

Grundvurdering

Vestervang 35-41 8000 Aarhus C

Matrikelnummer 117uh Århus Markjorder



September 2025

Indhold

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

1. Sammendrag

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

153 mio. kr. ekskl. moms, hvilket svarer til 8.100 kr. pr. m² byggeret

2. Vurderingsgrundlag

2.1. Opdrag

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

- Matrikelnr. 117uh Århus Markjorder
- Adresse Vestervang 35-41
- Postnr./by 8000 Aarhus C

("grundarealet").

Forventet anvendelse

Beboelse.

Ifølge tingbogsattesten er grundarealet på 27.661 m².

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med RICS Valuation – Global Standards samt de europæiske vurderingsstandarder og retningslinjer, som er udfærdiget af The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Rapporten har til formål at fastslå grundarealets markedsværdi som defineret i afsnit 2.3.

Vurderingsdatoen er den 26. september 2025.

2.2. Formål

Vurderingen skal anvendes til brug for et eventuelt frikøb af Aarhus Kommunes tinglyste deklaration vedrørende hjemfaldsklausul/tilbagekøbsret, der er pålagt grundarealet. Formålet med vurderingsrapporten er at fastslå grundarealets markedsværdi i ubebygget stand på baggrund af byggeretsværdien pr. m² på vurderingsdatoen ud fra nedenstående vurderingstema og forudsætninger.

2.3. Vurderingstema

Grundarealets markedsværdi og det påtænkte byggeris markedsleje fastsættes i overensstemmelse med RICS Valuation – Global Standards og TEGoVA, der er godkendt af The International Valuation Standards Council ("IVSC").

Markedsværdi er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger ("armslængdeprincippet") efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang under følgende forudsætninger:

- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold (fx moder- og datterselskab eller udlejer og lejer) for så vidt angår grundarealet, der kan påvirke prisen, så den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- Forud for vurderingsdatoen er der forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af grundarealet, til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til grundarealets karakter og de aktuelle markedsforhold anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6-9 måneder.
- Der tages ikke hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med liebhaverinteresse.

Ved markedsleje forstås den leje, som en villig udlejer og en villig lejer ville aftale for det pågældende leje-forhold på vurderingstidspunktet i en sædvanlig transaktion efter forudgående passende markedsføring, hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

2.4. Forudsætninger

Grundareal og forurening

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

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

Hvis kunden ikke kan acceptere denne forudsætning eller ønsker, at den verificeres, opfordres kunden til at sørge for alle relevante undersøgelser og derefter videreformidle resultaterne til Colliers med henblik på en eventuel revision af vurderingen.

Planmæssige forhold

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

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

Ejerskab og lejeforhold

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

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

Endelig forudsættes arealerne at være opmålt efter lovebekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Servitutter

Vi forudsætter, at der kun gælder de servitutter, herunder vejrettigheder, byrder og forpligtelser, der fremgår af grundarealets tingbogsattest.

Prioritering

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

Myndighedsgodkendelse

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

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke selv haft lejlighed til at undersøge, om denne forudsætning er korrekt.

Særlige forudsætninger

Efter aftale med kunden skal grundarealet vurderes som en ubebygget grund, hvor vurderingsprisen bestemmes af de byggeretsmuligheder, der fremgår af grundarealets aktuelle plangrundlag. Der tages ikke hensyn til hverken den nuværende bebyggelse på ejendommen, hjemfaldsklausulen eller eventuelle planer om omdannelse af plangrundlaget for området.

I forlængelse af denne vurderingsrapport har vi desuden udarbejdet en baggrundsrapport, der blandt andet indeholder en analyse af ejendoms- og investeringsmarkedet for boligejendomme i Aarhus Kommune. Vurderingsrapporten indeholder således henvisninger til baggrundsrapporten.

2.5. Dokumenter

Følgende er gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Type	Kilde	Udstedelsesdato
Tingbogsattest	Estaid	23.09.2025
BBR-meddelelse	Estaid	23.09.2025
Lokalplan nr. 077	Aarhus kommune	08.10.1980
Kommuneplan 2017	Aarhus Kommune	13.12.2017
Jordforureningsattest	Estaid	23.09.2025

2.6. Generelle vurderingsprincipper

Vurderingen er baseret på oplysninger, der er modtaget fra kunden samt indhentet fra offentlige registre, jf. afsnit 2.5. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Vi har ved vurderingen ikke taget hensyn til:

- Omkostninger til indfrielse af pantehæftelser
- Omkostninger forbundet med udbud og salg
- Skattemæssige konsekvenser af et salg, herunder eventuel ejendomsavanceskat og/eller genvundne afskrivninger.

