						
§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	
Vedligeholdelse i alt:					185.232,00	185.232,00
Omkostningsbestemt leje i alt:					185.232,00	2.088.314,00
Omkostningsbestemt lejeforhøjelse i alt:						1.903.082,00
			Kr./m²	136,00	1.533,27	
Anslåede byggeudgifter i 1990 anvendes og ikke 7 % i kapitalafkast						
Afkast beregnet efter BRL § 9 stk. 2						











