

# VURDERINGSRAPPORT

**Marselis Boulevard 34-36**  
**8000 Aarhus C**  
Sagsnummer 624-8031



**Vurdering af grundens kontantværdi i ubebygget stand**

# VURDERINGSFORRETNING

## Ejendommen

Marselis Boulevard 34-36, 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.: Erhvervsrådgiver 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 rekvirenten 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 ejendommens 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 ejendommens 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 m<sup>2</sup>.

# 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. 48.921.600**

## Beregning af byggeretsværdien

### Marselis Boulevard 34-36

#### Etagemeter

**7.840**

	Pr. m <sup>2</sup>	I alt
Anslået markedsleje	kr. 1.675	
Anslået driftsudgift	kr. 250	
Nettolejeværdi	kr. 1.425	
<b>Anslået økonomi, udlejningsejendom</b>		
Ved et forventet afkastkrav på 4,13 % udgør salgsprisen inkl. moms	kr. 34.545	
Opførelsesomkostninger:		
Byggeudgift, entreprenør	kr. 18.500	
Diverse tilsyn, teknisk bistand, salg m.v.	kr. 2.200	
Risiko- og udviklingspræmie, 17,5% af salgspris	kr. 6.045	kr. 26.745
Anslået byggeretsværdi inkl. moms	kr. 7.800	
<b>Anslået byggeretsværdi ekskl. moms</b>	<b>kr. 6.240</b>	kr. <b>48.921.600</b>

# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Marselis Boulevard 34-36, 8000 Aarhus C
Kommune	Aarhus
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

## Anvendelse

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

Matr. nr.	Areal
741 hø Marselisborg, Århus Grunde – areal iht. Geodatastyrelsens matrikelinfo	1.262 m <sup>2</sup>
741 hn Marselisborg, Århus Grunde	5.422 m <sup>2</sup>

Ejendommen er beliggende i yderkanten af Frederiksbjerg ved boulevardens østlige ende med kort afstand til bugt, skov og centrum.

## Offentlige forhold / planer

Ejendommen er omfattet af kommuneplan for Aarhus Kommune, ramme 020501BO, der bl.a. bestemmer følgende:

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse.

I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for området beboere. Som hovedregel kan der etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Når disse anvendelser 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. For at opnå en god helhedsvirkning i boligbebyggelserne kan der stilles særlige krav til bygningernes proportionering, taghældning, tagkviste, materialevalg m.v. ved nybyggeri og byggearbejder, der berører de udvendige dele af bygningerne.

Tekniske installationer skal som udgangspunkt placeres inden for bygningernes højde- og dybdeprofil.

Inden for ringgaden må der etableres dagligvarebutikker på op til 1.000 m<sup>2</sup>, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Maksimal bebyggelsesprocent er 100 % af området som helhed.

Maksimalt antal etager er 14.

Der henvises i øvrigt til kommuneplanen for det fulde indhold.

## Tingbog og servitutter

Der er på hovedejendommen tinglyst følgende servitutter:

- Nr. 1 lyst 06.04.1967 – Lejekontrakt med Århus Kommunale værker
- Nr. 2 lyst 11.12.1967 – Dok om bebyggelse, benyttelse mv parkeringspladser, garager mv
- Nr. 3 lyst 11.12.1967 – Dok om komm evt tilbagekøbsret år 2065
- Nr. 4 lyst 30.05.1974 – Dok om afhændelse af garager enkeltvis eller i fore
- Nr. 5 lyst 19.06.1997 – Tillæg til normalvedtægter
- Nr. 6 lyst 08.05.2003 – Tillæg til normalvedtægter
- Nr. 7 lyst 28.09.2016 – Vedtægter

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.

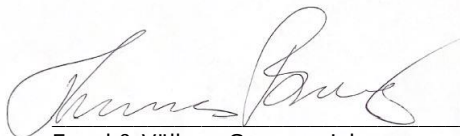
Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

