Vurderingsrapport



Andelsboligforening **Sag 2111099**

Adresse:

Trankær Vænge 27-69, 8310 Tranbjerg

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Blommehaven

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 41.900.000

Nordicals | City Tower
Værkmestergade 2, 17. etage · 8000 Aarhus C
8000@nordicals.dk · Tlf. 8620 8585
CVR 40150064

RICS savills An International Associate of Savills

NORDICALS erhvervsmæglere

Sag:	2111099	Dato:	15.11.21
Vejnavn:	Trankær Vænge 27-69	Postnr.: 8310	By: Tranbjerg

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for ovennævnte ejendom som grundlag for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med regnskabsaflæggelse. Nærværende vurdering er en revurdering af tidligere vurdering udarbejdet af Nordicals.

Vurderingen baserer sig således til dels på de i tidligere udarbejdede vurderinger anførte oplysninger, forudsætninger og nøgletal, herunder beskrivelse mv

Vurderingstema

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven (ABL) § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening. Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Ejendommen vurderes inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for. Det fremgår af vurderingsrapporten, hvilke fælles forbedringer på hovedejendommen, der eventuelt er medtaget i vurderingen.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshavere har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. til ABL § 5, stk. 1. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejers forbedringer.

Såfremt andelsboligforeningen, i stedet for at anvende nærværende vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, vælger at opgøre ejendommens værdi til den seneste ansatte ejendomsværdi iht. til ABL § 5, stk. 2, litra c, gøres i forbindelse med andelshavernes individuelle forbedringer opmærksom på, at der i den offentlige vurdering kan indgå individuelle forbedringer udført af andelshaverne. Dermed vil den offentlige vurdering umiddelbart kunne komme til at fremtræde højere end nærværende valuarvurdering. Såfremt individuelle forbedringer indgår i den offentlige ejendomsvurdering, og disse ikke fradrages den offentlige vurdering, vil der ved salg af foreningens andelsboliger kunne forekomme en overpris i strid med maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5, stk. 1.

Særligt skal det i øvrigt iagttages:

- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,

- **Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom** på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Vurderinger er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om "vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

- Handelsværdien må forstås som det beløb som ejendommen vil kunne indbringe i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang

- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelsesefterslæb.

Dokumentations-omfang

Vi har indhentet følgende dokumenter:

- Tingbogsoplysning
- BBR-meddelelse
- Oplysninger om ejendomsskat 2021 fra ois.dk
- Ejendomsvurdering 2020
- Oplysninger fra SAVE vedr. bevaringsværdig ejendom
- Miljøoplysninger
- Kommuneplan 210210BO
- Lokalplan nr. 291
- Århus Byggesagsarkiv

Vi har modtaget følgende dokumenter:

- Vedtægter for Andelsboligforeningerne
- Årsrapport 2020
- Referat generalforsamling 22/10-19, 11/4-19, 26.05.21
- Materiale beskrivelse for nyt tag
- Nøgleoplysninger

Modtagne bilag er i rekvirentens besiddelse eller rekvirenten bekendt, og vedlægges derfor ikke som bilag til vurderingsrapporten.

Teamet er uddannet erhvervsmægler og DiplomValuar og har flere års erfaring i formidling af investeringsejendomme. Viden, netværk og erfaring giver os stor erfaring i rådgivning af vores kunder med hensyn til køb af boligudlejningsejendomme. Vi har således i mange år beskæftiget os med salg, udlejning og vurdering af alle typer af bolig/erhvervsejendomme i det østjyske område

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende særlige forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,
- at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,
- at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,
- at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – udover de allerede skønnede,
- at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til normal præmie,
- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,
- at lejerne selv afholder udgifter til el, vand og varme, m.m.
- at beboerne har den indvendige vedligeholdelse,
- at beløb til administration ikke er faktiske udgifter, men anslået efter normtal for denne type ejendom,
- at beløb til udvendig vedligeholdelse er anslået ud fra bedste skøn og med hensyntagen til gældende satser for hensættelse § 18B til Grundejernes Investeringsfond, da ejendommen vurderes, som var det en udlejningsejendom.

Arealer iflg. tingbogsattest	Grundareal, matr.nr. 3ft Østerby By, Tranbjerg	7.563 m²
	heraf vej	0 m²
	Grundareal, matr.nr. 3fu Østerby By, Tranbjerg	7.976 m²
	heraf vej	0 m²
	Samlet areal	**15.539 m²**

Arealer iflg. BBR-meddelelse	Bygning 1	
	Bebygget areal	190 m²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	190 m²
	Boligareal i alt	190 m²
	Opførelsesår	1992
	Bygning 2	
	Bebygget areal	192 m²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	192 m²
	Boligareal i alt	192 m²
	Opførelsesår	1992
	Bygning 3	
	Bebygget areal	190 m²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	190 m²
	Boligareal i alt	190 m²
	Opførelsesår	1992
	Bygning 4	
	Bebygget areal	192 m²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	192 m²
	Boligareal i alt	192 m²
	Opførelsesår	1992

Bygning 5	
Bebygget areal	190 m²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m²
Boligareal i alt	190 m²
Opførelsesår	1992
Bygning 6	
Bebygget areal	192 m²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m²
Boligareal i alt	192 m²
Opførelsesår	1992
Bygning 7	
Bebygget areal	190 m²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m²
Boligareal i alt	190 m²
Opførelsesår	1992
Bygning 8	
Bebygget areal	192 m²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m²
Boligareal i alt	192 m²
Opførelsesår	1992
Bygning 9	
Bebygget areal	190 m²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m²
Boligareal i alt	190 m²
Opførelsesår	1992

Bygning 10	
Bebygget areal	192 m²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m²
Boligareal i alt	192 m²
Opførelsesår	1992
Bygning 11	
Bebygget areal	208 m²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	208 m²
Heraf indbygget udestue	16 m²
Boligareal i alt	192 m²
Opførelsesår	1992
Bemærkninger for bygning	
Plus 5 m² udhus til hver bolig	
Bygning 12 - Carport	
Bebygget areal	13 m²
Opførelsesår	1994
Bygning 13 - Carport	
Bebygget areal	16 m²
Opførelsesår	1994
Bygning 14 - Carport	
Bebygget areal	22 m²
Opførelsesår	1994
Bygning 15 - Carport	
Bebygget areal	19 m²
Opførelsesår	1994
Bygning 16 - Carport	
Bebygget areal	24 m²
Opførelsesår	1994

Bygning 17 - Carport	
Bebygget areal	15 m²
Opførelsesår	1994
Bygning 18 - Carport	
Bebygget areal	16 m²
Opførelsesår	1994
Bygning 19 - Carport	
Bebygget areal	25 m²
Opførelsesår	1996
Bygning 20 - Carport	
Bebygget areal	30 m²
Opførelsesår	2016
Bygning 21 - Carport	
Bebygget areal	12 m²
Opførelsesår	1997
Bygning 22 - Carport	
Bebygget areal	18 m²
Opførelsesår	1997
Bygning 23 - Carport	
Bebygget areal	18 m²
Opførelsesår	1998
Bygning 24 - Carport	
Bebygget areal	24 m²
Opførelsesår	1999
Bygning 25 - Carport	
Bebygget areal	22 m²
Opførelsesår	2000

Bygning 26 - Carport	
Bebygget areal	25 m²
Opførelsesår	2001
Bygning 27 - Carport	
Bebygget areal	35 m²
Opførelsesår	2004
Bygning 28 - Carport	
Bebygget areal	11 m²
Opførelsesår	2012

Bemærkninger for carporte

Carportene er opført for andelshavernes egen regning og betragtes derfor som individuelle forbedringer, som ikke medregnes i nærværende vurdering.

Servitutter

Ifølge tingbogsattest er følgende servitutter tinglyst på ejendommen:

08.02.1990 Lokalplan nr. 291
23.11.1990 Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv.
01.11.1991 Dok om sikring af bebyggelsesplan

Det er en forudsætning at disse servitutter og byrder ikke er af særlig betydning eller belastning for ejendommen, hvilket kan påvirke ejendommens prissætning og omsættelighed væsentligt.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplan for Aarhus Kommune, rammebestemmelse 210210BO

Endvidere er ejendommen omfattet af lokalplan nr. 291, hvor følgende gør sig gældende for områdets anvendelse:

§ 3. Anvendelse

Område III

Stk. 3. Områderne, der består af storparcellerne 9-18 er udlagt til åben/lav boligbebyggelse (fritliggende enbolighuse).

Fælles bestemmelser for områderne I, II og III.

