

Vurderingsrapport



Andelsboligforening

Sag

2501049

Adresse:

Pilegårdsvej 40A-48, 8361 Hasselager

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Pilelunden, CVR. 29551723

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 23.450.000



Sag:	2501049	Dato:	06.01.25
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 regnskabsaflægelse. Nærværende vurdering er en revurdering af tidligere vurdering udarbejdet af Nordicals Aarhus P/S. 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 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 fra vurderingsstyrelsen
- Oplysninger fra SAVE vedr. bevaringsværdig ejendom
- Miljøoplysninger
- Lokalplan 090
- Kommuneplanramme

Vi har modtaget følgende dokumenter:

- Vedtægter for Andelsboligforeningerne
- Årsrapport 2020 og 2021 og 2022 og 2023
- Referat generalforsamling 20.03.2019, 21.08.2021, 23.03.2022, 03.11.2022, 29.03.2023, 26.06.2024, 26.03.2024
- Vedligeholdelsesplan
- Underskrift af dirigent rapport
- Budget 2023 og 24
- Ledelses regnskabs erklæring
- Beretning
- Underskrevet ledelsespåtegning
- Andelsboligforeningens hjemmeside
- Notat vedrørende D2V ventilation

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 § 118 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 m²

6 boliger á 92 m²

4 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	Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune, rammebestemmelse 229295BO. Endvidere er ejendommen omfattet af lokalplan nr. 90. Områderne A Stk. 1 Områderne må kun anvendes til boligformål. 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. 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. 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. Arealet anlægges og udstyres med legeredskaber for mindre børn. Ovenstående er alene et ekstrakt af lokalplanen
Miljø	Ifølge oplysninger fra Region Midtjyllands hjemmeside har Regionen for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på de pågældende matrikler. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.
Kulturarv	Ifølge oplysninger fra SAVE er ejendommen ikke registreret med en bevaringsværdi Det bemærkes, at når ejendommen er registreret som bevaringsværdig, kan dette medføre at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder f.eks. i hvilket omfang der kan ske om- og tilbygning, hvilke vinduer og døre der må isættes, hvilken type tag der må lægges mv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, som omgiver ejendommen.
Besigtigelse	Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget 01.02.23 og 03.01.25 af Paul Mühl, erhvervsmægler, cand.merc., Nordicals. 1 bolig blev besigtiget. Ved tidligere besigtigelse blev 3 boliger blev besigtiget.



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/aluminium 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. I 2024 er der i alle boligerne opsat Genvex anlæg.

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.

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
- Genvex anlæg



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

22

VURDERINGS

Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for 2024
Efterværgende og øvrige ejendomme*

Ejendomsoplysninger

Modtager:
Hans Høvelager
Fødselsdato: 01-01-1948
Bor i: Høvelager

Skattepligtig kommune: Aarhus
SE-nummer: 4227119
Kommunale ejendomme: 8751-147704
Lænestyrelsen Høvelager Høvelager
Pløjedervej 546A, 8241 Høvelager
Beregningsskema: 13.08.2023

Grundlag for beregning

Grundlæggende	18.691.000,00 kr.
Skattepligtig grundlæggende	14.911.200,00 kr.
Reguleringsafgift grundlæggende	89.707,20 kr.

Grundskyld

Grundskyld	6.000 % af 14.911.200 kr.	89.707,20 kr.
Grundskyld i alt		89.707,20 kr.

Rate (rate periode):

	Fortaldningsdato	Sluttede rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1 01.01.2024 - 30.06.2024	01.04.2024	02.04.2024	44.853,60 kr.
2 01.07.2024 - 31.12.2024	01.08.2024	01.08.2024	44.853,60 kr.

Ved for sen indbetaling påføres renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
*71 = 000000295517239 + 83014296 *

Opkrævningen er flyttet fra kommunen til staten

Vurderingsstyrelsen behandler personoplysninger om dig
Læs mere på www.vurderingsstyrelsen.dk/privat-og-brancher

Side 1 af 1

Ingen byfornyelse og hjemfaldspligt.



