

September 2025

VURDERINGSRAPPORT

Nordborggade 1-3
8000 Aarhus C
Sagsnummer 624-8099



Vurdering af grundens kontantværdi i ubebygget stand

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Nordborggade 1-3, 8000 Aarhus C

Ejerforhold

Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder

Rekvirent

Aarhus Kommune
Teknik og Miljø
Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
Mail: tilbagekoebsklausul@mtm.aarhus.dk

Formål

Formålet med vurderingen er at fastslå grundarealets kontantværdi på vurderingsdatoen uden hensyntagen til den aktuelle bebyggelse og den tinglyste tilbagekøbsklausul.

Vurderingsmægler

Engel & Völkers Commercial
Søren Frichs Vej 40G, 1. th.
8230 Åbyhøj

Att.: Erhvervsmægler Thomas Brauer
Tlf.: 31 31 02 51
Mail: thomas.brauer@engelvoelkers.com

TEMA / FORUDSÆTNING

Tema for vurderingen

Vurderingen er foretaget ud fra nedenstående vurderingstema:

Grundarealet vurderes som nuværende markedsværdi for en ubebygget grund.

Der tages således ikke hensyn til hverken den nuværende bebyggelse på ejendommen, hjemfaldsklausulen eller eventuelle planer om omdannelse af plangrundlaget for området. I øvrigt anvendes gængse principper for objektiv vurdering af fast ejendom.

Forudsætninger

Ved besvarelsen af det opstillede vurderingstema forudsættes:

- at rekvisiten ved levering af bilagsmateriale derved har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvane, overfor vurderingsmanden,
- at vurderingssummerne beregnes på baggrund af gældende kommune- og lokalplaners bestemmelse om maksimale bebyggelsesprocenter,
- at der ikke hos offentlige myndigheder eller i ejer-/grundejerforeninger er pålagt udgift til vej, vand, kloak, varme m.m., samt at der ikke overtages gæld udenfor købesummerne,
- at de på ejendommen værende bygninger mv. ikke er medregnet i vurderingerne i hverken opad- eller nedadgående retning, samt at eventuelle omkostninger til nedrivning og bortskaffelse ikke er medregnet i priserne,
- at ejendommens servitutter, brugsrettigheder og / eller andre byrder ikke på nogen måde begrænser ejendommenes værdi i forbindelse med den fremtidige anvendelse,
- at ejendommens jordbunds- og dræningsforhold ikke er til hinder for en normal fæstning og udnyttelse,
- at der er eller kan etableres rimelige tilkørselsforhold til ejendommene,
- at byggemulighederne ikke er væsentligt begrænset af byggelinjer o.lign.,
- at der ikke på ejendommene findes miljøforurening af nogen art i et sådant omfang, at det påvirker værdiansættelsen,
- at der ikke verserer sager og / eller påbud vedrørende ejendommene,
- at ejendommenes værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau,
- at salg af grundarealerne vil blive belastet af købsmoms,
- at der ikke tages højde for eventuelle omkostninger til byggemodning, herunder tilslutning mv.,
- at parkering etableres på terræn eller på anden vis, der ikke påvirker vurderingens økonomiske resultat,
- at der i udnyttelsen af byggeretten ikke skal disponeres arealer til almenyttigt byggeri, samt
- at der fra Aarhus Kommune stilles krav om, at mindst 30 % af det samlede boligareal skal disponeres til boliger på minimum 80 m².

VURDERING

På grundlag af de foreliggende oplysninger samt diverse beregninger, ansættes ejendommens kontant markedsværdi, med udgangspunkt i dagens marked for denne type ejendom og i øvrigt som ejendommen er og forefindes, efter vort bedste skøn og overbevisning til

Kr. 6.010.955

Beregning af byggeretsværdien

Nordborggade 1-3

Etagemeter

1.248

		Pr. m²	I alt
Anslået markedsleje		kr. 1.625	
Anslået driftsudgift		kr. 250	
Nettolejeværdi		kr. 1.375	
Anslået økonomi, udlejningsejendom			
Ved et forventet afkastkrav på 4,25 % udgør salgsprisen inkl. moms		kr. 32.353	
Opførelsesomkostninger:			
Byggeudgift, entreprenør	kr.	18.500	
Diverse tilsyn, teknisk bistand, salg m.v.	kr.	2.200	
Risiko- og udviklingspræmie, 17,5% af salgspris	kr.	5.662	kr. 26.362
Anslået byggeretsværdi inkl. moms		kr.	5.991
Anslået byggeretsværdi ekskl. moms		kr. 4.793	kr. 5.981.591

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nordborggade 1-3, 8000 Aarhus C
Kommune	Aarhus
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Etageboligbygning
--------------	-------------------

Matr. nr.	Areal
727 v Marselisborg, Århus Jorder	1.137 m ²

Ejendommen er beliggende på den sydlige side af Søndre Ringgade i et fuldt udbygget kvarter karakteriseret ved en lang række fritliggende boligblokke og store grønne arealer.