Køber af grundarealet kan forventes at indhente yderligere rådgivning eller bekræftelse af nogle af ovennævnte forhold, før der arbejdes videre mod en erhvervelse. Vi anbefaler derfor, at kunden noterer de betingelser og det tema, som vurderingsrapporten er udfærdiget på grundlag af.

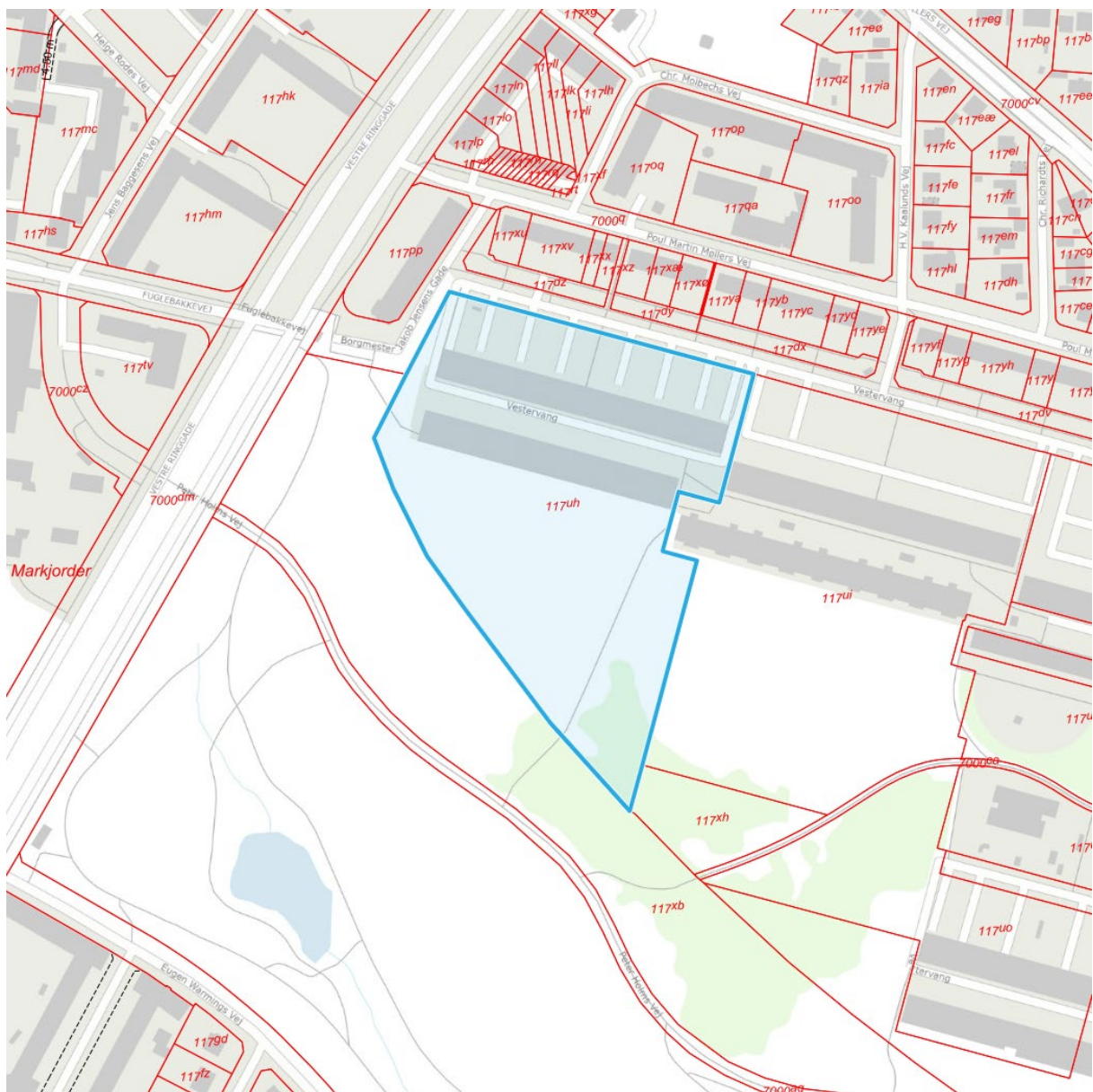
2.7. Besigtigelse

Grundarealet blev besigtiget den 28. september 2025 af Simon Krogh Nøhr som repræsentant for Colliers.