Driftsbudget

Forudsætninger for den stipulerede lejeværdi

Forudsætninger for den stipulerede lejeværdi

I budgetlejen er indregnet driftsudgifter, legebærende tillæg for eksempel badeværelser, altaner, central varme, vedligeholdelses planer, § 120 samt vicevært.

Udover entreprisebeløbet tillægges i henhold til lejeloven 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 om omkostningsbestemt husleje – med forbedringstillæg.

I forbindelse med at anskaffelsesværdien anvendes som kapitalt afkast ligger lejen excl. forbedringsudgifter og 1994 hensættelser over markedislejen 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. 5 % 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 lejeloven

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 indkomstkapisering, 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 lejeloven (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 repræsentativ benchmark af handlede ejendomme i givne områder.

Bemærkninger til referencer.

Den markante rentestigning har i forhold til de seneste år 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. Køberne er meget prisfikseret og bankerne er tilbageholdende med at låne ud til køb af boligudlejningsejendomme. Deres belåningsprocent er blevet lavere.

Stadion Alle 35-37. Aarhus C

Denne markante boligudlejningsejendom, beliggende i det attraktive Frederiksbjerg-område i Aarhus C, er en repræsentativ bygning fra 1929. Ejendommen fremstår med en klassisk rød teglfacade og symmetrisk vinduesfordeling, som er typisk for dens opførelsesperiode. Den historiske karakter understreges af de velplejede grønne områder omkring bygningen, der bidrager til ejendommens æstetiske appel.

Indvendigt byder ejendommen på lyse og indbydende boligenheder, der nyder godt af naturligt lys fra de store trævinduer udstyret med termoruder. De originale trægulve i boligerne tilføjer varme og autenticitet, mens de høje lofter forstærker følelsen af rummelighed. Boligerne varierer fra et-værelses til tre-værelses lejligheder, med størrelser fra 39 m² til 67 m², hver især designet til at maksimere plads og funktionalitet. Køkkenområderne er praktisk indrettede med hvide fliser og skabe, der afspejler ejendommens rene, klassiske æstetik og tilbyder velholdte faciliteter. Badeværelserne er ligeledes funktionelle og veludnyttede, hvilket viser ejendommens effektive udnyttelse af pladsen. Ejendommen kombinerer historisk charme med nutidens komfortbehov og tilbyder en unik blanding af byliv og naturskønne omgivelser. Dens beliggenhed sikrer nem adgang til både byens faciliteter og rekreative områder, hvilket gør den til en eftertragtet mulighed for beboere og en solid investering for ejendomsinvestorer. Med en energimæssig tilstand, der anses for at være normal for alderen, står ejendommen som et vidnesbyrd om tidløs arkitektur

Oktober 2024

Pris enighed: 24.000.000

Afkast: 2,27 %

Pris pr. m2: 28.800



Niels Juels Gade 10, Aarhus N

På en af de bedste beliggenheder på Trøjborg finder vi denne store boligudlejningsejendom fra 1934. Ejendommen består af 21 lejligheder fordelt på 2 opgange i henholdsvis Niels Juels Gade 10 og Gyldenløvesgade 2. Såvel Gyldenløvesgade som Niels Juels Gade ender blindt, så der er meget begrænset trafik ved ejendommen.

Skoven og stranden er i gåafstand. Aarhus centrum og universitetet nås efter en kort cykeltur. Ejendommen er en murermesterejendom fra 1934 i røde teglsten. Taget er skiftet og står med røde tegl og zinkinddækninger. Der er hårdt undertag, og dermed en lang levetid på taget.

Ejendommen består af 21 lejligheder som alt overvejende er delevenlige 2-værelses lejlighed med central fordelingscentre. Her er tale om en helt typisk Trøjborgsejendom velegnet til studerende eller det unge par som lejere. Der er en stor gårdhave med cykelskur og 3 bilgarager.