Stk. 4. Mindst 5 % af den enkelte storparcel skal indrettes som friareal for storparcellens beboere, som f.eks. til boldspil, nærlegeplads o. lign. Det er ligeledes tilladt at opføre et fælleshus på den enkelte storparcels fællesareal.

Stk. 5. Magistratens 2. afdeling kan tillade, at beboere fra deres bolig driver erhvervsvirksomhed – f.eks. frisørsalon, læge-, tegnstue- og revisionsvirksomhed – som almindeligt udøves i boligområder. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentligt forøget parkering, trafik eller på anden måde til gene.

Ovenstående er alene et ekstrakt af lokalplanen

Miljø

Ifølge oplysninger fra Region Midtjyllands hjemmeside har Regionen for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på de pågældende matrikler.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

SAVE

Ifølge oplysninger fra SAVE.dk er ejendommen ikke registreret med en bevaringsværdi

Det bemærkes, at når ejendommen er registreret som bevaringsværdig, kan dette medføre at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder f.eks. i hvilket omfang der kan ske om- og tilbygning, hvilke vinduer og døre der må isættes, hvilken type tag der må lægges mv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, som omgiver ejendommen.

Besigtigelse

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget torsdag 11.11.21 af Paul Mühl, erhvervsmægler, cand.merc., Nordicals.

Ud over en udvendig besigtigelse af bygningen, omfattede besigtigelsen 2 rækkehuse og udenomsarealer. Ved sidste vurdering blev 2 huse besigtiget.

Beskrivelse af ejendommen

Beliggenhed:
Ejendommen ligger i et udbygget boligkvarter med fint udenomsareal og græsplæner samt gode tilkørselsforhold. Der er kort afstand til centret der indeholder flere store detailhandelsbutikker og en del specialbutikker. Der er gode offentlige transportmuligheder til Århus.

Beskrivelse:
Ejendommen, som er en klynge af rækkehuse, er opført i 1992 i røde teglsten og med cementtagsten og vinduesrammer i træ. Der er udskiftet tag med koral røde B & C Ergo DS 30 beton falstagsten i 21. Nye træ/alu vinduer og døre i 21.

Ejendommen har et samlet boligareal på 2.102 m² fordelt på 11 dobbelthuse. Hver bolig har herudover et tilhørende udhus på 5 m².

Boligerne er på hhv. 95 og 96 m² og er stort set ens indrettet. Nogle boliger har flere værelser og en mindre stue, mens andre alene har 2 værelser og en større stue.

Generelt indeholder boligerne en fin entre, flere værelser, brusebadeværelse med fliser på gulv og væg samt gulvvarme, stue med udgang til en flisebelagt terrasse samt græsplæne, bryggers med hvidevarer samt fint køkken med spiseplads.

Gulvet i boligerne er belagt med træ. De fleste køkkener fremstår med forholdsvis nye køkkenelementer og med nyere hvidevare som følge af, at flere andelshavere i de senere år har moderniseret køkkenet.

Foran boligerne er et stort areal, som enten kan anvendes til have eller parkeringsplads. Flere andelshavere har opført egen carport på dette areal.

Udenomsarealerne:
De er anlagt med græsplæner og køreareal.

Der er gode tilkørselsforhold.

Vedligeholdelse:
Ejendommen fremstår velvedligeholdt.

Forbedringer

Som det fremgår af vurderingstemaet er værdiansættelsen inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

Ejendommens karakteristika

Vi finder ejendommens styrker som følgende, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

- Velholdt ejendom
- Fri lejefastsættelse
- God beliggenhed
- Kort afstand til byen
- Stor boligefterspørgsel

Offentlig vurdering

Ejendommen blev ved vurderingen pr. 1. oktober 2020 ansat således:

Kontant ejendomsværdi	kr.	23.900.000
Kontant grundværdi	kr.	8.918.700

Ejendommen er ikke under omvurdering.
Ingen byfornyelse og hjemfaldspligt.

Driftsbudget

Forudsætninger for den stipulerede lejeværdi

Boligreguleringslovens regler i § 15 a for ejendomme opført efter 1991, hvor den anvendte lejeværdi vurderes at være på niveau med en realistisk opnåelig markedsleje i området

Grundet beliggenhed og ejendommens stand og udviklingsmuligheder vurderes det muligt at kunne opnå normal finansiering af ejendommen.

DCF Se bilag

Kontant handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet, vurderes at udgøre:

Kr. 41.900.000

- med købesummen erlagt kontant, men før udgifter til evt. købsomkostninger.

Der er ikke anslået et beløb for deposita og forudbetalt leje, hvorfor dette ikke indgår i beregningen.

Den anførte handelsværdi svarer til et teoretisk investeringsafkast på ca. 4,6 % beregnet på grundlag af nettolejen.

Startforrentningen (investors udbytte af investeringen) er vurderet ud fra den på vurderingstidspunktet gældende markedssituation for denne type ejendomme i det pågældende område.

I henhold til bestemmelserne for vurdering af en andelsboligforeningsejendom, skal denne som udgangspunkt vurderes med en ledig lejlighed til køber.

Det er vurderet, at en ledig lejlighed i denne forbindelse ikke vil have nogen indflydelse på prisen. Der er derfor ikke medregnet en ledig lejlighed.

I henhold til ny bekendtgørelse 2018-06-28 nr. 978 om vurdering af andelsboligforeningsejendomme skal der afsættes i henhold til § 9 stk. 2 iht. BRL § 18

Der er ingen vedligeholdelsesmæssig efterslæb. Jnf. § 11 i Bekendtgørelse 978

Følsomhed i henhold til Bekendtgørelse 978 § 14:
Se DCF model.
Ejendommens værdi baseres på en indkomstkapitalisering, hvor DCF modellen er anvendt.

I instruksen fra Dansk Ejendomsmæglerforening er det endvidere præciseret, at lejeværdien fastsættes som den leje, som Andelshavernes lejligheder kan udlejes til efter reglerne i BRL kap. 2-4 (den omkostningsbestemte husleje + moderniseringsforhøjelser) ved ejendomme med over 6 lejligheder eller over 6 lejemål pr. 1. januar 1995, uanset om ejendommen tilhører en andelsboligforening.

Det vurderes ikke at være problemer med at få belånt ejendommen på normale vilkår og det er der taget højde for i afkastet

Reference

Generelt anvender vi som forudsætning for vores fastsættelse af forrentningskravet vores løbende udgivne markedsrapporter. Heri er afkastkrav fastsat ud fra en repræsentativt benchmark af handlede ejendomme i givne områder.

Vi har kendskab til følgende ejendomme, som til dels kan sammenlignes med den vurderede:

M.P. Bruuns Gade 41. 8000 Århus C.

Attraktiv beliggenhed på Frederiksbjerg i hjertet af Aarhus C
Ejendommen er beliggende på det attraktive Frederiksbjerg på en af de mest centrale gader med masser af liv og charme. Her finder du mange specialbutikker og masse af indkøbsmuligheder. Bruns Galleri, Cinemaxx biograf og Aarhus Hovedbanegård ligger lige rundt om hjørnet. Ejendommen består af to bygninger og baggård. Bygningerne M.P. Bruuns Gade 41 og 41B er opført i hhv. 1896 (forhus) og 1924 (baghus). I denne del af ejendommen havde Kähler & friends tidligere sin flagship store i Aarhus. Her får du mange unikke oplevelser og et højt kvalitetsniveau, i italiensk stil. De gamle detaljer er charmerende restaureret og historien fra ejendommens oprindelige slagterbutik ses tydeligt, med bl.a. de originale gulve og vægfliser med friser i den forreste del af butikken. I den bagerste del er det gamle terrazzogulv bevaret og overalt er der kælet for detaljen. I det højloftede lejemål findes også fritlagte murstensvægge og mørke troldtektlofter. I facaden mod M.P. Bruuns Gade er der et helt nyt flot sort vinduesparti. Bagest i lejemålet findes nyere toilet og køkkenfaciliteter Til lejemålet hører også en god og meget brugbar tør kælder. Lejemålet er udlejet tidsbegrænset til 1. marts, således køber frit kan disponere over dette. Såfremt køber ikke selv ønsker at anvende erhvervsarealet, er der mulighed for lejegaranti.
Forhuset består af 6 ejerlejligheder, hvoraf lejligheden i stuen (nævnt ovenfor) er udlagt til erhverv - baghuset indeholder 3 ejerlejligheder. De 9 ejerlejligheder danner til sammen en ejerforening og her sælges 7 ud af de 9 lejligheder, hvilket vil sige, at det er de 7 lejligheder en køber/investor kan erhverve (to ejerlejligheder i baghuset er solgt fra tidligere). Lejlighederne på 1. sal mod M.P. Bruuns Gade er begge total nyrenoverede. Begge fremstår med lækre detaljer, som flotte og indbydende med nyt sildebensparketgulv, newyorker skillevægge og helt nye og topmoderne køkkener og badeværelser, hvor der er afsat plads til vaskesølje. Lejlighederne på 2. og 3. sal fremstår i rigtig god stand og har alle en yderst velfungerende indretning. Til lejligheden på 3. sal hører en stor velfungerende hems med mange gode kvadratmeter og en fantastisk indbydende og stor tagterrasse. Herfra kan du nyde udsigten over byens puls og høje huse. I baghuset på 2. sal findes den sidste lejlighed. Stor, lys og velindrettet med gode ovenlysvinduer og to franske altaner. I alle lejligheder er der nye vinduer, med lyddæmpende effekt der gør at man ikke føler sig generet af støj fra pulsen og trafikken på M.P. Bruuns Gade.
Ejendommen er særdeles centralt beliggende i Aarhus med blot 375 meter til Aarhus H station samt under 50 meter til nærmeste busstoppested. Den nærmeste motorvej, Århus Syd Motorvejen, er endvidere beliggende 3,3 km fra ejendommen, hvilket er med til at gøre den særdeles attraktiv. Fra ejendommen er der kun 600 meter til torvet på Ingerslev Boulevard, 1,2 km til Tangkrogen og Marselisborg lystbådehavn og 3 km til Marselisborg skov.