## 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

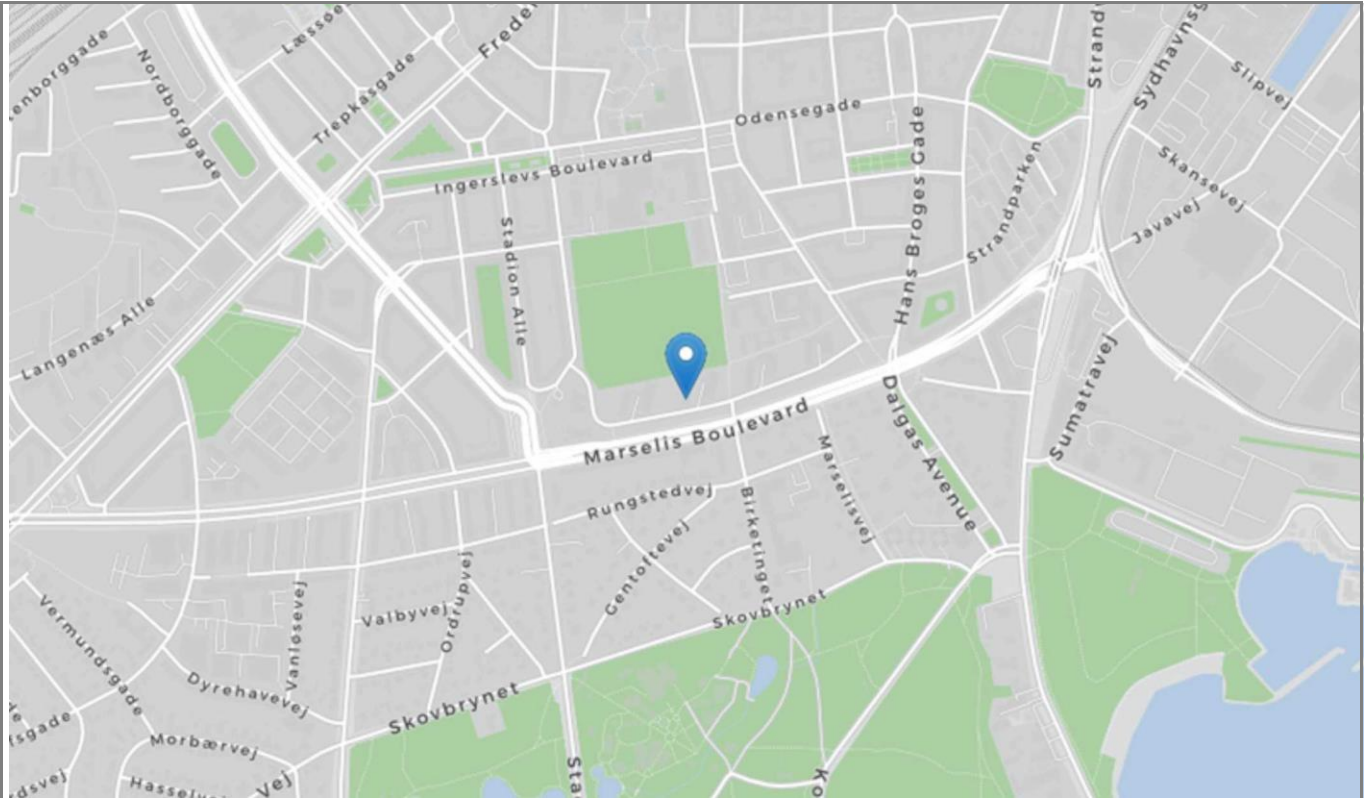
Aarhus C, september 2025



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

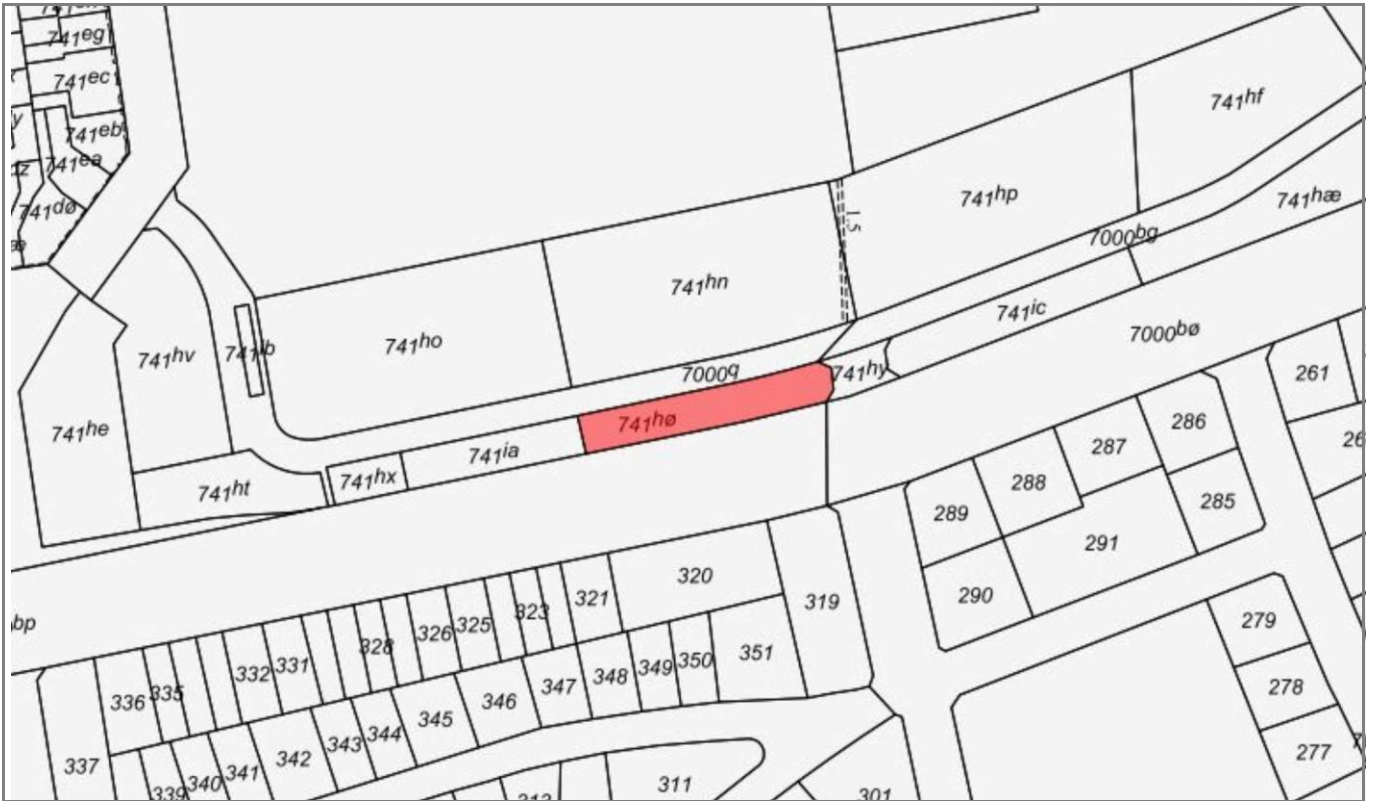