Den ene garage er udlejet til en af beboerne. Lejlighederne er løbende vedligeholdte. Enkelte har nye køkkener, og alle lejligheder har små badeværelser. Bagtrappen giver en fin mulighed for at etablere større badeværelser i ejendommen. Kælderen er tør og alt VVS er løbende vedligeholdet og udskiftet. Ejendommen har været i familiens eje i generationer, og bærer tydeligt præg af løbende vedligeholdelse.

Solgt: oktober 2024

Salgspris: 23.700.00 kr.

Afkast: 2,47 %

17.000 kr./m2

Gyldenløvesgade 4, Aarhus N

På en af de bedste beliggenheder på Trøjborg finder vi denne store boligudlejningsejendom fra 1934. Ejendommen består af 10 lejligheder beliggende i Gyldenløvesgade 4. Gyldenløvesgade ender blindt, så der er meget begrænset trafik ved ejendommen.

og stranden er i gåafstand. Aarhus centrum og universitetet nås efter en kort cykeltur. Ejendommen er en murermesterejendom fra 1934 i røde teglsten. Taget er skiftet og står med røde tegl og zinkinddækninger. Der er hårdt undertag, og dermed en lang levetid på taget. Ejendommen består af 10 lejligheder som alt overvejende er delevenlige 2-værelses lejlighed med central fordelingscentre.

Her er tale om en helt typisk Trøjborgsejendom velegnet til studerende eller det unge par som lejere. Der er en stor gårdhave med cykelskur. Lejlighederne er løbende vedligeholdte. Enkelte har nye køkkener, og alle lejligheder har små badeværelser. Bagtrappen giver en fin mulighed for at etablere større badeværelser i ejendommen. Kælderen er tør og alt VVS er løbende vedligeholdet og udskiftet. Ejendommen har været i familiens eje i generationer, og bærer tydeligt præg af løbende vedligeholdelse.

Solgt: oktober 2024.

Salgspris: 11.500.000

Afkast: 2,68 %

18.500 kr./m2



Carl Blochs Gade 29, Aarhus C

På en af de bedste beliggenheder i Aarhus C finder vi denne smukke boligudlejningsejendom. Carl Blochs Gade er i gåafstand til midtbyen og ligger med en åben udsigt over Åparken mod vest og et hyggeligt lukket gårdmiljø mod øst. Ejendommen er en klassisk murerresterejendom fra 1918 i røde teglsten med karnapper og mansardtag.

Ejendommen har været i familiens Ejendommen er omfugget og står med en flot facade mod Åparken. Taget er skiftet, og er med sine røde teglsten med til at understøtte den klassiske byggestil fra starten af 1900-tallet. Her er tale om den helt rigtige rødstens ejendom i centrum af Aarhus.

Ejendommen består af 10 lejligheder fordelt på 5 stk. 2-værelses- og 5 stk. 3-værelseslejligheder. Såvel 2 som 3 værelseslejlighederne er indrettet med central fordelingscentre med adgang til værelserne, og er derved meget velegnede som delelejligheder. Der er store badeværelser med hvide fliser og muret brusekabine. Til alle lejligheder hører endvidere en stor altan, som tilgås via en dobbeltdør i køkkenet.

Solgt: oktober 2024

Salgspris: 16.250.000

Afkast: 2,31 %

21.600 kr./m2

Montanagade 29E, Aarhus C

Her erhverves 4 udlejede ejerlejligheder i den største bygning i projektet. Ejerforeningen består af 13 ejerlejligheder, hvoraf de 6 ligger i denne bygning. Bygningen er i forbindelse med projektet totalt ombygget og renoveret såvel inde som ude. Bygningen er renoveret for ca. kr. 28.000 pr. kvadratmeter, så der er ikke sparet nogle steder, hverken på materialer eller løsninger. Som medlem i ejerforeningen, bliver man medejer (andel på 32/100) af de 5 parkeringspladser, nyopført kælder der indeholder fælleslokale med toiletfaciliteter og depotrum samt et nyt solcelleanlæg på taget. Indtægterne herfra, bidrager til et ekstraordinært billigt ejerforeningskontingent.