Ejendommen er beliggende på M.P. Bruuns Gade i Aarhus, hvor man finder et stort udvalg af butikker, serviceerhverv og indkøbsmuligheder. For enden af M.P. Bruuns Gade ligger Aarhus Hovedbanegård, som med en daglig pendler trafik på 23.000 passagerer bringer masse af liv i området. I sidegaden Jægergårdsgade finder du Bruuns Galleri. Med sine 11 mio. årligt besøgende driver Bruuns Galleri også masse trafik ind i gaden. I området findes også et stort udvalg af byens mest trendy cafeer, restauranter, vinbarer, gallerier, og meget andet.

Ejendommen har en særdeles attraktiv placering i hjertet af Aarhus, hvilket gør den god for alle typer investeringer. Da der også ligger en masse virksomheder rundt om ejendommen, kan der også skabes virksomhedsmæssige synergier. Den nærmeste folkeskole ligger 600 m fra ejendommen og Aarhus Universitet er beliggende ca. 2 km fra ejendommen
Solgt til 22.900.000
1 års. Afkast : 4,15 %
33.140 kr./m2 etageareal.

Søndre Ringgade 28, 8000 Århus C
Markant hjørneejendom ved Harald Jensens Plads og Ingerslevs Boulevard til salg. Ejendommen indeholder 10 stk. rummelige, højloftede og delevenlige beboelseslejligheder med central fordelingsentre. Endvidere et stk erhvervslejemål med stor synlighed til Ringgaden udlejet til cykelforretning. Taglejligheder med højloftet og rummelig hems. Kælderetagen inder depotrum samt vaskefaciliteter. Udgang til gårdareal med fin have. Frederiksbjerg er en by i byen. Kvarteret er meget attraktivt, fordi det ligger lige op ad Marselisborgskoven og stranden og stadig som en del af det inderste Aarhus C med et væld af shoppingmuligheder lige uden for døren. Her forenes byliv med natur, hav og smukke omgivelser. Frederiksbjerg har tre store butiksgader - M.P. Bruuns Gade, Jægergårdsgade og Frederiks Allé. På M.P. Bruuns Gade bugner det med eksklusive madoplevelser - dette er gaden for feinschmeckere og for dem, der vil opleve mad i Michelin-klassen. På Jægergårdsgade er der samlet en række designbutikker, hvor du finder unikakunst i både stentøj og møbler. Gaden har en hyggelig stemning og skandinavisk atmosfære. På Frederiksbjerg ligger også det store shoppingcenter, Bruuns Galleri. Med sine 100 butikker, 1.000 parkeringspladser og syv plan med indgang fra banegården er centeret et internationalt, nationalt og århusiansk knudepunkt. Frederiksbjerg er kendetegnet ved at have gode transportmuligheder, idet der er meget kort afstand til bybusser og banegård samt hurtig forbindelse til Aarhus Syd Motorvejen, der er forbundet med Østjyske Motorvej. Det er derfor nemt for den stigende grad af pendlere at nå på arbejde i f.eks. Kolding, Vejle, Horsens, Skanderborg, Herning og Silkeborg. En unik kvalitet ved kvarteret er dets placering mellem det inderste Aarhus C og naturen, hvor Marselisborg strand og Dyrehaven samt Marselisborgskoven kan nås inden for få minutter. I 2016 fik Aarhus den første nye skole, der er bygget i midtbyen i over 100 år. Skolen hedder Frederiksbjerg Skole, og byggeriet modtog prisen som årets skolebyggeri 2016. Visionen med skolen er at skabe fremtidens skole og gøre den til kernen i et sammenhængende børne- og ungemiljø i Aarhus midtby. Frederiksbjerg som lokalområde nyder derfor også godt af skolens faciliteter, idet den er et attraktivt omdrejningspunkt og samlingspunkt for hele bydelen. Dette kommer specielt til udtryk, når parkeringspladserne på Ingerslevs Boulevard om onsdagen og i weekenden omdannes til torvemarked og loppemarked, der både tiltrækker turister og borgere fra byens andre bydele.
Solgt til 33.600.000 kr.
1 års. Afkast. 3 %
28.200 kr./m2 etageareal.

Jægergårdsgade 54. 8000 Århus C
Midt på den populære Jægergårdsgade ligger denne smukke nyrenoverede ejendom. Stemningen i Jægergårdsgade er helt speciel, og gaden er fyldt med trendy cafeer, restauranter, specialbutikker m.m.
Beskrivelse af ejendommen: Boliglejemål på 1., 2., og 3. sal i forhuset: Boliglejemål er alle gennemrenoverede i 2014-15.
Der er tale om særdeles attraktive 3 værelses delevenlige lejligheder på hver ca. 80 m² med flot stue/køkken-alrum, 2 værelser og badeværelse. Der er flotte gulve, køkken og bad i alle lejemål. Alle lejemål er med opvaskemaskine, køle/fryseskab samt vaskesøjle. Der er gulvvarme i alle badeværelser og på hele 3. salen. Der er ventilation med varmegenvinding på 3. sal. Lejemål på 3. sal har loft til kip og hems. Alle lejemål har egen altan ud mod gården. Derudover er der, via ejerlaug, direkte adgang til et skønt grønt område imellem Jægergårdsgade og Ole Rømers Gade. Erhvervslejemål i stueplan i forhuset, mellemgang samt hele baghuset: Erhvervsarealet består af flot og atmosfærefyldt restaurant i forhus på 81 m² samt en mellemgang/hus, der forbinder for- og baghus. Baghuset indeholder køkken i stueplan, selskabslokale på 1. sal med bar og kundetoilet, og på 2. sal findes velfærdsrum/kontor med mindre køkken samt badeværelse. Der er vareelevator fra køkken til 1. sal. Hele baghuset er totalt renoveret i 2018 med nyt tag, vinduer, gulve, loft, vægge.
Solgt til 19.750.000 kr.
1 års. Afkast. 3,4 %
33.581 kr./m2 etageareal.

Wilstersgade 12, 8000 Århus C

Wilstersgade anlagt i 1877, er en af de mest attraktive og populære gader på Frederiksbjerg pga. nærheden til Jægergårdsgade, Banegården, Bruuns Galleri samt Ingerslevs Boulevard. Selvom beliggenheden er yderst central, er gaden tilbagetrukket og dette giver en dejlig ro fra storbyen. Ejendommen har fulgt nuværende ejer igennem flere generationer og er løbende blevet flot og nænsomt renoveret. I 1990 blev hele ejendommen byfornyet med nye køkkener, badeværelser, ny tagbelægning, isolering samt indretning af vaske- tørrehus. I 2010 blev samtlige vinduer skiftet til træ/alu, opgangen og vaskehuset blev renoveret. Lejlighederne fremstår pæne, lyse og meget velholdte. Det er muligt at lave lejlighederne til delevenlige boliger, ved at opsætte en væg eller dør. Fra køkken og soveværelse er der en flot udsigt udover byen. Fra stuen oversigt over nabokarréens haver. Kælderen er indrettet til depotrum samt opmagasinering. I kælderen var der før moderniseringen vaskehus. Til ejendommen hører der ligeledes et baghus samt en rigtig hyggelig have med frugttræer. Baghuset bruges i dag til vaskefaciliteter samt disponibelt rum. Dette lokale kunne evt. indrettes til erhvervslokale/bolig. Fra haven er der adgang til fællesarealet og fælleshuset, som ejes/drives af karréens grundejere. Det vurderes at der er et stor lejepotentiale ved genudlejning, da den gns. leje ligger på 950 kr. pr. kvm. 2. sal bliver ledig den 15.11.2020.

