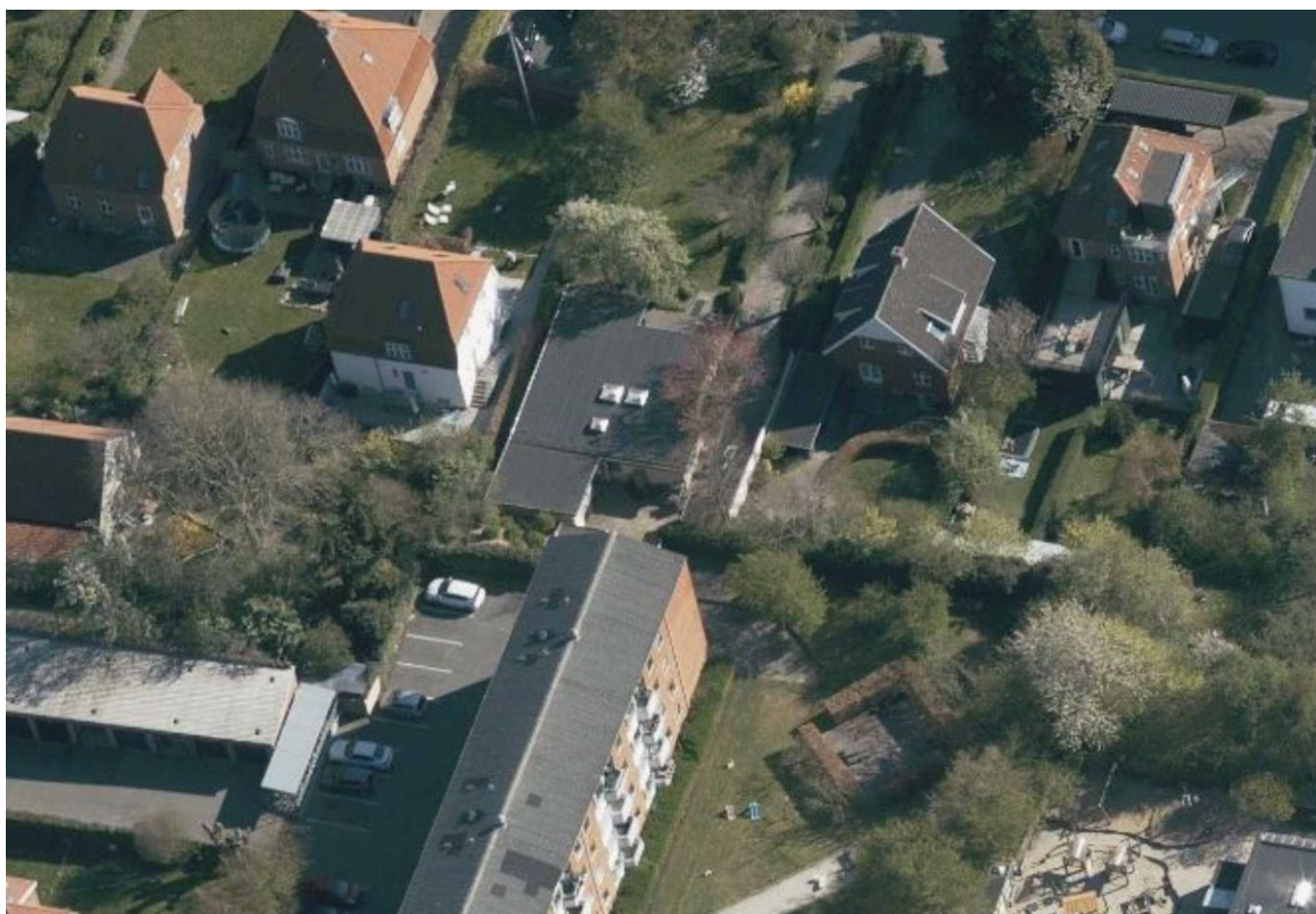


September 2025

VURDERINGSRAPPORT

Otte Ruds Gade 10
8200 Aarhus N
Sagsnummer 624-8040



Vurdering af grundens kontantværdi i ubebygget stand

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Otte Ruds Gade 10, 8200 Aarhus N

Ejerforhold

Privat ejerforhold

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 almennyttigt 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. 5.000.000