Lejlighederne

Fælles for alle lejligheder: Enten to altaner eller to terrasser. Lækkert og moderne inventar i køkken, bad og værelser fra Svane Køkken. Gulve med lækre, brede planker i Douglas Gran. Lækkert badeværelse med store klinker med flot betonlook. Gennemgående og lyst køkken/alrum i åben forbindelse med stue. Alt i hvidevarer, inkl. vaskemaskine og tørretumbler. Gulvvarme. Genvex luftudskiftningsanlæg. Top isolerede boliger. Depotrum i fælles kælder. Brugsret til ejerforeningens opholdsarealer og fælleslokaler

Ejendommen med disse 4 boliger er færdig og lejerne er flyttet ind. Når resten af projektet står færdigt sensommer 2023, bliver helheden med de smukke beplantede fællesarealer, en helt unik grøn oase i hjertet af Aarhus C.

Upside

Lejlighedernes markedsværdi ved frit enkelt salg uden lejere, vurderes at være kr. 16,8 mio. (Vurderet juni 2023 af Nybolig Aarhus City). Dette giver en ekstra upside på 12 %.

Solgt: januar 2024

Pris kr. 14.500.000

Pris pr. m2: 41.900 kr.

Afkast: 3,87 %



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

Porteføljen byder på opgangene Regenborgsgade 13-21 og Silkeborgvej 70-84, der alle hænger sammen i en dobbel T-form. Ejendommene, der er opført gradvist gennem 1930'erne, er i røde mursten og med røde tegltage.

Ejendommene langs Silkeborgvej fik nye tage i 2007 i forbindelse med, at der blev etableret 16 nye boliger i tagetagen. Her er nyere træ/alu-vinduer i alle lejlighederne, og næsten alle boligerne er \$5.2-renoverede. Ud over de 126 lejligheder finder du også to mindre erhvervslejemål på i alt 110 m² samt 16 parkeringspladser, som i dag udlejes til bygningens beboere.

Lejlighederne er 22-80 m², og langt størstedelen af boligerne er på 60 m². Det er absolut attraktive størrelser, og ejendommen er derfor fuldt udlejet. Den fortsat stigende efterspørgsel på studieboliger i Aarhus gør netop disse lejligheder attraktive. Gennemsnitslejen er 1.390 kr./m², hvilket også er under gennemsnittet for byen generelt.

Ejendommene har høje, lyse kældre, med depotrum og vaskerier. Mellem bygningerne er der hyggelige gårdrum med græs, og det ene gårdrum er indrettet med borde og bænke samt cykelskure, som afskærmer mod Silkeborgvej

Solgt i oktober 2023 til 25.310 kr./m² boligareal
Afkast: 4,3 %

Knudrisgade 30, Aarhus C

Knudrisgade 30 i Aarhus er en fantastisk investeringsmulighed for alle, der søger en boligudlejningsejendom i hjertet af Aarhus C.

Ejendommen er udstykket i ejerlejligheder, hvilket betyder, at hver lejlighed potentielt kan frasælges enkeltvis med en attraktiv upside.

Ejendommen er flot renoveret med nyere køkkener og badeværelser og har store altaner, der giver lejerne mulighed for at nyde den smukke udsigt over haven og området. Ejendommen har en hyggelig baghave med udgang til Kærlighedsstien, samt en regulær kælder med vaskerum, depotrum og teknik.

Ejendommen består af 4 små lejligheder, der er ideelle til studerende og unge par, der ønsker at bo centralt i Aarhus C. Den gode beliggenhed, gør det nemt for lejerne at komme rundt i byen og nyde alt, hvad Aarhus har at byde på. Knudrisgade 30 er perfekt for den mindre ejendomsinvestor.