Frederiksbjerg er en by i byen, med rødder tilbage til midten af 1800-tallet. Kvarteret er meget attraktivt, fordi det ligger lige op ad Marselisborgskoven og stranden og stadig som en del af det inderste Aarhus C med et væld af shoppingmuligheder lige uden for døren. Her forenes byliv med natur, hav og smukke omgivelser. Frederiksbjerg har tre store butiksgader - M.P. Bruuns Gade, Jægergårdsgade og Frederiks Allé. På M.P. Bruuns Gade bugner det med eksklusive madoplevelser - dette er gaden for feinschmeckere og for dem, der vil opleve mad i Michelin-klassen. På Jægergårdsgade er der samlet en række designbutikker, hvor du finder unikakunst i både stentøj og møbler.

Gaden har en hyggelig stemning og skandinavisk atmosfære. På Frederiksbjerg ligger også det store shoppingcenter, Bruuns Galleri. Med sine 100 butikker, 1.000 parkeringspladser og syv plan med indgang fra banegården er centeret et internationalt, nationalt og århusiansk knudepunkt. Frederiksbjerg er kendetegnet ved at have gode transportmuligheder, idet der er meget kort afstand til bybusser og banegård samt hurtig forbindelse til Aarhus Syd Motorvejen, der er forbundet med Østjyske Motorvej. Det er derfor nemt for den stigende grad af pendlere at nå på arbejde i f.eks. Kolding, Vejle, Horsens, Skanderborg, Herning og Silkeborg. En unik kvalitet ved kvarteret er dets placering mellem det inderste Aarhus C og naturen, hvor Marselisborg strand og Dyrehaven samt Marselisborgskoven kan nås inden for få minutter. I 2016 fik Aarhus den første nye skole, der er bygget i midtbyen i over 100 år. Skolen hedder Frederiksbjerg Skole, og byggeriet modtog prisen som årets skolebyggeri 2016. Visionen med skolen er at skabe fremtidens skole og gøre den til kernen i et sammenhængende børne- og ungemiljø i Aarhus midtby. Frederiksbjerg som lokalområde nyder derfor også godt af skolens faciliteter, idet den er et attraktivt omdrejningspunkt og samlingspunkt for hele bydelen. Dette kommer specielt til udtryk, når parkeringspladserne på Ingerslevs Boulevard om onsdagen og i weekenden omdannes til torvemarked og loppemarked, der både tiltrækker turister og borgere fra byens andre bydele. Alt dette gør Frederiksbjerg til en af de mest eftertragtede og attraktive bydele i Aarhus. Pr. 1. januar 2018 var der 17.414 indbyggere på Frederiksbjerg.
Solgt til 9.500.000 kr.
1 års. Afkast. 2 %
30.158 kr./m2 etageareal.

Skovmårvej 1A. 8382 Hinnerup / rækkehuse

Udstykningen Skellet er en forholdsvis ny udstykning i Hinnerup, hvor der over de senere år er bygget det ene fine hus efter det andet. Her bugner det med børnefamilier og ikke mindst skøn natur i det skrånende terræn. Hinnerup har alt, hvad man skal bruge, både hvad angår skoler, børnehaver, idrætsfaciliteter, indkøb og offentlig transport. Under Århusvej er der etableret tunnel, så børnenes skolevej er sikret. Skolen ligger næsten lige på den anden side af vejen, og der er under 10 min. på cykel til skolen for børnene. Der findes 7.884 indbyggere i Hinnerup, og Aarhus er kun 12 km væk. Husene bliver opført og udlejet af Milton huse. Husene fordeler sig på to størrelser: 109 m² og 120 m². Indretningen i de to huse er ens med : 3 værelser, køkken-alrum, bryggers samt badeværelse. Husene henvender sig til alle typer af lejere: Ældre, børnefamilier og enlige. Den månedlige husleje for 109 m² er 10.445 kr., og for 120 m² er den 11.500 kr. Husene bliver opført med gulvvarme overalt, træ/alu vinduer, inventar fra HTH, Genvex osv. Husene bliver alle udstykket således, at disse kan frasælges enkeltvis. Der medfølger en mindre have samt redskabsskur til hvert hus. Fra flere af husene er der en flot udsigt ud over skoven og området.

Carport kan tilkøbes for 65.000 kr. pr. stk. Fotos i opstillingen er vist med lydlofter og loft til kip – dette er ekstra tilvalg. Handlen bliver som en selskabshandel med udskudt skat. To uafhængige boligmæglere vurderer en salgspris på husene således: 109 kvm. til 2.845.000 kr. svarende til 26.100 kr. pr. kvm. 120 kvm. til 3.095.000 kr. svarende til 25.800 kr. pr. kvm. Levering af husene bliver den 1.3.2021 og udlejes af Milton Huse.
Udbudt til kr. 58.600.000 kr.
1 års. Afkast. 4,71 %
20.500 kr./m2 etageareal.

Peter Hansens Vej 13-19, 8763 Rask Mølle

Investeringsejendom - 12 rækkehuse i Rask Mølle
Nordicals Horsens har nu fornøjelsen af at udbyde Peter Hansens Vej 13-19 i Rask Mølle til salg. Ejendommen byder på i alt 12 rækkehuse og udbydes som selskabshandel med mulighed for udskudt skat.
I Rask Mølle finder du denne portefølje med 12 nye rækkehuse - herunder tre, der opføres af sælger. Størrelserne er attraktive, beliggenheden er god, og pilen peger i den helt rigtige retning for området. De første ni rækkehuse er da også fuldt udlejet - endda med venteliste. De tre, som er under opførelse, leveres fuldt udlejet til anført leje medio 2022, hvilket garanteres af sælger. Kvaliteten er høj, og planløsningerne er gode, men det er i høj grad beliggenheden og omgivelserne, som løfter Peter Hansens Vej 13-19 op i en liga for sig. Og så overstiger efterspørgslen på gode lejeboliger også langt udbuddet her i byen.
Rækkehusene ligger for enden af en blind vej, som munder ud i skov, sø og marklandskab. Her er fredeligt, og naturen er vitterligt den nærmeste nabo. I den anden retning er bymidten, Brugsen og børnenes skoler og daginstitutioner. Alt sammen inden for en radius af 500 meter.
Her er cirka 20 minutters kørsel til bymidterne i Horsens og Vejle, mens Aarhus C kan nås på cirka 45 minutter. Her er under 10 minutters kørsel til E45.
Udbudt til 17,572 kr./m2
Første års afkast: 4,58 %
Kontant pris kr. 22.000.000

Rosenkrantzgade 17. 8000 Århus C
Beliggenheden fås ikke meget bedre eller mere central i Aarhus. Der er ca. 50 meter til strøget og ca. 300 meter til Aarhus Street food. Herudover ligger Bruuns galleri, Banegården samt Dokk 1 i en radius på 500 meter. Det pulserende liv som findes lige ude foran døren, mærkes dog ikke i det hyggelig gårdrum imellem forhuset samt baghusene. Her kan lejerne/beboerne slappe af og nyde roen midt i Centrum. Ejendommen består af tre bygninger - Forhus og to baghuse. Forhuset indeholder 9 lejligheder i størrelserne 41 kvm - 132,1 kvm. Lejlighederne i stueplan op til 4 sal kan deles af to studerende eller et par/singler. Lejlighederne har altaner/terrasser som vender mod den rolige gård. På 4.sal/5.sal findes en stor penthouse, hvor der er adgang til kæmpe tagterrasse samt dobbelt altan. I stueetagen imellem forhuset og det ene baghus findes der små 1 og 2 værelses lejligheder (38 kvm - 52 kvm) som kan bebos af par eller singler. I det ene baghus laves der to store lejligheder på 128 kvm. og 133 kvm. Der begge kan deles af 4 personer eller bebos af en familie. Det sidste baghus ligger for sig selv og er på 65,5 kvm. Dette henvender sig til et par eller singler. Der etableres hyggeligt opholdsareal imellem bygningerne. Selskabshandel med ca. 200.000 kr. i udskudt skat. Sælger levere udlejet. Køber deponerer 25% af købesummen som drop dead fee.
Solgt til 47.500.000 kr.
1 års. Afkast. 3,64 %
Den årlige begyndelses leje pr. m2 kr. 1.725
41.700 kr./m2 etageareal.

