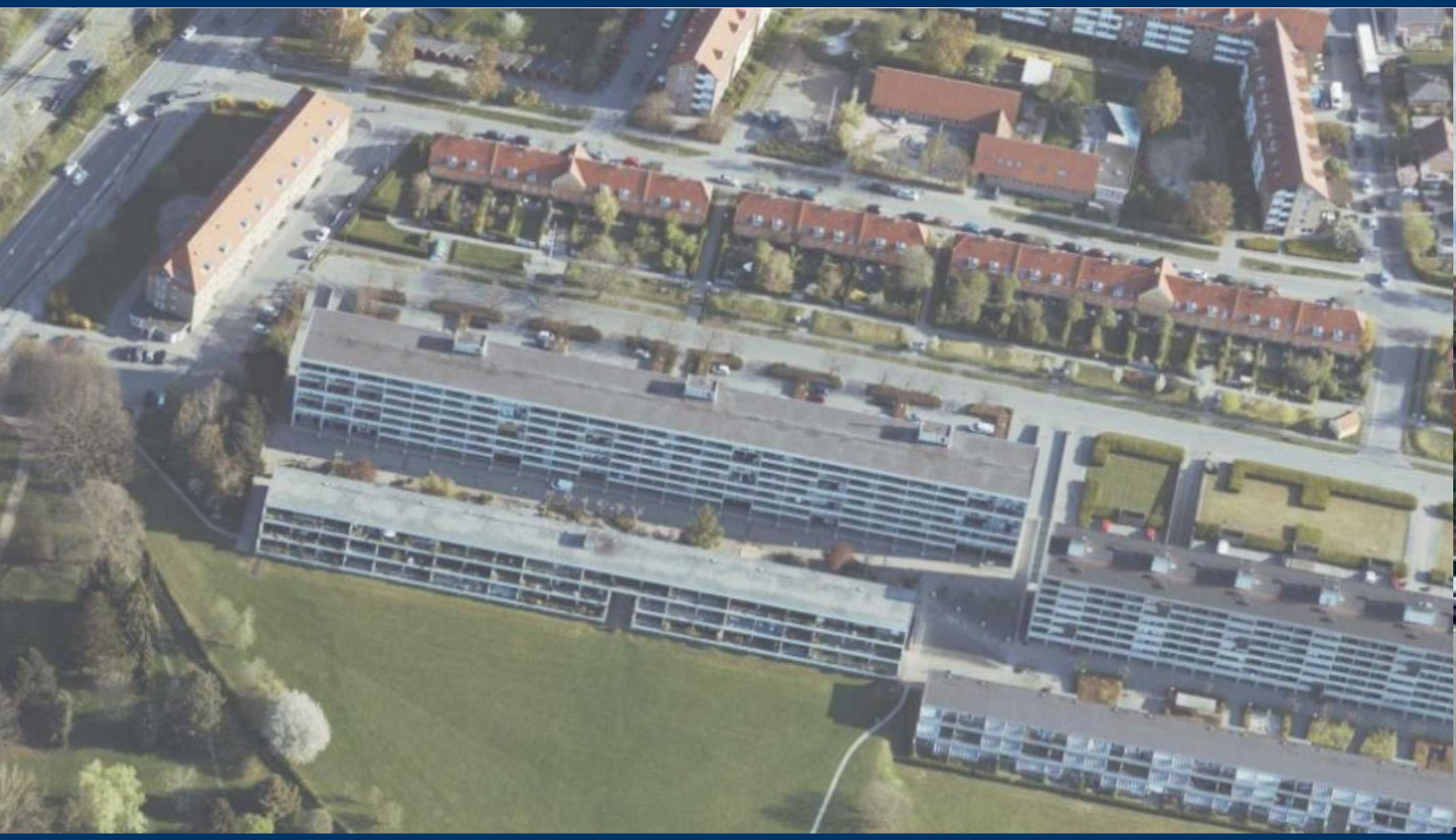


Vurdering

Vestervang 35 – 41, 8000 Aarhus C

Matrikelnummer

117uh Århus Markjorder

Sagsnr.