3. Ejendommen

3.1. Ejerforhold og matrikulering

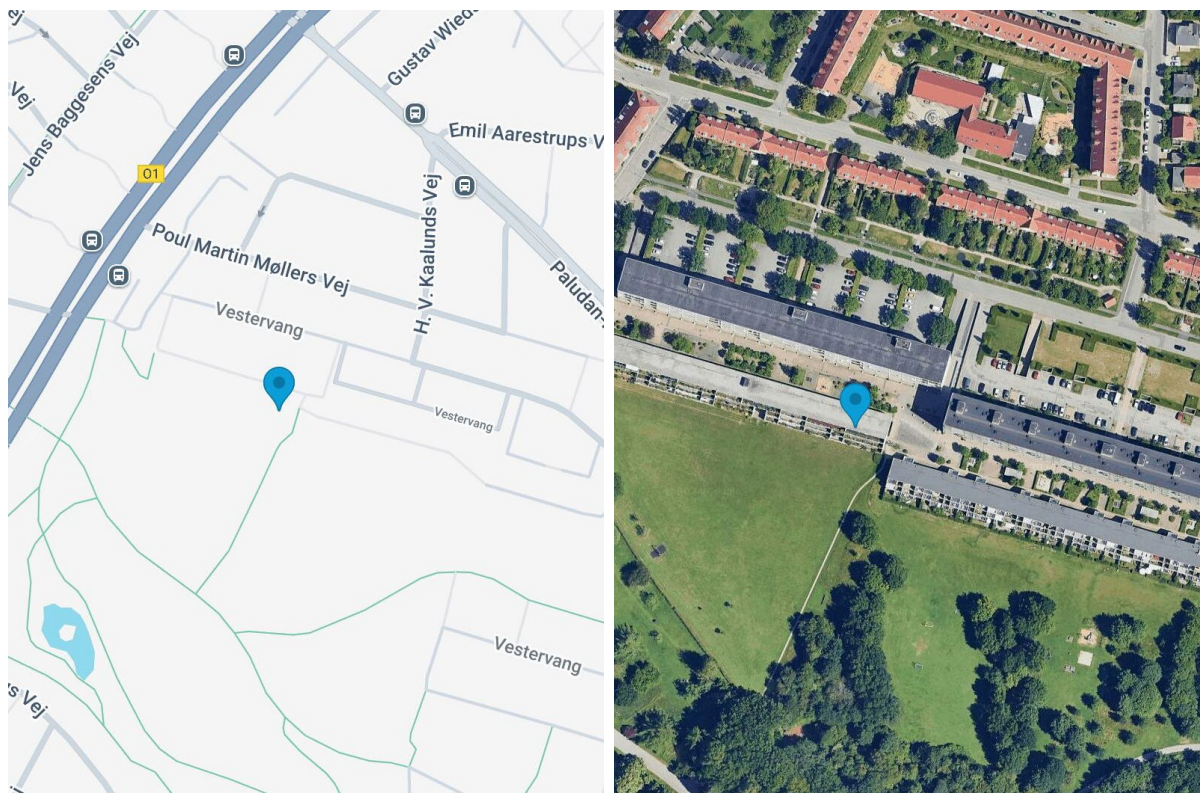
Ifølge tingbogsattesten er ejendommen matrikuleret under matrikelnummer 117uh Århus Markjorder og er ifølge oplysninger fra de offentlige registre opdelt i ejerlejligheder, hvorfor der ifølge tingbogsattesten for hovedejendommen ikke er oplyst nogen adkomst for hovedejendommen.



Kilde: Danmarks Miljøportal

3.2. Beliggenhed

Grundarealet ligger i Botanisk Have, ca. 1 km fra Aarhus midtby.



Kilde: Google Maps

Grundarealet ligger i et attraktivt og åbent område i direkte forbindelse med Botanisk Have. Området er primært karakteriseret ved etageboliger og med mindre parcelhusområde nord for grundarealet.

I grundarealets nærområde findes der caféer, supermarked og sportsklubber indenfor 1 km afstand. Derudover ligger der børnehaver, skoler og vuggestuer indenfor 1,5 km fra grundarealet.