Thunøgade 44, 8000 Århus C
Området er populært, og endvidere kendt for den skønne atmosfære, med flotte byhuse, unikke ejendomme samt grønne omgivelser. Her er midtbyen og latinerkvarteret i gåafstand. Ø-kvarteret er et af byens mest attraktive områder. Ejendommen: Flot arkitektonisk ejendom på hjørnet af Thunøgade og Ny Munkegade. Lejlighederne i ejendommen består af store flotte herskabslejligheder med stuk og plankegulve samt mindre delevenlige lejligheder.

Alle lejligheder fremstår meget lyse, da ejendommen er beliggende på et hjørne med det rigtige lysindfald. I stuen/parterre er der i 2010/2011 indrettet en lejlighed fra tidligere erhverv, og der er derfor fri lejefastsættelse i denne. Lejlighederne er i pæn stand og alle med eget køkken og bad. Nuværende lejere er en blanding af studerende og yngre mennesker. Der er et stort lejepotentiale i næsten alle lejligheder, som køber kan aktivere ved fraflytning. Følgende lejligheder bliver ledige: Thunøgade 44, st. tv, Thunøgade 44, 1. sal, Thunøgade 44, 2.sal samt Ny munke-gade 22, 1. sal. Til ejendommen hører der ligeledes en hyggelig privat have med. Der er ikke monteret vandure i lejlighederne, derfor den høje vandudgift. Der er muligvis en konverteringsret i sidebygning på ca. 60 kvm. Dette areal er ikke reg. På BBR
Solgt til 16.400.000 kr.
1 års. Afkast. 2,85 %
Den årlige begyndelses leje pr. m2 kr. 1.018
25.363 kr./m2 etageareal.

Frederiksgade 31, 8000 Århus C
Ejendommen er beliggende i den gode ende af Frederiksgade kun få meter fra ARoS, Magasin og strøget.
Frederiksgade er de senere år blevet mere populær og rummer flere forskellige forretningskoncepter. Her finder Du alt fra hyggelige cafeer, takeaway, dagligvarebutikker, større kædebutikker samt specialbutikker. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder som derfor kan sælges særskilt. I ejendommens stueetage er der 2 butikslejemål, hvoraf det ene er udlejet til hyggelig is og sandwichcafe og det andet er udlejet til pizzaria. I baggården findes desuden fælles toilet til erhvervslejemål og der findes opbevaringsrum til boliglejemål. Lejligheder på 1. og 2. sal er fra 2016 og er lavet i kvalitetsmaterialer. Der er altaner til begge lejligheder. Desuden medfølger 2 p-pladser, den ene indgår i lejemål for iscafeen og den anden er ikke udlejet.
Solgt til 9.000.000kr.
1 års. Afkast. 4,7 %
Den årlige begyndelses leje pr. m2 kr. 1.542
40.000 kr./m2 etageareal.

Sjællandsgade 96, 8000 Århus C
Rødstensejendom opført i 1888 med pudset, malet facade og dannebrogsvinduer med termoglas samt nyt tegltag og tagterrasse (2. sal) i 2005. Der er opsat dørtelefon ved opgangsdøren. Ejendommen består desuden af et baghus i 2 etager opført i 1900 i pudset bindingsværk med termovinduer og med ensidig taghældning med paptag. Der er adgang/gennemgang via opgangen i hovedejendommen til gård og baghus. I 2017 blev glasset i vinduer mod gaden skiftet samt der blev i 2016 anlagt en ny fliseterrasse i gården. Lejlighederne: Stuelejlighed: 2-værelses lejlighed på 59 m² indrettet med entre fra opgang til stue mod gaden og 1 værelse til gårdsiden.

Køkken er renoveret i 2018 med nye elementer og opvaskemaskine. Badeværelse/toilet med bruseniche fra 2010. 1. sal: 3-værelses lejlighed på 62 m² indrettet med entre, 2 værelser mod gaden, stue samt badeværelse/toilet. Boligen er i de sidste par år løbende renoveret med bl.a. med totalrenoveret køkken i 2015 samt renoveret badeværelse i 2016 med nyt toilet, vask, skab mv. 2.-3. sal: Sammenlagt 5-værelses lejlighed på 100 m², hvor 2. sal er indrettet med entre, 2 værelser mod gaden, opholdsstue med trappe til 3. sal. Køkkenet er total moderniseret i 2009. Fra køkkenet er der adgang til bagtrappen. Brusebadeværelse/toilet er totalrenoveret i 2019 med alt i nyt, klinker, gulv, toilet mv. På 3. sal, opholdsstue med udgang til vestvendt altan samt soveværelse. Kælder: Fælles kælder med pulterrum og vaskerum (vaskemaskiner og tørretumbler medfølger ikke) Fjernvarmemåler med varmeveksler. Stort kælderrum. Udenomsarealer: Gårdmiljøet er renoveret i 2016 og anlagt med 30x30 flise belægning samt et mindre græsareal. Gårdmiljøet er fælles med Sjællandsgade 94
Solgt 2021 til 34.000 kr./m2 for forhuset.
Årlig leje pr. m2: 1.400 kr.
Afkast: 3 %

Christen Købkesgade 13, 8000 Århus C
Ejendommen er med meget central beliggenhed i Aarhus C tæt på rekreative arealer, indkøbsmuligheder, kultur mv. Beskrivelse: Boligejendom fra 1925, som er gennemgribende ombygget og moderniseret i 2004. Bygningen fremstår med ydervægge i røde teglsten, hvide dannebrogsvinduer med termoglas mod gaden og vinduer uden sprosser med termoglas mod gården. Opgang med dørtelefon samt hovedtrappe i træ med linoleumsbelægning. Ejendommens centralvarmeanlæg er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning. Ejendommen, som har et samlet boligareal på 270 m² jf. BBRmeddelelsen, indeholder 6 lejligheder, heraf 4 lejligheder på 50 m² indeholdende entré, nyere køkken med hårde hvidevarer, pænt badeværelse med brusekabine, toilet og håndvask samt soveværelse og opholdsstue. Til den ene af lejlighederne i stueetagen hører et kælderværelse med adgang fra opholdsstue via trappe. Desuden er der i tagetagen 2 lejligheder på 35 m² med tidssvarende køkken og badeværelse som i den øvrige del af ejendommen, opholdsstue samt hems med stigeadgang. Kælderen indeholder cykelkælder, pulterrum og vaskekælder med fælles vaskeri. Udenomsarealer: Sammen med de tilstødende ejendomme er der et attraktivt fælles haveanlæg med beplantninger og grønne arealer. Til den enkelte ejendom hører mindre gårdareal
Solgt til 9.600.000
34.200 kr./m2
Afkast. 3,5 %

Samsøgade 6, Århus C
Ejendommen har en optimal beliggenhed ved Vennelyst Parken og Universitetet, tæt på indkøbsmuligheder samt byens seværdigheder i øvrigt. Facaderne vender øst og vest, med aftensol på bagfacaden og i haven.
Øgadekvarteret er et af de mere rolige områder i det inderste Aarhus C. I 1970'erne ændredes beboersammensætningen sig fra et typisk arbejderkvarter til et attraktivt boligområde med mange uddannelsessøgende, hvad kvarteret stadig er i dag. Området er blandt andet kendt for en stærk beboerbevægelse og Børnenes Jord, der er et hyggeligt og charmerende område med legeplads, sportsfaciliteter og en mangfoldighed af dyr, som børnefamilier kan søge hen til for at klappe eller bare se på. Øgadekvarteret ligger lige mellem Botanisk Have, Aarhus Universitetspark og Vesterbro Torv.