Langenæskvarteret er markant afgrænset af Skanderborgvej/Marselis Boulevard mod sydøst og jernbaneterrænet mod nordvest!

Offentlige forhold / planer

Ejendommen er omfattet af kommuneplan for Aarhus Kommune, ramme 120112CY, der bl.a. bestemmer følgende:

Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål.

Cityformål omfatter funktioner til handel, kultur og service, (f.eks. butikker, kontorer, hoteller, biografer, udstillingslokaler), offentlige funktioner og sådanne andre funktioner, der med fordel kan placeres i et center af regional betydning, og endelig boliger, der kan forenes med cityfunktionen.

Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne, kan der i forhold til en samlet ramme for butiksarealtilvækst i City etableres dagligvarebutikker på indtil 5.000 m² bruttoetageareal og udvalgswarebutikker på indtil 2.000 m² i området.

Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper efter planlovens definition, er der mulighed for, at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

Maksimal bebyggelsesprocent er 100 % af den enkelte ejendom.

Maksimalt antal etager er 5,5.

Der henvises i øvrigt til kommuneplanen for det fulde indhold.

Tingbog og servitutter

Der er på hovedejendommen tinglyst følgende servitutter:

- Nr. 1 lyst 26.09.1958 – Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv, parkering, brandvej, garage, friareal mv
- Nr. 2 lyst 26.09.1958 – Dok om kommunens ret til i år 2055 at overtage ejendommen
- Nr. 3 lyst 13.01.1959 – Dok om beboelse af 4 stk. 1 vær lejligheder og 12 stk. 2 værelses lejligheder
- Nr. 4 lyst 20.02.1970 – Vedtægter for ejerforening ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5 lyst 06.02.1971 – Dok om facadeskilte antenne mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

Bilag

Indhentede dokumenter / oplysninger:

- Tingbogsattest
- Kommuneplan for Aarhus Kommune

Habilitet

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

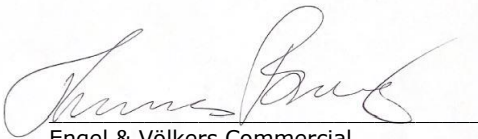
Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

Copyright

Vurderingen må ikke uden skriftlig tilladelse fra Engel & Völkers Commercial benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

