

September 2025

# VURDERINGSRAPPORT

**Skovfaldet 2**  
**8200 Aarhus N**  
Sagsnummer 624-8043



**Vurdering af grundens kontantværdi i ubebygget stand**

# VURDERINGSFORRETNING

## Ejendommen

Skovfaldet 2, 8200 Aarhus N

## 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 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. 28.293.120**

## Beregning af byggeretsværdien

### Skovfaldet 2

**Grundareal i m<sup>2</sup>** **9.824**

**Bebyggelsesprocent** **40%**

**Etagemeter** **3.930**

|                                                      | Pr. m <sup>2</sup> |                  | I alt                 |
|------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Anslået økonomi, ejerlejlighedsejendom</b>        |                    |                  |                       |
| Salgspris pr. m <sup>2</sup> solgt som ejerlejlighed | kr.                | 36.000           |                       |
| Opførelsesomkostninger:                              |                    |                  |                       |
| Byggeudgift, entreprenør                             | kr.                | 18.500           |                       |
| Diverse tilsyn, teknisk bistand, salg m.v.           | kr.                | 2.200            |                       |
| Risiko- og udviklingspræmie, 17,5 % af salgspris     | kr.                | 6.300            | kr. 27.000            |
| Anslået byggeretsværdi inkl. moms                    |                    | kr.              | 9.000                 |
| <b>Anslået byggeretsværdi ekskl. moms</b>            |                    | <b>kr. 7.200</b> | kr. <b>28.293.120</b> |

# FAKTA

## Ejendommen

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Beliggende | Skovfaldet 2, 8200 Aarhus N |
| Kommune    | Aarhus                      |
| Region     | Region Midtjylland          |
| Zonestatus | Byzone                      |
| Vejforhold | Offentlig                   |

## Anvendelse

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Ejendomstype | Etageboligbygning |
|--------------|-------------------|

| Matr. nr.             | Areal                |
|-----------------------|----------------------|
| 54 q Århus Markjorder | 9.824 m <sup>2</sup> |

Ejendommen er beliggende på kanten af Trøjborg og Risvangen og umiddelbart overfor Risskoven. Kvarteret er kendetegnet ved såvel en del lavere etagebyggeri samt åbent lavere byggeri.

## Offentlige forhold / planer

Ejendommen er omfattet af kommuneplan for Aarhus Kommune, ramme 140504BO, der bl.a. bestemmer følgende:

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, 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 bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.

Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>, når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 % af den enkelte ejendom.

Maksimal højde er 8,5 m.

Der henvises i øvrigt til kommuneplanen for det fulde indhold.

## Tingbog og servitutter

Der er på hovedejendommen tinglyst følgende servitutter:

- Nr. 1 lyst 21.09.1962 – Dok om dispensation fra byggelovningen mv
- Nr. 2 lyst 02.12.1963 – Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3 lyst 02.12.1963 – Dok om tilbagekøbsret for kommunen år 2055 eller senere
- Nr. 4 lyst 15.08.1964 – Dok om adgangsbegrænsning 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.

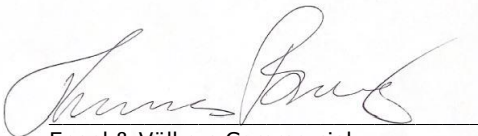
Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