Grundarealet ligger 1 km fra henholdsvis Aarhus midtby og Ringvejen, der har direkte forbindelse til Aarhus Syd Motorvejen. Offentlig transport er tilgængelig via busstoppestedet på Langelandsgade, som ligger mindre end 500 m fra grundarealet, eller via Aarhus Hovedbanegård, der ligger ca. 2 km fra grundarealet.

Der er mulighed for parkering nær grundarealet.

3.3. Planforhold og forventet anvendelse.

Grundarealet er omfattet af Lokalplan nr. 077 delområde I, hvor nedenstående forhold gælder. Grundarealet er ifølge Aarhus Kommunalplan 2017 yderligere omfattet af Ramme 030506BO.

Anvendelse	Bolig.
Bebyggelsesprocent	65.
Bygningshøjde	Syv etager.
Parkeringsdækning	Der er i delområdet planlagt 1,23 parkeringspladser pr. lejlighed.

3.4. Miljøforhold

Ifølge de indhentede oplysninger er grundarealet ikke registreret som forurenet på nedenstående vidensniveauer.

I henhold til dansk lovgivning registreres forurening af de regionale myndigheder. Myndighederne kan på grundlag af faktisk og historisk viden registrere forurening på to vidensniveauer:

- Vidensniveau 1 (V1) anvendes, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.
- Vidensniveau 2 (V2) anvendes, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med en høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Hvis den historiske anvendelse ikke giver begrundet mistanke om forurening, og der ikke foretages yderligere undersøgelser, vil grunden ikke blive registreret som forurenet. Ifølge ejendomsdatarapporten kan der dog være lettere forurening på grunden, der som følge af områdeklassificering i henhold til jordforureningsloven ikke kræver oprydning, hvis den nuværende anvendelse fortsættes.

Det bemærkes, at manglende registrering ikke er en garanti for, at grundarealet ikke er forurenet. Vi er dog ikke bekendt med uidentificeret jordforurening på grundarealet.

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

4. Ejendomsvurdering

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

4.1. Særlige forudsætninger

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

- Det tinglyste grundareal udgør 27.661 m².
- Ifølge kundens instrukser baseres vurderingen på 18.930 m² byggeretter. Dette areal er højere end byggeretsmulighederne baseret på ejendommens plangrundlag.
- Grundarealet må anvendes til bolig.
- Byggeretsværdien er fastsat ud fra "highest and best use"-princippet som enten ejer- eller lejeboliger.
- Den fremtidige anvendelse af grundarealet forudsættes at kunne godkendes af samtlige instanser og myndigheder.
- Jordbundsforholdene forudsættes at være af en sådan karakter, at der ikke vil være ekstraordinære omkostninger forbundet med opførelse af bolig på grundarealet.
- Alle bygge- og modningsomkostninger vedrørende udlejningsboliger, herunder parkeringsanlæg, pålægges 25% moms.
- I beregningen af den samlede værdi af grundarealet er der ikke taget højde for markedets evne til at absorbere det projekterede antal etagemeter.
- Omkostninger til byggemodning, herunder alle kommunale tilslutningsafgifter, er indregnet i beregningen af byggeretsværdien pr. etagemeter. Omfanget af byggemodningsomkostningerne er anslået med afsæt i en forudsætning om, at der ikke skal betales tilslutningsafgifter til kloak, idet grundarealet aktuelt er bebygget.
- Parkering forudsættes at blive etableret på terræn og at være omkostningsneutralt.

4.2. Byggeretsværdi

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

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

Ejerbolig	Ekskl. moms	Bruttoareal	Værdi	Værdi
		m ²	kr.	kr. pr. m ²
Salgsværdi ejerboliger	35.200	18.930	666.336.000	35.200
Samlet salgspris			666.336.000	
Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance	18.500		-350.205.000	-18.500
Modningsomkostninger	500		-9.465.000	-500
Salgsomkostninger, ejendomsmægler	1,50%		-9.995.040	-528
Teknikerhonorar	8,00%		-28.016.400	-1.480
Byggerenter (50% af byggeomk.)	4,00%		-15.507.456	-819
Developer fee	15,00%		-99.950.400	-5.280
Værdi byggeret boliger			153.196.704	8.093
Værdi byggeret boliger – afrundet			153.333.000	8.100

Ved beregningen af byggeretsværdien for ejerboliger er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 44.000 kr. pr. bruttoetagemeter inkl. moms, hvilket svarer til 35.200 kr. ekskl. moms.