814005193

Vurderet markedsværdi

Kr. 225.512.000 ekskl. moms

RICS Regulated by RICS

EDC Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en forskel for dig og din ejendom

Indhold

1 Basis for vurdering 2
2 Specifikationer 3
3 Besigtigelse 5
4 Markedsforhold 7
5 Besvarelse 18
6 Generelt 19
7 Fotos inkl. matrikelkort 21
8 Standardbetingelser for vurdering 23

1 Basis for vurdering

1.1 Rekvirent

Aarhus Kommune - Bystrategi, Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
tmch@aarhus.dk
Att.: Christine Meldgaard Thorsen / Jens Christian Nielsen

1.2 Vurderingsansvarlige

Thomas Krogh Mathiasen
Vurderingschef, MRICS, RICS Registered Valuer, ejendomsmægler, MDE
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus
Åboulevarden 70, 5. sal, 8000 Aarhus C
CVR: 41081791

&

Andreas Ipsen
Afdelingsleder Kontor/Detail, cand.merc.jur
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus
Åboulevarden 70, 5. sal, 8000 Aarhus C
CVR: 41081791

1.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Vestervang 35-41, 8000 Aarhus C i Aarhus Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Zone
0117uh	Århus Markjorder	Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

1.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: (Opdelt i ejerlejligheder).

1.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til brug for frikøb af tilbagekøbsklausul tinglyst på ejendommen.

1.6 Vurderingstema

Fastsættelse af grundens kontante markedsværdi som grunden er og forefindes ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 01-09-2025 gældende markeds- og konjunkturforhold.

Markedsværdi er den sum, til hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

1.7 Modtagne dokumenter

Vi har ikke modtaget oplysninger om ejendommen fra rekvirenten.

1.8 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest – Vestervang 35-41 dateret 11-09-2026,
- Jordforureningsattest – Vestervang 35-41 dateret 11-09-2026,
- Matrikelkort fra GeoStyrelsen – Vestervang 35-41 dateret 11-09-2026,
- Kommuneplansramme 030506BO fra Kommuneplan 2025, vedtaget 19-01-2026
- Lokalplan nr. 077 fra Aarhus Kommune

2 Specifikationer

2.1 Art og anvendelse

Vurderingstemaet omhandler blot grundarealet, og tager derfor ikke højde for den på ejendommen eksisterende bebyggelse, og dennes anvendelse.

2.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matr. Nr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
0117uh	Århus Markjorder	Byzone	27.661 m²	0 m²
			27.661 m²	**0 m²**

Kilde: OIS

2.3 Offentlig ejendomsvurdering

Da den opførte ejendommen er udstykket i ejerboliger, og vi har i forbindelse med vurderingen ikke modtaget oplysninger om den offentlige ejendomsvurdering, hverken den gældende og den foreløbige ejendomsvurdering.

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger er der vedtaget en stigningsbegrænsning på erhvervs- og udlejnings-ejendomme, der betyder, at der er indført en årlig begrænsning på, hvor meget grundskyld og dækningsafgift kan stige. Dermed indfases konsekvenserne af de nye vurderinger langsomt, hvilket begrænser de eventuelle negative konsekvenser for værdien af ejendommene.

Idet der er tale om et løbende beskatningsgrundlag, der beregnes ud fra flere ukendte faktorer, vil der fremadrettet være betydelige usikkerheder forbundet med den løbende grundskyld og dækningsafgift i værdiansættelsen af erhvervs- og investeringsejendomme. Samtidigt er der betydelige usikkerheder forbundet med, hvordan markedet prisfastsætter konsekvenserne af de nye offentlige vurderinger.

EDC Erhverv Poul Erik Bech tager derfor forbehold for, at grundskylden og dækningsafgiften kan udvikle sig anderledes eller have andre konsekvenser end hvad der forudsættes i enhver vurdering, som EDC Erhverv Poul Erik Bech måtte udarbejde.