## 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

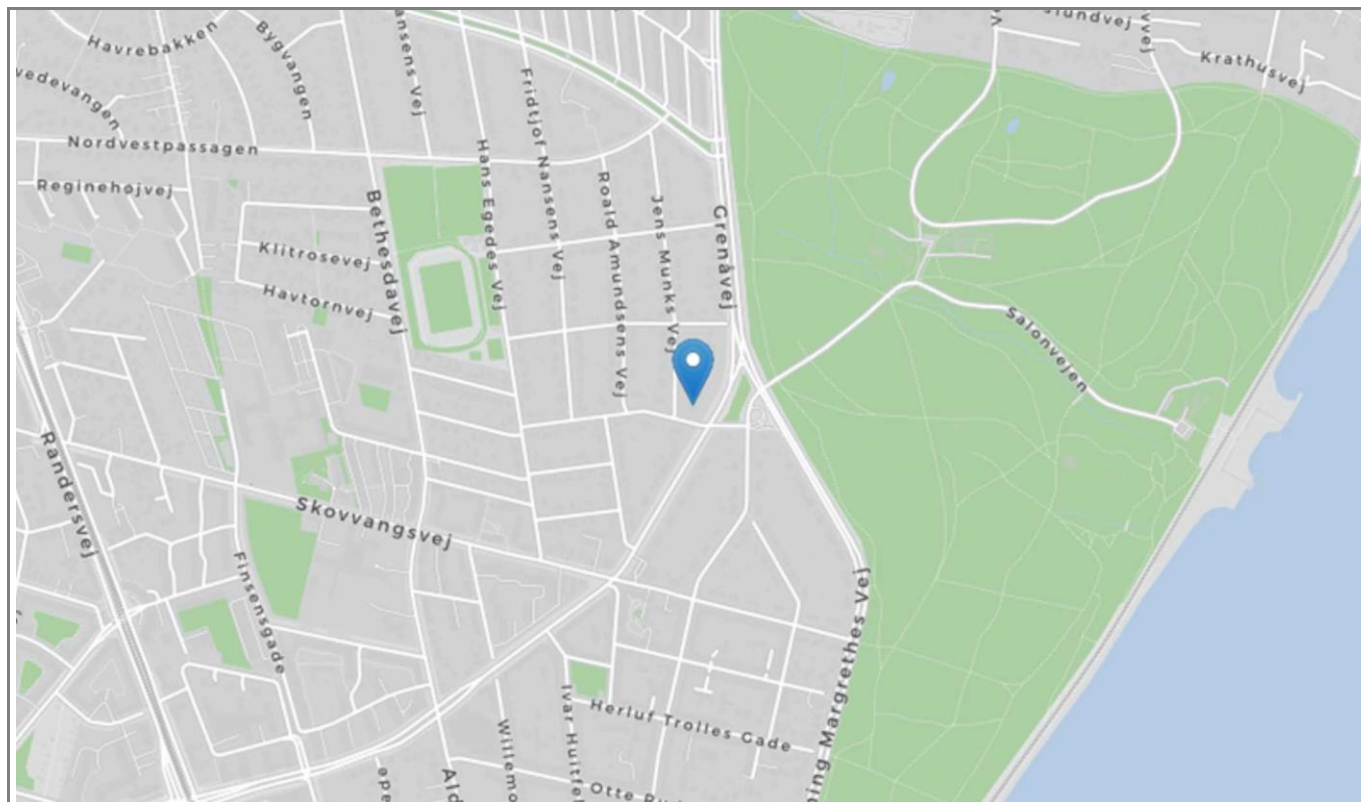
Aarhus C, september 2025



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

# KORT

## Kort



## Kort

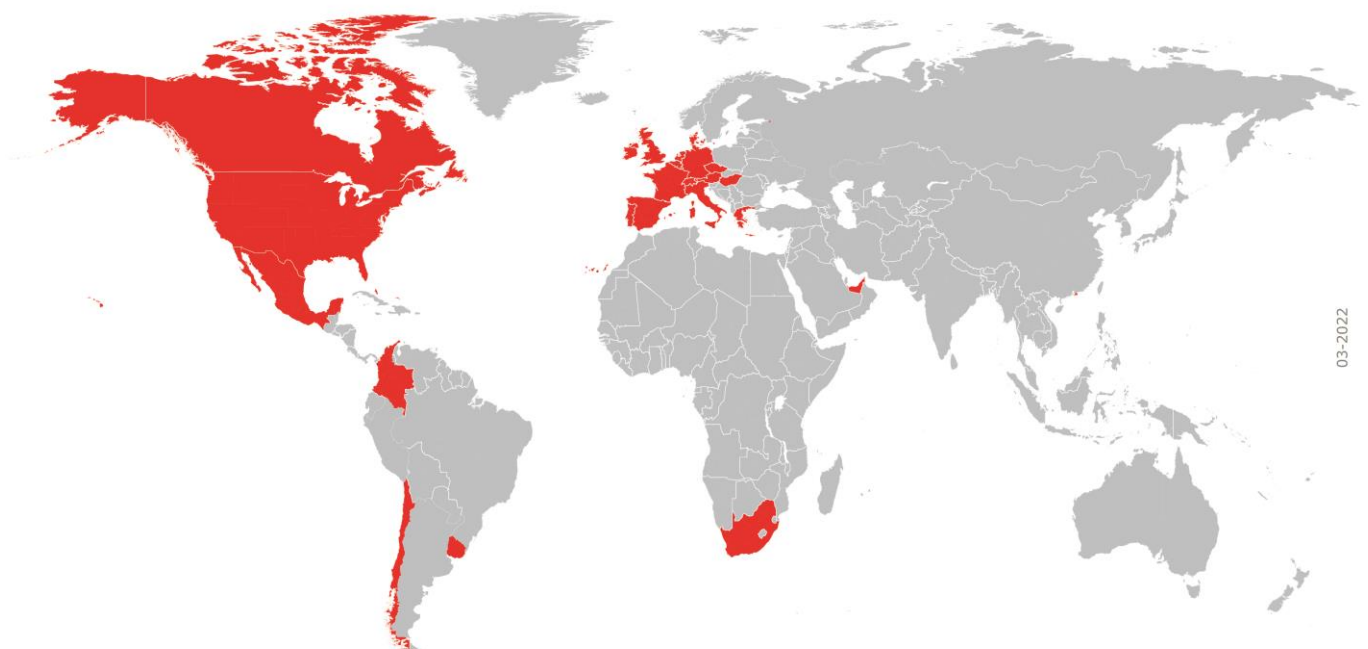


September 2025

## 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.