Beregning af byggeretsværdien

Otte Ruds Gade 10

Grundareal i m² **1.092**

Bebyggelsesprocent **50 %**

Etagemeter **546 (Dog maksimalt 2 lejligheder)**

Anslået realistisk bebyggelse **300 (2 lejligheder á 150 m² + kælder)**

	Pr. m ²		I alt	
Anslået økonomi, ejerlejlighedsejendom				
Salgspris pr. m ² solgt som ejerlejlighed		kr.	45.000	
Opførelsesomkostninger:				
Byggeudgift, entreprenør	kr.	18.500		
Diverse tilsyn, teknisk bistand, salg m.v.	kr.	2.200		
Risiko- og udviklingspræmie, 15% af salgspris	kr.	6.750	kr.	27.450
Anslået byggeretsværdi inkl. moms			kr.	17.550
Anslået byggeretsværdi ekskl. moms			kr.	14.040
			kr.	4.212.000
Anslået minimum markedsværdi solgt som villa byggegrund, uanset beregnet værdi			kr.	5.000.000

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Otte Ruds Gade 10, 8200 Aarhus N
Kommune	Aarhus
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Enfamilieshus
--------------	---------------

Matr. nr.	Areal
2028 ae Århus Bygrunde	1.092 m ²

Ejendommen er beliggende midt i det etablerede Trøjborg kvarter nær Risskoven og Aarhus centrum.

Offentlige forhold / planer

Ejendommen er omfattet af kommuneplan for Aarhus Kommune, ramme 040103BO og Byplansvedtægt nr. 12, der bl.a. bestemmer følgende:

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Bebyggelsesformerne er oplistet konkret for det enkelte boligområde. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse, og i visse tilfælde også lave etageboliger. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne.

Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.

Ved nybyggeri og byggearbejder, der berører bebyggelsens ydre fremtræden, kan der stilles særlige krav til bygningernes proportionering, taghældning, tagkviste, materialevalg m.v. for at opnå en god helhedsvirkning boligbebyggelserne.

Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m².

Maksimal bebyggelsesprocent er 50 % af den enkelte ejendom.

Maksimal højde er 8,5 meter.

Der henvises i øvrigt til kommuneplanen/byplansvedtægten for det fulde indhold.

Tingbog og servitutter

Der er på hovedejendommen tinglyst følgende servitutter:

- Nr. 1 lyst 21.06.1917 – Dok om Hegnspligt
- Nr. 2 lyst 23.12.1920 – Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3 lyst 23.04.1925 – Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4 lyst 11.03.1963 – Dok om anvendelse af bygning, kælder til lager og birum for boliger og frakørsel til bygninger
- Nr. 5 lyst 01.10.1963 – Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6 lyst 01.10.1963 – Dok om tilbagekøbsret for Århus Kommune i april 2055
- Nr. 7 lyst 10.07.1964 – Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 8 lyst 05.02.1968 – Byplanvedtægt nr. 12

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

Bilag

Indhentede dokumenter / oplysninger:

- Tingbogsattest
- Kommuneplan for Aarhus Kommune
- Byplansvedtægt nr. 12

Habilitet

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

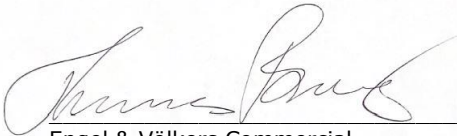
Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