Vi henviser til vurderingsportalen for det fulde overblik over de nye offentlige vurderinger:
https://www.vurderingsportalen.dk/

2.4 Grundskyld

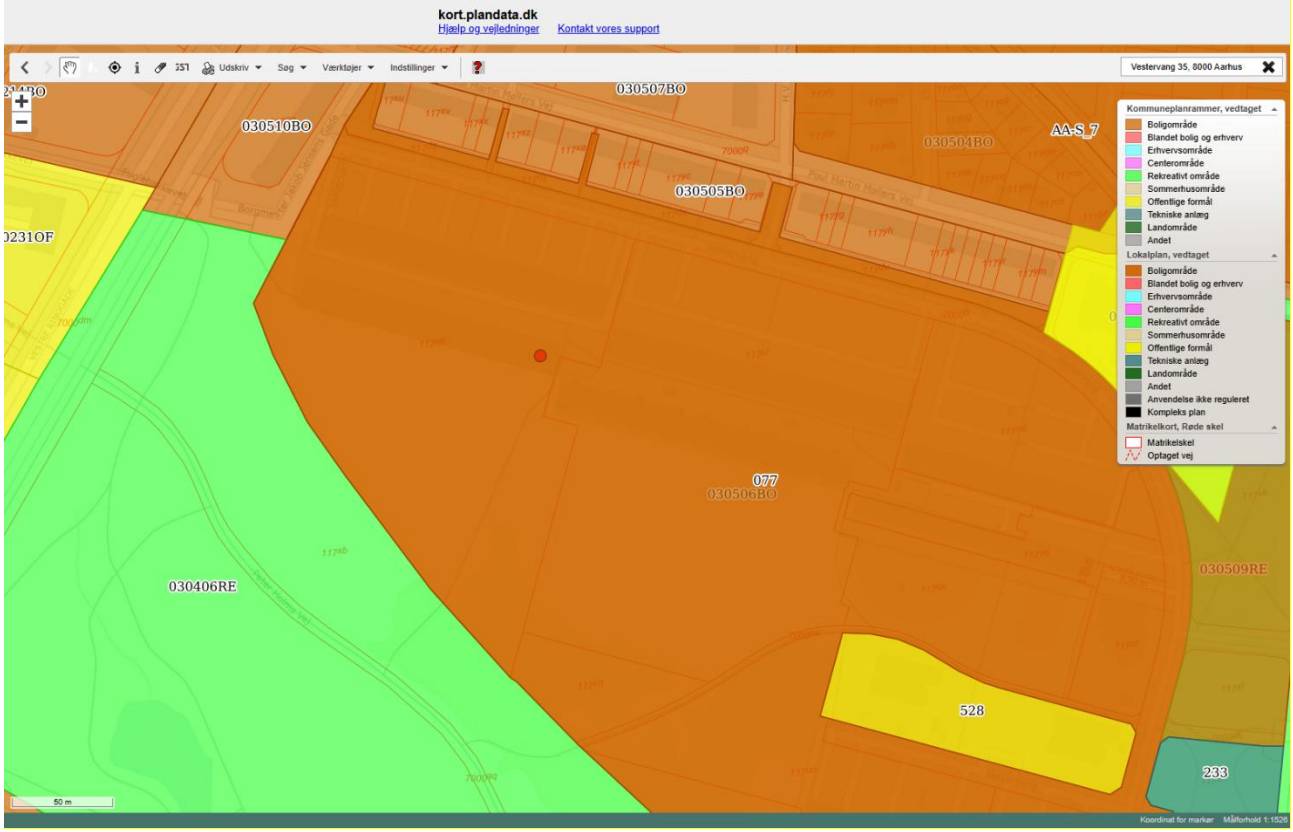
Da den opførte ejendommen er udstykket i ejerboliger, og vi har i forbindelse med vurderingen ikke modtaget oplysninger om den offentlige ejendomsvurdering, hverken den gældende og den foreløbige ejendomsvurdering.

Vi har ej heller modtaget oplysninger om grundskylden, der opkræves på hovedejendommen. Grundskylden er derfor estimeret i beregningen af byggeretsmodellen.

2.5 Planforhold

Der er ikke udarbejdet lokalplan på ejendommen.

Ejendommen af omfattet af Lokalplan nr. 077 for Aarhus Kommune.



Lokalplan er vedhæftet nærværende vurdering, som bilag 4.

0

2.6 Byggeret

Under instruks fra rekvirenten, skal 18.930 m² boligbyggeret vurderes.