# KORT

## Kort





**Kort**



**Kort**

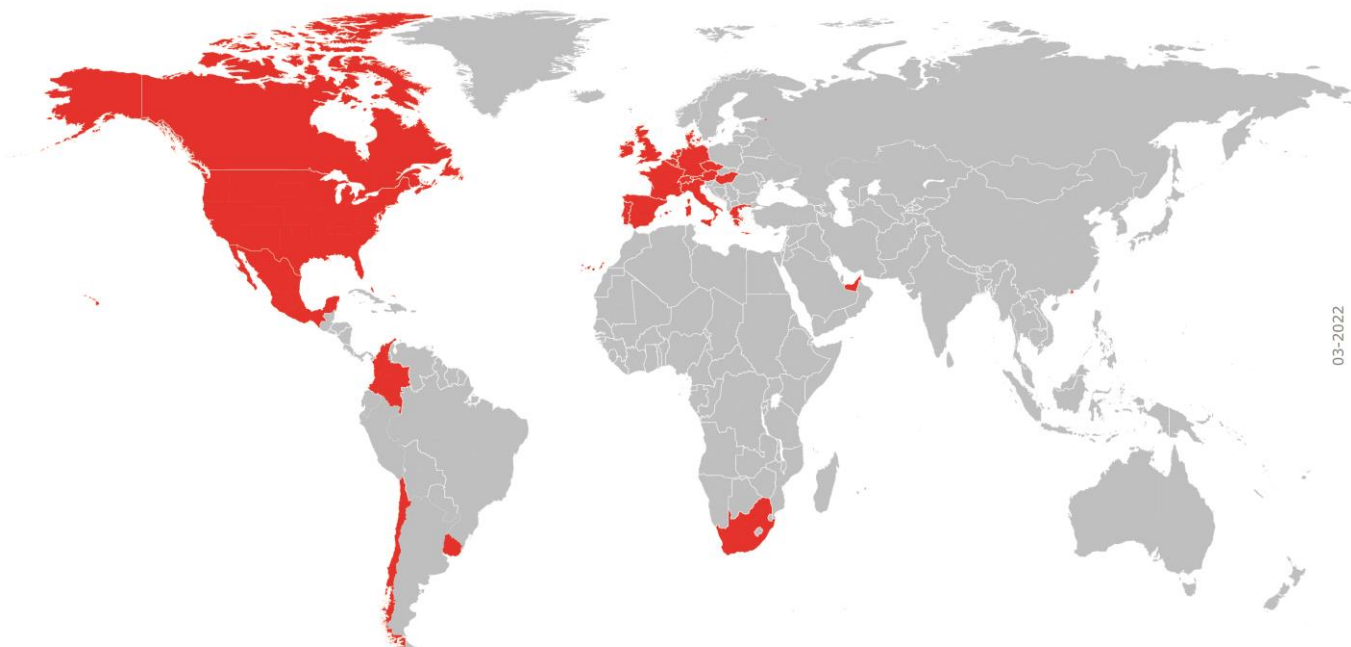




## KONTAKT

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

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL



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.