Central beliggenhed, god stand, let passet og med flere exit muligheder. Etageareal er 188 m²

Solgt i oktober 2023 til 6.700.000
35.638 kr. /m² boligareal
Afsat er 3,9 %



Lars Kruses Gade 2B, Aarhus C

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

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

Ejendommen er ekstremt godt beliggende i "Odensegade-enden" af Lars Kruses Gade, som er en ensrettet gade på Frederiksbjerg i Aarhus C. Ejendommen består af en hovedbygning, bygget i 5 etager og fremstår meget flot i klassisk stil med pudset refendfuget stueetage samt pudsede karnapper fra 1. til 3. etage. 4. etage er en mansardetage med skiffertag mod gaden.

Bygningens ydervægsmateriale er konstrueret af mursten, mens tagmaterialet består af tagsten med undertag. Bygningen fik senest i 2021 tildelt et energimærke D. Ejendommen indeholder desuden en udnyttet kælder på 137 m², der benyttes til diverse teknikrum, samt depotrum for ejendommens beboere. Endvidere forefindes vaskefacilitet og cykelparkering. Ejendommens oprindelige bad i kælderen er bevaret med terrazzogulv og hvide slagtehusklinker på væggene. En meget fin mulighed for på sigt at etablere et fælles toilet i kælderen til brug ved benyttelse af haven. Ejendommens bagtrappe er nedlagt. Bagtrappearealet er omdannet til store rummelige badeværelser for ejendommens 2-værelseslejligheder til venstre.

Solgt juli 2023

Pris 17.000.000

Pris pr. m² 25.600 kr.

Afkast: 1,67 %

Stadion Allé, Aarhus C

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

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

Ejendommens samlede boligareal udgør 720 m². Erhvervsarealet udgør 115 m². Ejendommens tagetage indeholder et påbegyndt lejlighedsprojekt, hvor der er lagt nyt tag med fast undertag, isat nye Velux vinduer. Der er endvidere etableret store kviste i fuld højde med udgang til vestvendte terrasser. For- og bagtrappe er



ført til tagetagen. Der er mulighed for at færdiggøre projektet som enten 2 stk. lejligheder eller én stor leiebhaber lejlighed, evt. for en køber af ejendommen eget brug. r har på tidspunktet for denne salgs- vurderings udarbejdelse ikke været muligt at få adgang til eventuelle eksisterende tegninger vedr. byggeprojektet, ligesom det heller ikke har været muligt at fremskaffe en kopi af en evt. byggetil-ladelse til projektet. Værdien af tagetagen er indregnet i ejendommens værdi, ud fra en præmis om, at det udførte arbejde enten er myndighedsgodkendt eller kan myndighedsgodkendes, som det står.

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

Solgt juli 2023
Pris: 23.000.000 kr.
Pris pr. m² 25.700
Afkast 3 %

Peder Skrams Gade 38, Aarhus N

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

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

Solgt juli 2023
Afkast: 3,25 %
Pris. 20.950.000 kr.
Pris Pr. m²: 39.000 kr.

Mejlgade 70, 8000 Aarhus C

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

Beliggenhed

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



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

Nyt tegltag med kviste på forhuset i 2006

Nyt tagpap på baghuset i 2021

Nyt tagpap og træbelægning på terrasse i 2006

Vinduer mod gaden i 2005

Alle 7 køkkener er udskiftet omkring 1999

4 badeværelser fra 2000

1 badeværelse fra 2011

2 badeværelser fra 2020/2022

Herudover er hovedparten af rør og varmeinstallationer udskiftet.

Solgt juni 2023

Afkast: 3,3 %

Pris pr m²: 35.623 kr.

Ny Munkegade 60, Aarhus C

Attraktivt beliggende på Ny Munkegade som er en af de smukkeste gader i Øgadekvarteret. Gaden er bred og ejendommene har små hyggelige forhaver, der sikrer alle ejendomme for masser af luft og sol. Øgadekvarteret er et af de mere rolige områder i det inderste Aarhus C. og ligger lige mellem Botanisk Have, Aarhus Universitetspark og Vesterbro Torv. Kvarteret tilbyder derfor let adgang til byens største parker, hvor Botanisk Have har et meget kuperet terræn med mange små, intime, grønne rum og store åbne plæner. Universitetsparken er Danmarks største egetræspark med et areal på cirka 15 hektar, hvilket gør den ideel til en god fodboldkamp eller til bare at slappe af på græsset og nyde solen. I bunden af Øgadekvarteret ligger hjertet af Aarhus, med Strøget, Latinerkvarteret og Vadestedet som de centrale omdrejningspunkter.