2.7 Byrder og servitutter

Vi har gennemgået tingbogen, og når der ses bort fra hjemfaldspligten til Aarhus Kommune, så er der efter vores opfattelse ikke tinglyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

2.8 Panthæftelser

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

2.9 Forurening

Iht. vedlagte forureningsattest fra Region Midtjylland foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen.

3 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 24-09-2026. Til stede var Thomas Krogh Mathiasen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Jf. opgavens omfang var der ene og alene tale om en udvendig besigtigelse, til formål at fastlægge grundens attraktivitet.

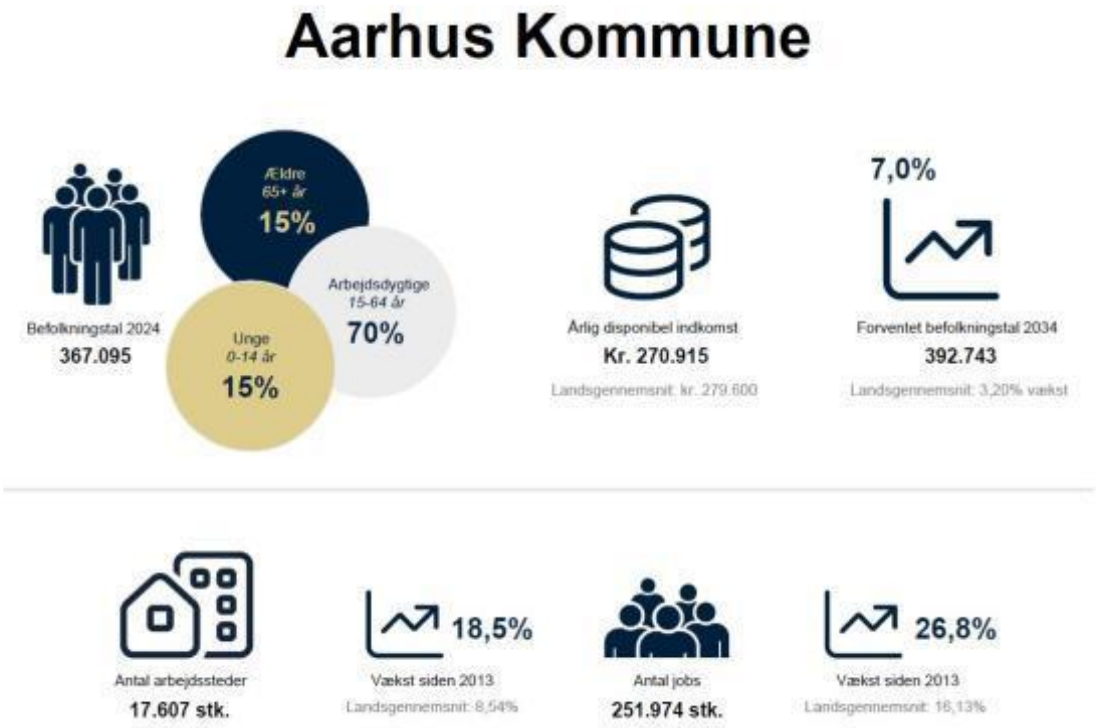
Besigtigelsen havde ikke karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene den vurderingsansvarliges umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, som måtte være knyttet hertil.

3.1 Beskrivelse

Ejendommen fremstår som en attraktiv etageboligejendom med en central placering i Aarhus. Den nære beliggenhed til Aarhus Universitet, Botanisk Have og centrum giver ejendommen en attraktiv placering i byen. Flere af boligerne har samtidig mulighed for udsigt over byen, hvilket bidrager til ejendommens samlede attraktivitet.

3.2 Nærområdet



Beliggenhed

Vestdanmarks hovedstad – et vækstområde med fokus på vidensudvikling

Danmarks næststørste by, Aarhus, er hovedby i Aarhus Kommune og centrum for en moderne, aktiv og kreativ region med et bredt udvalg af oplevelser, uanset om man er til smuk natur eller pulserende storbyliv.

Aarhus har position som Vestdanmarks hovedstad og oplever fortsat vækst i både befolkning og erhvervsliv. Den positive udvikling skaber samtidig behov for løbende udvikling af byens fysiske rammer med nye boliger, erhvervsarealer og infrastruktur.