Kvarteret tilbyder derfor let adgang til byens største parker, hvor Botanisk Have har et meget kuperet terræn med mange små, intime, grønne rum og store åbne plæner. Universitetsparken er Danmarks største egetræspark med et areal på ca. 15 hektar, hvilket gør den ideel til en god fodboldkamp eller til bare at slappe af på græsset og nyde solen. I bunden af Øgadekvarteret ligger hjertet af Aarhus med Strøget, Latinerkvarteret og Vadestedet som de centrale omdrejningspunkter. På Strøget er udbuddet af butikker stort, varieret, spændende og store flagship-stores som Vero Moda, Sephora, H&M og Vila er godt repræsenteret her. For enden af Strøget, ned mod Øgadekvarteret, finder du Aarhus Å og Vadestedet, hvor den største samling af byens cafeer og natklubber er beliggende. Det er også i denne ende af Øgadekvarteret, at Vesterbro Torv er beliggende. Torvet skal over de næste år gennemgå en gennemgribende forandring, der skal gøre stedet til et område, hvor man har lyst til at opholde sig. Planen er at lukke torvet af for den gennemkørende trafik og skabe nye grønne områder - dette skal tiltrække flere mennesker til områdets forretninger, og på denne måde give steets erhvervsdrivende bedre vilkår, hvilket også gør det endnu mere attraktivt at bosætte sig i området. Alt dette gør Øgadekvarteret meget attraktivt at bosætte sig i, drive erhverv i og foretage boligejendomsinvesteringer i, fordi indbyggerne i bydelen kan nyde det spændende byliv i indre by, samtidig med at de på kort tid kan nå de mange rekreative områder i kvarteret og i nærheden

Beskrivelse

Bygningen er en mindre boligejendom fra 1893 som er opført i 3 etager med udnyttelse af tagrummet samt fuld kælder. Det bemærkes at lejligheden i stueetagen fra stuen har adgang til et værelse i kælderen. Bygningen fremstår med ydervægge i røde mursten og pudset bagfacade, nyere hvide trævinduer med termoglas og nyere Decratag. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme. Bagfacaden er lige blevet renoveret. Trappen er blevet malet og der er isat en ny fordør. Boligarealet er på 168 m² med de 17 m² i kælderen. Der er 3 boliger i ejendommen. Boligerne er fordelt med 2 lejligheder på hver 51 m² og en på 49 m², der har indraget loftrummet til en 20 m2 hems. Der er tale om regulære og lyse lejligheder med flotte trægulve, pudsede lofter og fyldningsdøre. Lejlighederne er løbende blevet renoveret med nyt køkken og badeværelse inden for de seneste år. Der er nye vvs-installationer i ejendommen og radiatorerne er af nyere dato. Kloakrør er lige blevet renset. Der er nyere el-installationer i lejlighederne. Kælderen er indrettet med cykelrum, vaske- og tørrerum samt pulterrum. Kælderen er tør. Bag bygningen er der lige anlagt en stor fin terrasse.

Der er for nylig installeret en varmeveksler. På frontsiden er monteret i 2021 to vinduer i kælder og to vinduer på 2. sal, som er af plastic. Boligen stuen er tidsbegrænset udlejet frem til 01.02.2022.
Boligen første sal er tidsbegrænset udlejet frem til 15.05.2022 Boligen på anden sal fraflyttes senest sommeren 2022 (en andelshaver bor i boligen. Fra overtagelsen indgås en tidsbegrænset lejekontrakt på markedsvilkår)

Vedligeholdelse

Bygningen er løbende vedligeholdt og fremtræder i pæn og god stand
Oversigt over større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver for ejendommen, Samsøgade 6:
2007 - Renovering af baggård og nyt skur + maling af vinduer og døre 160.620 kr.
2008 - Renovering af baggård 102.700 kr. Udskiftning af vindue på 2. sal: 2.067 kr.
2009 - Nyt tag 132.000 kr.
2015 - Gennemrenovering af 1. sal
2016 - Gennemrenovering af 2. sal: 153.444,52 kr.
2017 - Renovering af facade, Renovering af varmeanlæg, Maling af trappeopgang
Nyt fyr i kælderen
2018 - Etablering af 60 m2 træterrasse i haven og ny trappe

2020 - Montering af udvendig vandhane i gården
2020 - Vedligeholdelse af faldstamme (stue til kælder)
2021 - Udskiftning af 4 vinduer. 2 stk. kælder og 2 stk. 2. sal.

Solgt 2021 til 6.7000.000 kr.
Kr. 41.000/m2
Afkast: 2,9 %

Hegnet 1A-1H, Lund 8700 Horsens
8 rækkehuse fra december 2019
Lund er en hyggelig forstad med ca. 5 km til Horsens. Lund er begunstiget af forholdsvis mange arbejdspladser i veletableret erhvervsområde tæt på motorvejs af- og tilkørsel Horsens V.

Lund er en by i vækst og er vokset med flere udstykninger af både parcelhusgrunde og tæt-lav bebyggelser. Lund oplever tilflytninger af især børnefamilier, idet Lund tilbyder både skole, daginstitutioner, sportsfaciliteter samt et rigt foreningsliv. Samtidigt er der lokalt flere muligheder for indkøb af dagligvarer. Ad Silkeborgvej er der kort afstand til Horsens Golfklub.

Ejendommen består af 8 nyopførte fuldt udlejede kvalitetsrækkehuse på hver 111 kvm. Ejendommen er beliggende i roligt og veletableret villaområde. De enkelte huse er veldisponerede med 3 værelser, bryggers, bad og stort lyst stue-køkken-alrum. Alle huse har egen overkommelig have med haveskur, samt brugsret til fælles p-plads ved indkørsel på grunden.
Kontantpris kr. 18.750.000
Købspris pr. m2: 20.926 kr.
Afkast : 4,62 %

Investeringsejendom - 12 rækkehuse i Rask Mølle
Nordicals Horsens har nu fornøjelsen af at udbyde Peter Hansens Vej 13-19 i Rask Mølle til salg. Ejendommen byder på i alt 12 rækkehuse og udbydes som selskabshandel med mulighed for udskudt skat.

I Rask Mølle finder du denne portefølje med 12 nye rækkehuse - herunder tre, der opføres af sælger. Størrelserne er attraktive, beliggenheden er god, og pilen peger i den helt rigtige retning for området. De første ni rækkehuse er da også fuldt udlejet - endda med venteliste. De tre, som er under opførelse, leveres fuldt udlejet til anført leje medio 2022, hvilket garanteres af sælger. Kvaliteten er høj, og planløsningerne er gode, men det er i høj grad beliggenheden og omgivelserne, som løfter Peter Hansens Vej 13-19 op i en liga for sig. Og så overstiger efterspørgslen på gode lejeboliger også langt udbuddet her i byen.

Rækkehusene ligger for enden af en blind vej, som munder ud i skov, sø og marklandskab. Her er fredeligt, og naturen er vitterligt den nærmeste nabo. I den anden retning er bymidten, Brugsen og børnenes skoler og daginstitutioner. Alt sammen inden for en radius af 500 meter.

Her er cirka 20 minutters kørsel til bymidterne i Horsens og Vejle, mens Aarhus C kan nås på cirka 45 minutter. Her er under 10 minutters kørsel til E45
Kontantpris kr. 22.000.000
Købspris pr. m2: 17.572 kr.
Afkast : 4,58 %

Markedsrapport:

	Aarhus centrum	Aarhus øvrige	Herning	Holstebro	Horsens	Randers	Silkeborg	Skive	Viborg
Omgangsrate i %	0,00	0,00	0,00-2,00	1,00-2,00	0,00-2,00	1,00-2,00	1,00-3,00	2,00-3,00	0,00-1,00
Kortsigtsprognose	→	→	→	→	↘	↘	→	→	↘
Afkast på nyopførte prime ejendomme (%)	4,00-4,25	4,50-5,00	4,50-5,50	5,00-6,00	4,50-5,00	-	4,50-5,00	-	-
Afkast på fuldt udviklede prime ejendomme (%)	3,75-4,25	4,25-4,75	4,50-5,50	6,00-8,00	4,50-5,00	4,75-5,25	4,50-5,50	6,00-6,50	4,50-5,25
Afkast på prime ejendomme med udviklingspotentiale (%)	1,25-3,00	1,50-4,00	5,00-5,50	5,00-8,00	4,00-5,00	4,25-5,00	4,00-5,00	6,50-7,00	5,50-6,25
Afkast på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed (%)	4,25-4,75	4,35-4,90	6,00-7,00	5,00-8,00	5,50-6,00	5,75-6,25	6,50-7,50	8,00-8,50	5,75-6,50
Afkast på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale (%)	2,50-4,00	4,00-4,50	5,00-8,00	5,00-8,00	5,00-6,00	5,50-6,00	6,00-7,00	9,00-10,00	6,00-7,00
Etagemeterpris på nyopførte prime ejendomme	35-38.000	28-30.000	16-18.000	15-20.000	21-23.000	-	11-14.000	-	-
Etagemeterpris på fuldt udviklede prime ejendomme	31-33.000	20-22.000	20-24.000	15-20.000	15-20.000	12.5-13.500	12-15.000	8-9.000	15-20.000
Etagemeterpris på prime ejendomme med udviklingspotentiale	23-26.000	16-22.000	16-20.000	10-15.000	8-10.000	8.5-9.000	10-13.000	5-6.000	10-15.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed	26-31.000	23-25.000	12-18.000	7-10.000	12-15.000	7-8.000	7-10.000	2.5-3.500	10-15.000
Etagemeterpris på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale	18-20.000	17-19.000	10-14.000	5-10.000	6.5-8.000	5-6.000	5-7.000	2.5-3.500	8-12.000

Markedet

Stor investeringsinteresse og stigende transaktionsvolumen
Den samlede transaktionsvolumen i regionen er steget. Vi har gennem flere år været vidne til en støt stigende udvikling i transaktionsvolumen under indflydelse af blandt andet de lave lånerenter. Ved udsigt til fortsat lave lånerenter er det vores forventning, at investeringsinteressen i regionen vil fastholde det høje niveau i de kommende år.