Byggeomkostningerne er estimeret til 18.500 kr. pr. bruttoetagemeter, mens byggemodningsomkostningerne er estimeret til 500 kr. pr. etagemeter. Developer fee er fastsat til 15,00%.

4.3. Vurdering

På baggrund af ovenstående beregninger vurderes markedsværdien af grundarealet til:

153 mio. kr. ekskl. moms, hvilket svarer til 8.100 kr. pr. m² byggeret

5. Anbefaling

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

6. Begrænsninger i opdrag og ansvar

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

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

Colliers kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler som følge af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af vurderingsrapporten.

7. Kvalifikationer og interessekonflikter

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

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med de til enhver tid gældende RICS-vurderingsstandarder (RICS Valuation – Global Standards).

Vi henviser til RICS' hjemmeside, www.rics.org, for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne vurderingsrapport.

Colliers har kendskab til grundarealet fra vurderinger i september 2021, 2022, 2023 og 2024.

Vi, Muhamed Jamil Eid, Rasmus Graverholt og Anna Hansen, Colliers International Danmark A/S, Søren Frichs Vej 38A, 8230 Åbyhøj, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med vurderingen.

30. september 2025

A stylized blue ink signature of Muhamed Jamil Eid.

Muhamed Jamil Eid
Senior Director and Head of Valuation & Advisory |
Associate Partner | MRICS

A stylized blue ink signature of Rasmus Graverholt.

Rasmus Graverholt
Director and Head of Valuation & Advisory |
Cand.merc. (Finance and International Business)

A stylized blue ink signature of Anna Hansen, consisting of the letters "AH".

Anna Hansen
Associate | Cand.oecon.

Bilagsoversigt

a. Tingbogsattest

Tingbogsattest



Udskrevet: 23.09.2025 12:44:02

Ejendom:

Adresse: Vestervang 35
8000 Aarhus C

BFE-nummer: 5633235
Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder

Dato: 18.07.1969
Landsejerlav: Århus Markjorder
Matrikelnummer: 0117uh
Areal: 27661 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Anden adkomst
Dato/løbenummer: 21.10.2015-1006801757

Adkomsthavere:

Navn: Hovedejendom opdelt i ejerlejlighederne 1-241
Ejerandel: 1 / 1

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.11.1111-0-63-H0060
Prioritet: 6
Dokumenttype: Anden hæftelse
Hovedstol: 0 DKK
Rente:

Konverteret til digital
pantebrev: Nej

Kreditorer:

Navn: Se de enkelte ejerlejligheder

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.09.2018-1010103985
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut
Meddelelse efter Byggelovens § 27

Også tinglyst på:

Antal: 1

Andet:

Andet

Påtaleberettiget:

Navn: Aarhus Kommune
Cvr-nr.: 55133018

Tillægstekst:

Servitut med lovbestemt prioritet

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.04.1969-925896-63
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 2

Akt nr: 63_F-A_14

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.05.1972-4490-63
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 238

Akt nr: 63_P-A_29

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om ret for Århus kommune til at overtage
ejendommen i året 2068 - hjemfaldspligt

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.05.1972-4491-63
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 240

Akt nr: 63_P-A_29

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fælles
gård, opholdsareal mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.02.1981-3307-63
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 865

Akt nr: 63_P-A_29

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 77

Dokument:

Dato/løbenummer: 16.08.2023-1015044811

Prioritet: 7

Dokumenttype: Normalvedtægt Fravigelse
§1, stk. 3 - hæftelse, tilføjelse: Flere ejere af en ejerlejlighed
hæfter solidarisk over for ejendommen.

Også tinglyst på:

Antal: 240

Påtaleberettiget:

Navn: Ejerforeningen Vestervang I

Cvr-nr.: 60446512

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.09.2024-1015979692

Prioritet: 8

Dokumenttype: Servitut
Servitut om transformerstation med tilhørende kabelanlæg
med spændinger til og med 20 kV

Også tinglyst på:

Antal: 240

Tekniske anlæg:

El: ledninger og tekniske anlæg

Påtaleberettiget:

Navn: Konstant Net A/S

Cvr-nr.: 21262498

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	0 DKK
Grundværdi:	0 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2020
Kommunekode:	0751
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	529236

Indskannet akt:

Akt nr:	63_P-A_29
---------	-----------



Hos Colliers er vi **nyskabende.**

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



Læs mere om Colliers

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Odense

Cortex Park 12
5230 Odense M

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle

colliers.com

Accelerating success.