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

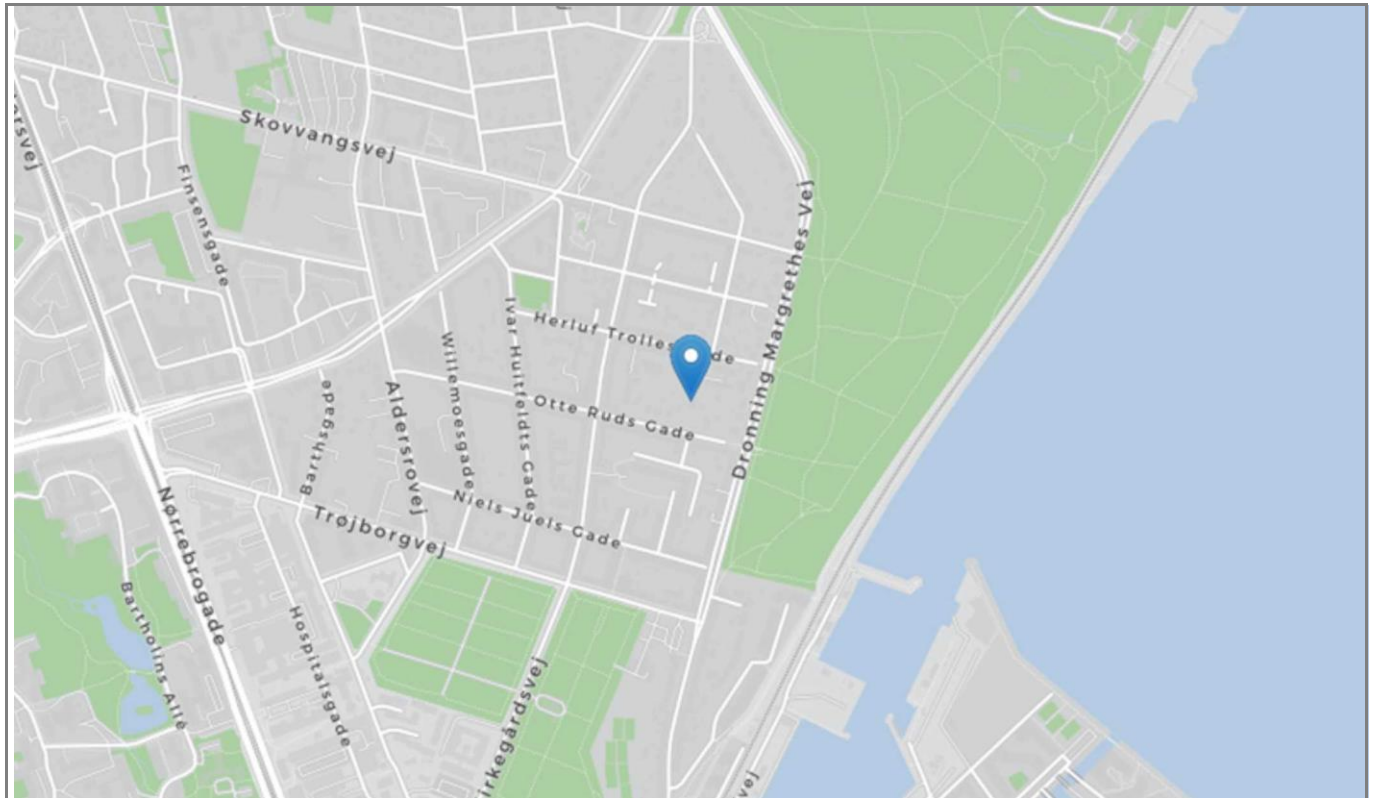
Aarhus C, september 2025



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

KORT

Kort



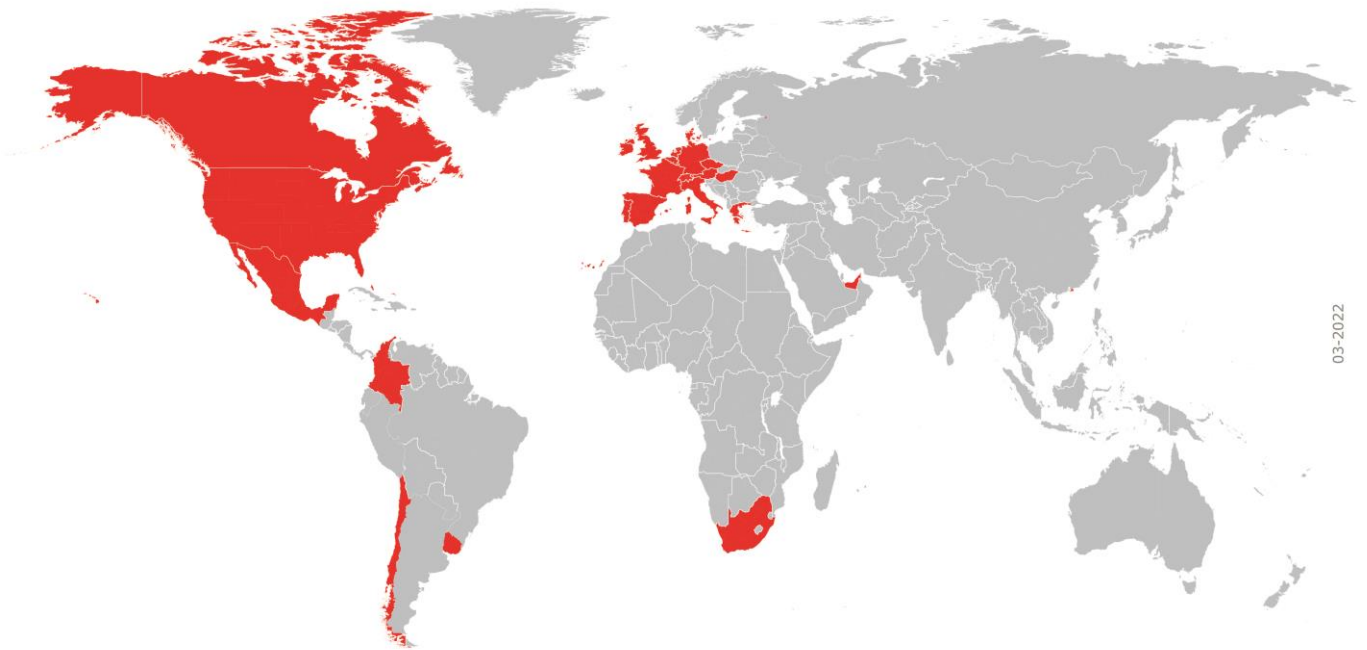
Kort



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.