I Aarhus er markedet præget af stor aktivitet, hvor både nationale og internationale ejendomsselskaber, pensionskasser, privatejede ejendomsselskaber og privatpersoner er særdeles aktive. Særligt blandt de større ejendomme er aktiviteten markant, hvor købersiden indeholder aktører som Capman, Core Properties, Patrizia Nordics og en række danske pensionskasser. Investeringsmålene er typisk større boligejendomme bestående af 100 eller flere lejlighedsenheder.

De store investorer opkøber både i den gamle og nye boligmasse, herunder udviklingsprojekter.

Vi ser i den forbindelse en klar tendens til, at udviklingsselskaberne vælger at udleje og frasælge boligudviklingsprojekter samlet frem for at gennemføre enkeltvise projektsalg af ejerlejlighederne. Udviklingen kan blandt andet henføres til de gældende momsregler ved ejerlejlighedssalg, men også den store investeringsinteresse spiller en afgørende rolle.

Faldende markedsafkast i Aarhus
Startafkastet er faldet yderligere i anden halvdel af 2018. For ældre, fuldt udviklede klassiske boligejendomme på gode beliggenheder ligger afkastniveauet ofte omkring 3,50 %.

Vi oplever fortsat, at handler af denne type ofte kan finansieres med 75-80 % realkreditbelåning, hvilket typisk indebærer en solid forrentning af egenkapitalen i niveauet 9-12 %.

Udbuddet af standalone boligejendomme i den gamle bygningsmasse er småt i forhold til investeringslysten. Liggetiderne for ejendomme i Aarhus midtby, Frederiksbjerg og Trøjborg er typisk meget korte, og konkurrencen i området er skarp blandt investorerne. Derfor er boligejendomme
på de bedste beliggenheder uden for City også i stigende omfang populære. Denne udvikling har i sig selv givet anledning til et større udbud uden for centrum, hvor et øget prisniveau og forbedret afsætningssikkerhed frister et stadigt større antal ejendomsbesiddere i områderne.

Jævn strøm af boligbyggeri
Der planlægges og bygges i øjeblikket mange boliger i Aarhus. De nye projektområder uden for City er generelt velplanlagte og meget populære blandt både lejere og investorer. Beliggenhederne omfatter blandt andet Brygger Bakke, Risskov Brynet, Trianglen, Aabyen og Katrinebjerg, og dertil kommer den fortsatte udbygning af Aarhus Ø. Byggerierne genererer et løbende stort udbud af nye boliger og absorberer en del af den store boligefterspørgsel, der opstår som led i den kontinuerlige befolkningsvækst.

Boligefterspørgslen er især rettet mod de gamle bykvarterer Frederiksbjerg, Midtbyen, Trøjborg og Ø-gaderne, hvor ældre moderniserede lejligheder typisk lejes ud i niveauet op til 1.500 DKK/m²/år.

Andre attraktive beliggenheder er flere af de nye store byudviklingsområder, herunder Ceres Byen, Aarhus Ø, Brøgger Bakke, Aabyen og Katrinebjerg. Her ligger lejen for nye boliger i typisk i spændet 1.550–1.850 DKK/m²/år afhængig af boligstørrelsen.

Ejendomsret	Materialet omfatter udelukkende oplysninger til brug for rekvirentens interne overvejelser, og det er aftalt, at materialet ikke uden vor tilladelse må udleveres til tredjemand.
Habilitet	Underskrevne vurderingsmænd erklærer, at vi ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering, at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering, at vi ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler.
Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Aarhus, den 15.11.21

Paul Mühl	Marc Hansen
Erhvervsmægler, cand.merc., MDE	Erhvervsmægler & diplomvaluar, MDE

Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. ***Nordicals*** *påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vores bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.*

Nordicals er erstatningsansvarlig i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som rådgivningen måtte påføre kunden, med de nedenfor anførte begrænsninger.

Ansvaret for Nordicals omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende direkte tab. Herudover gælder følgende begrænsninger i Nordicals ansvar:

a) ' Nordicals ansvar for rådgivning i forbindelse med opdraget kan ikke overstige kr. 10.000.000,
b) Kunden kan alene rejse krav mod Nordicals og således ikke mod den enkelte indehaver eller medarbejder.

Nordicals er ikke ansvarlig for rådgivning ydet af kundens øvrige rådgivere, herunder uanset om sådanne rådgivere er engageret med Nordicals' bistand.

Nordicals er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10.000.000.

Ovennævnte ansvarsbegrænsninger finder ikke anvendelse, såfremt disse er i strid med præceptiv lovgivning.

Trankær vænge 27-69, 8310 Tranbjerg			Sag nr.			Fri leje		13-jul-05					Bilag	A	
Alle tal i t.kr.			**År**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Terminalår**
Forrentningskrav %			4,60											
Inflation %			2,00											
Diskonteringsrente %			6,60	0,94	0,88	0,83	0,77	0,73	0,68	0,64	0,60	0,56	0,53	
Forrentning deposita %			2,00											
Måneders deposita			3,00											
Administration %			3,00											
	leje/m2	**bbr m2**	**enheder**											
Leje	1.125	2.102	22	2.364.750	2.412.045	2.460.286	2.509.492	2.559.681	2.610.875	2.663.093	2.716.354	2.770.682	2.826.095	2.882.617
Forrentning deposita		2.102		11.824	12.368	12.615	12.867	13.125	13.387	13.655	13.928	14.207	14.491	14.780
Bruttoleje				**2.376.574**	**2.424.413**	**2.472.901**	**2.522.359**	**2.572.806**	**2.624.262**	**2.676.747**	**2.730.282**	**2.784.888**	**2.840.586**	**2.897.398**
Ejendomsskat				-139.329	-142.116	-144.958	-147.857	-150.814	-153.830	-156.907	-160.045	-163.246	-166.511	-169.841
Renovation				-30.365	-30.972	-31.592	-32.224	-32.868	-33.525	-34.196	-34.880	-35.577	-36.289	-37.015
forsikring				-34.797	-35.493	-36.203	-36.927	-37.665	-38.419	-39.187	-39.971	-40.770	-41.586	-42.417
Fælles el				-3.000	-3.060	-3.121	-3.184	-3.247	-3.312	-3.378	-3.446	-3.515	-3.585	-3.657
Grundejerforening				-33.000	-33.660	-34.333	-35.020	-35.720	-36.435	-37.163	-37.907	-38.665	-39.438	-40.227
Administration	3.300	Pr. enhed		-72.600	-74.052	-75.533	-77.044	-78.585	-80.156	-81.759	-83.395	-85.062	-86.764	-88.499
Fradrag for en lejlighed	0	m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse	65			-136.630	-139.363	-142.150	-144.993	-147.893	-150.851	-153.868	-156.945	-160.084	-163.285	-166.551
Ekstraordinær vedligeholdelse										0				
Udgifter i alt				**-449.721**	**-458.715**	**-467.890**	**-477.248**	**-486.792**	**-496.528**	**-506.459**	**-516.588**	**-526.920**	**-537.458**	**-548.207**
		Kr./m²												
Driftsresultat / cash flow				**1.926.853**	**1.965.697**	**2.005.011**	**2.045.111**	**2.086.014**	**2.127.734**	**2.170.289**	**2.213.694**	**2.257.968**	**2.303.128**	**2.349.190**
DCF-metode														
NV årlig cash flow				1.807.554	1.729.825	1.655.180	1.583.756	1.515.413	1.450.020	1.387.449	1.327.578	1.270.290	1.215.475	
NV cash flows				14.942.540										
NV terminalværdi				26.951.832										**51.069.351**
Markedsværdi DCF-metode		**19.931**		**41.894.372**										
Værdien af én fri bolig		19.931		0		Det vurderes at det ikke vil påvirke værdien positivt med en ledig bolig								
Værdiansættelse				**41.894.372**		vurderingsændringen sker med hensyn til nyt tag og vinduer og mindre vedligeholdelse for køber								