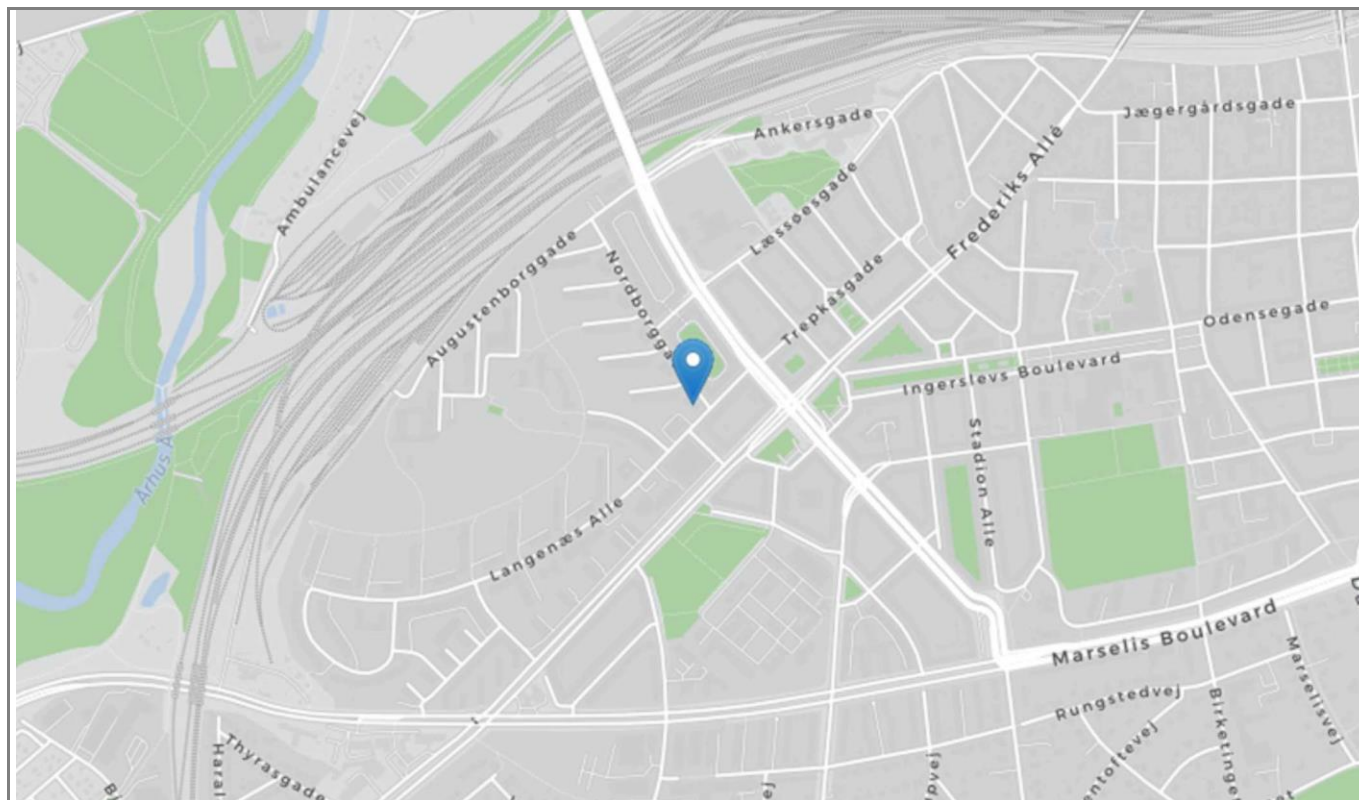
Underskrift

Aarhus C, september 2025



Engel & Völkers Commercial
Erhvervsmægler, Thomas Brauer
Søren Frichs Vej 40G, 1. th., 8230 Åbyhøj

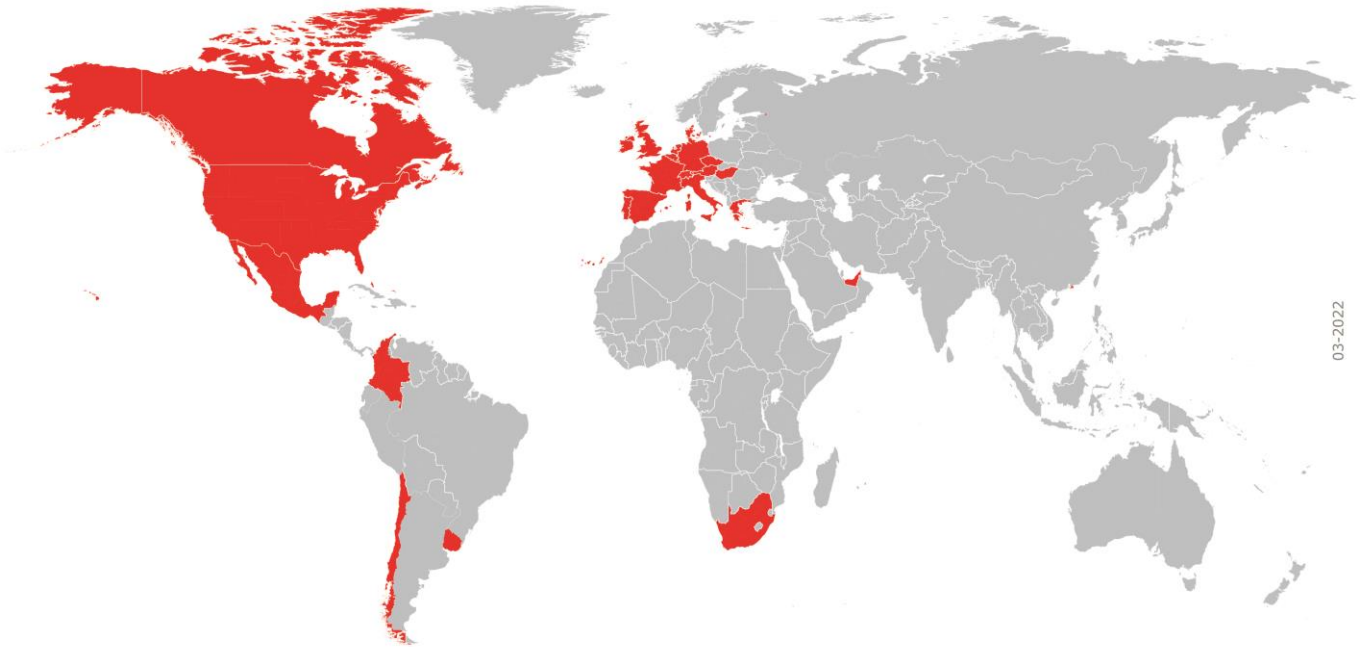
Kort



KONTAKT

Thomas Brauer
Erhvervsmægler
Mobil: 31 31 02 51
Tlf.: 86 19 03 00
E-mail: thomas.brauer@engelvoelkers.com

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL



03-2022

Engel & Völkers er grundlagt i 1977 og opererer i over 35 lande på fem kontinenter. Virksomheden har over 900 forretninger i verden og beskæftiger ca. 15.000 medarbejdere.

Engel & Völkers er en af verdens førende servicevirksomheder, der er specialiseret i mæglervirksomhed af premium-ejendomme, erhvervsejendomme, lystbåde og fly.

I Danmark har vi 2 afdelinger, hvor vi som erhvervsmæglere arbejder med salg, udlejning, vurdering og rådgivning inden for alle typer investeringsejendomme og erhvervsejendomme.

Vi løser opgaver både lokalt og i samarbejde på tværs af landet, og gennem vores internationale netværk samarbejder vi med udenlandske investorer og virksomheder.