På Strøget er udbuddet af butikker stort, varierende, spændende og store flagship-stores. For enden af Strøget, ned mod Øgadekvarteret, finder du Aarhus Å og Vadestedet, hvor den største samling af byens cafeer og natklubber er beliggende. Arkitektonisk flot ejendom der oprindeligt indeholdt 4 stk. flotte 3-værelses lejligheder (nu sammenlagt til 3 lejligheder). Her er et flot indgangsparti, der også har direkte adgang via bagdør til den solrige baghave. Lejlighederne fremstår lyse og velholdte, men trænger til modernisering.

Også udvendigt fremstår ejendommen velholdt og her er nyere vinduer mod gaden. Ejendommen overtages fri for lejere, således køber frit kan istandsætte og vælge egne lejere.

Solgt 2023

Boligareal: 283 m²

Solgt til 30.035 /m²

8.500.000 kr.



Jægergårdsgade 2B-8, Aarhus C

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

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

Solgt til 37.000.000

Afkast: 3,8 %

Pris pr. m²: 30.833 kr.

M.P. Bruuns Gade 41, Aarhus C

Ejendommen består af to bygninger og baggård. Bygningerne M.P. Bruuns Gade 41 og 41B er opført i hhv. 1896 (forhus) og 1924 (baghus). I denne del af ejen-dommen havde Kähler & friends tidligere sin flagship store i Aarhus. Her får du mange unikke oplevelser og et højt kvalitetsniveau, i italiensk stil. De gamle detal-jer er charmerende restaureret og historien fra ejendommens oprindelige slagter-butik ses tydeligt, med bl.a. de originale gulve og vægfliser med friser i den forre-ste del af butikken. I den bagerste del er det gamle terrazzogulv bevaret og over-alt er der kælet for detaljen. I det højloftede lejemål findes også fritlagte mur-stensvægge 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 køkkenfacili-teter Til lejemålet hører også en god og meget brugbar tør kælder. Lejemålet er udlejet tidsbegrænset til 1. marts, således køber frit kan disponere over dette. Såfremt køber ikke selv ønsker at anvende erhvervsarealet, er der mulighed for leje-garanti. Forhuset består af 6 ejerlejligheder, hvoraf lejligheden i stuen (nævnt ovenfor) er udlagt til erhverv - baghuset indeholder 3 ejerlejligheder. De 9 ejerlej-ligheder 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 sildeben-sparketgulv, newyorker skillevægge og helt nye og topmoderne køkkener og ba-deværelser, 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 lej-ligheden på 3. sal hører en stor velfungerende hems med mange gode kvadrat-meter og en fantastisk indbydende og stor tagterrasse. Herfra kan du nyde udsig-ten 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.

Solgt til 22.900.000

1 års. Afkast: 4,15 %

33.140 kr./m² etageareal.



Søndre Ringgade 28, Aarhus C

Markant hjørneejendom ved Harald Jensens Plads og Ingerslevs Boulevard til salg. Ejendommen indeholder 10 stk. rummelige, højloftede og delevnige beboelseslejligheder med central fordelingsentre. Endvidere et stk. erhvervslejemål med stor synlighed til Ringgaden udlejet til cykelforretning. Taglejligheder med højloftet og rummelig hems. Kælderetagen inder depotrum samt vaskefaciliteter. Udgang til gårdareal med fin have.