Følsomhed på leje og forrentning		
3	2	
Leje/m2	**Afkast**	**Pris**
1.150	**4,80**	**41.249.000**
1.125	**4,80**	**40.149.000**
1.100	**4,80**	**39.048.000**
1.150	**4,40**	**44.998.000**
1.125	**4,40**	**43.798.000**
1.100	**4,40**	**42.597.000**

Salgssammenligning	salg/m2
frisenholt tranbjerg	29.000
hammervænget tranbjerg	24.000
jegstrupnænget tranbjerg	21.500

Lejesammenligning i området	Leje/m2
slet parkevej tranbjerg	1.407
Trankær Mosevej i Tranbjerg	1.004
møllevangen tranbjerg	1.406

2021





















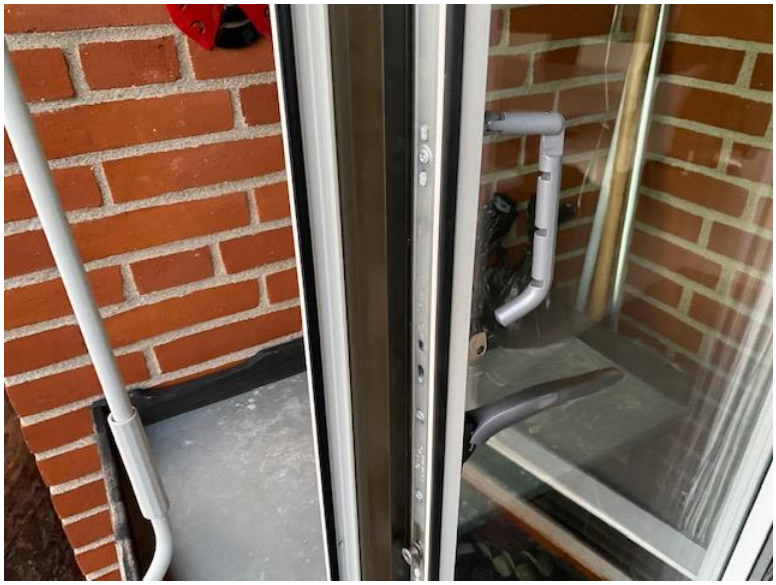





HERE
LIFE
LOVE









Ældre fotos





Fotos



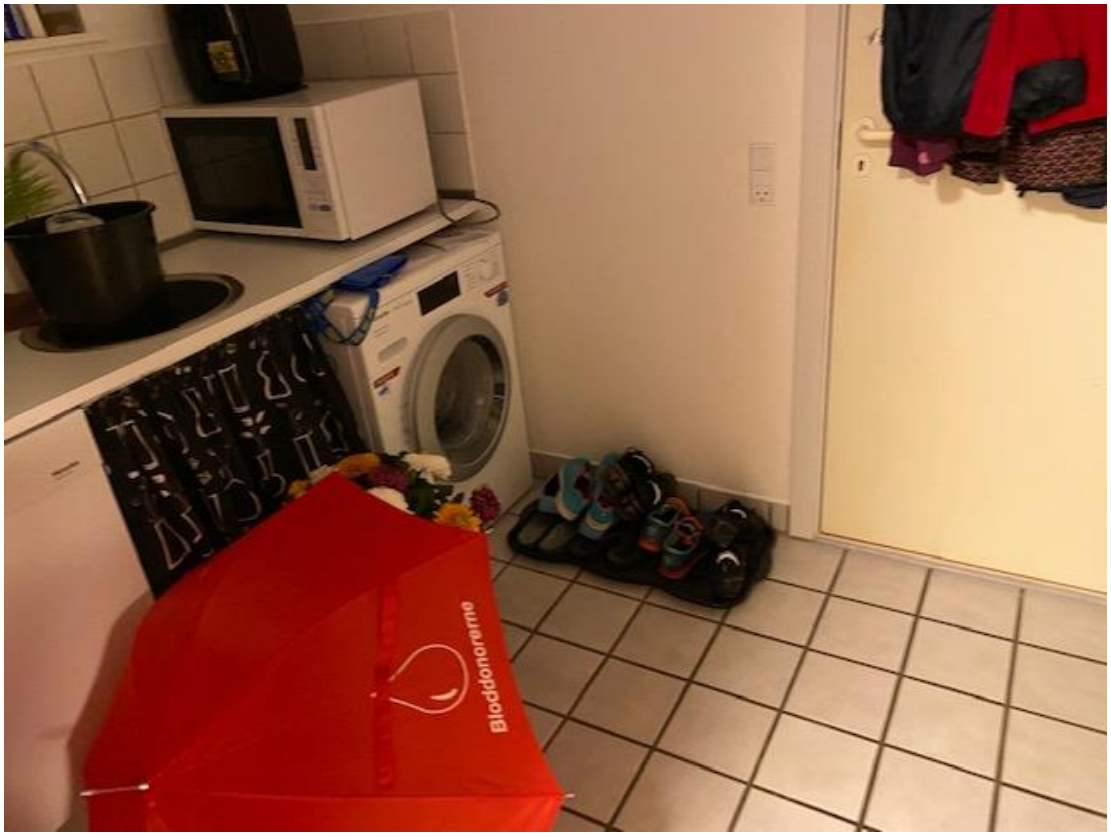


Fotos





Fotos





Fotos





Fotos





Fotos

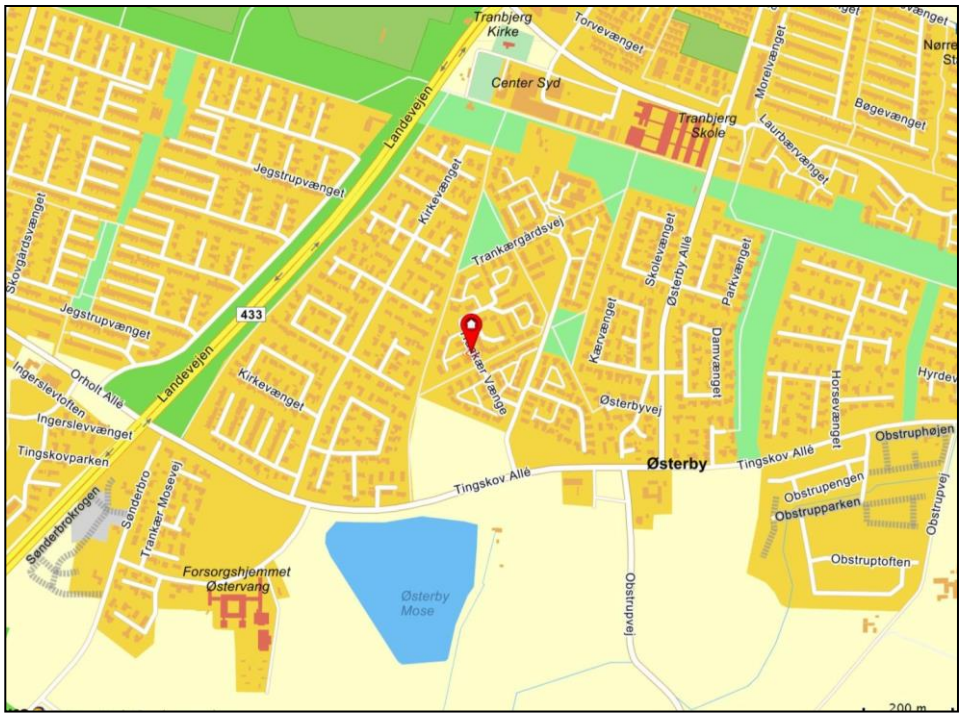




Fotos



Kort


Tranbjerg Kirke
Torvevænget
Center Syd
Tranbjerg Skole
Landevejen
Jegstrupvænget
Kirkevænget
Trankærgårdsvej
Skolevænget
Østerby Allé
Parkvænget
Kærvænget
Damvænget
Østerbyvej
Hornsværnget
Obstruphøjen
Obstrupengen
Obstrupparken
Obstruptoften
Obstrupvej
Østerby
Tingskov Allé
Tingskovparken
Ingerslevvænget
Ingerslevtoften
Orholt Allé
Sønderbrokrogen
Sønderbro
Trankær Mosevej
Forsorgshjemmet Østervang
Østerby Mose
433
200 m


© Geodatastyrelsen