Frederiksbjerg er en by i byen. Kvarteret er meget attraktivt, fordi det ligger lige op ad Marselisborgskoven og stranden og stadig som en del af det inderste Aarhus C med et væld af shoppingmuligheder lige uden for døren. Her forenes byliv med natur, hav og smukke omgivelser. Frederiksbjerg har tre store butiksgader - M.P. Bruuns Gade, Jægergårdsgade og Frederiks Allé. På M.P. Bruuns Gade bugner det med eksklusive madoplevelser - dette er gaden for feinschmeckere og for dem, der vil opleve mad i Michelin-klassen. På Jægergårdsgade er der samlet en række designbutikker, hvor du finder unikakunst i både stentøj og møbler. Gaden har en hyggelig stemning og skandinavisk atmosfære. På Frederiksbjerg ligger også det store shoppingcenter, Bruuns Galleri. Med sine 100 butikker, 1.000 parkeringspladser og syv plan med indgang fra banegården er centeret et internationalt, nationalt og aarhusiansk knudepunkt. Frederiksbjerg er kendetegnet ved at have gode transportmuligheder, idet der er meget kort afstand til bybusser og banegård samt hurtig forbindelse til Aarhus Syd Motorvejen, der er forbundet med Østjyske Motorvej. Det er derfor nemt for den stigende grad af pendlere at nå på arbejde i f.eks. Kolding, Vejle, Horsens, Skanderborg, Herning og Silkeborg. En unik kvalitet ved kvarteret er dets placering mellem det inderste Aarhus C og naturen, hvor Marselisborg strand og Dyrehaven samt Marselisborgskoven kan nå inden for få minutter.

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

Jægergårdsgade 54, Aarhus C

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

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

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

I 2010 blev samtlige vinduer skiftet til træ/alu, opgangen og vaskehuset blev renoveret. Lejlighederne fremstår pæne, lyse og meget velholdte. Det er muligt at lave lejlighederne til 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. m². 2. sal bliver ledig den 15.11.2020.

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

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

Solgt til 9.500.000 kr.

1 års. Afkast. 2 %

30.158 kr./m² etageareal.

Rækkehuse til salg			
Sted	udbud	størrelse	afkast
stenderup	15.000.000	928	5,02
silkeborg	11.350.000	845	5,98
lystrup	9.400.000	431	4,4
randers	8.800.000	420	4,7



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 06.01.25

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.

Ansaret 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 2024	Evt. bemærkning
Driftsudgifter:						
	Ejendomsskatter				89.707,00	2025
	Renovation				25.803,00	
	Vand og kloakafgifter				-	Betalt af forbruger
	Skorstens fejning				-	
	Forsikringer				36.502,00	
	grundejerforening				55.000,00	budget
	Fælles el, abb. Mv.				10.000,00	
	Vicevært, varmemester og gårdmand				20.000,00	
	Administrationsudgifter				61.875,00	4125/bolig
	Energimærke				-	
	Diverse				1.300,00	
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 ove
	+ 1/3 af henlæggelsesbeløb pr. 31.12.					Ikke relevant i det omk leje er ove
	1994 + reguleringer:			-	-	
	eller	% af prioritets-				
	ydelse m.m. (for ejendommen taget i brug					
	efter 1.1.1964)					
Udgifter i alt (excl. vedligeholdelse)				-	1.900.187,00	
Boligernes andel						
	i budgettets udgifter udgør: 1)		100,00%			
	Budgetleje:			-	1.900.187,00	
	Nuværende lejeindtægt excl. vedligehold.				-	
Nødvendig lejeforhøjelse excl. vedligeholdelse					1.900.187,00	
Vedligeholdelse for boligejlerne:						
§ 119	1362	kvm. á kr.	65	88.530,00	88.530,00	
§ 18b:	1362	kvm. á kr.	0	-	-	
§ 117	1362	kvm. á kr.	52	70.824,00	70.824,00	
Vedligeholdelse i alt:				159.354,00	159.354,00	
Omkostningsbestemt leje i alt:				159.354,00	2.059.541,00	
Omkostningsbestemt lejeforhøjelse i alt:					1.900.187,00	
				Kr./m²	117,00	1.512,14
Anslåede byggeudgifter i 1990 anvendes og ikke 7 % i kapitalafkast						
Afkast beregnet efter BRL § 9 stk. 2						

[illegible]









2024