Af nævneværdige tiltag kan Motorvej E45 bl.a. fremhæves, hvor strækningen mellem Skanderborg og Aarhus er udvidet til seks spor. Udvidelsen har bidraget til at forbedre fremkommeligheden og håndtere den stigende trafik på strækningen.

Kommunen ligger desuden tæt på både hav og skov, og Aarhus har et stærkt fokus på vedvarende energi og bæredygtig udvikling. Byen huser samtidig et af Skandinaviens førende universiteter. Det høje antal universitetsstuderende er med til at præge Aarhus som en ung og dynamisk by med et stærkt miljø for nye idéer, innovation og udvikling.

Med flere gallerier og museer i international klasse står Aarhus også stærkt kulturelt. Her kan bl.a. opleves ARoS, et af Nordeuropas største kunstmuseer, ligesom byen byder på en lang række øvrige kulturinstitutioner og historiske seværdigheder.

Aarhus er desuden hjemsted for en række højt profilerede uddannelses- og forskningsinstitutioner. Eksempler herpå er Aarhus Universitet, Aarhus Universitetshospital og Aarhus Tech. Institutionerne er med til at understøtte byens position som en stærk vidensby og bidrager samtidig til, at områdets virksomheder har adgang til veluddannet og kvalificeret arbejdskraft.

For dem, der ikke ønsker at tage bilen, er der gode lokale og regionale offentlige transportforbindelser, som gør det nemt at komme rundt i kommunen samt til og fra de omkringliggende områder.

Område

Området er veletableret og attraktivt med en god blanding af boliger, grønne områder og byliv. Den centrale beliggenhed tæt på universitetet, vidensmiljøerne og centrum giver gode muligheder for både dagligdag, uddannelse og byliv. Nærheden til Botanisk Have bidrager samtidig til områdets rekreative kvaliteter.

Udvikling af området

Området har gennem længere tid været præget af en positiv udvikling og en stabil efterspørgsel efter boliger. Den centrale beliggenhed og nærheden til både uddannelse, byliv og grønne områder understøtter områdets fortsatte attraktivitet. Den fremtidige udvikling forventes primært at være præget af modernisering og optimering af den eksisterende boligmasse.

Trafikale forhold

Der er gode offentlige transportmuligheder både med Letbanen og busser i Aarhus.

Derudover er der gode tilkørsels forhold til område, og rimelige parkeringsmuligheder i kvarteret.

3.3 Kort

4 Markedsforhold

4.1 Makroøkonomi

Makroøkonomiske forhold – Q3 2026

Dansk økonomi vurderes at befinde sig i en afdæmpet højkonjunktur med omtrent neutralt kapacitetspres. Dette sker efter en længere periode med markant vækst i økonomien og høj beskæftigelse, hvor arbejdsmarkedet nu bevæger sig mod en mere normaliseret udvikling. Presset på arbejdsmarkedet er aftaget, og beskæftigelsen forventes at udvikle sig relativt svagt de kommende år. Bruttonationalproduktet (BNP) steg i første kvartal 2026 med 1,5 pct., når der korrigeres for prisudvikling og sæsonbevægelser. Væksten fra første kvartal 2025 til første kvartal 2026 ligger på 6,2 pct. Særligt medicinalindustrien har bidraget positivt til væksten i BNP.

For indeværende år har økonomien, ligesom i store dele af 2025, været præget af betydelig usikkerhed. Dette skyldes ikke mindst krigen i Mellemøsten, som har påvirket energipriserne i det meste af verden. Vedvarende handelskonflikter og geopolitisk usikkerhed har desuden skabt usikkerhed på markederne, og den globale økonomi forventes at gå ind i en periode med lavere vækst. Selvom der det seneste år har været betydelig usikkerhed omkring de globale rammevilkår for handel, har verdensøkonomien vist sig at være ganske modstandsdygtig. Nationalbanken forventer i deres rapport fra marts 2026, at den øgede usikkerhed dog vil resultere i lavere økonomisk global vækst i 2026, hvilket sammen med krigen i Mellemøsten vil påvirke dansk eksport negativt.

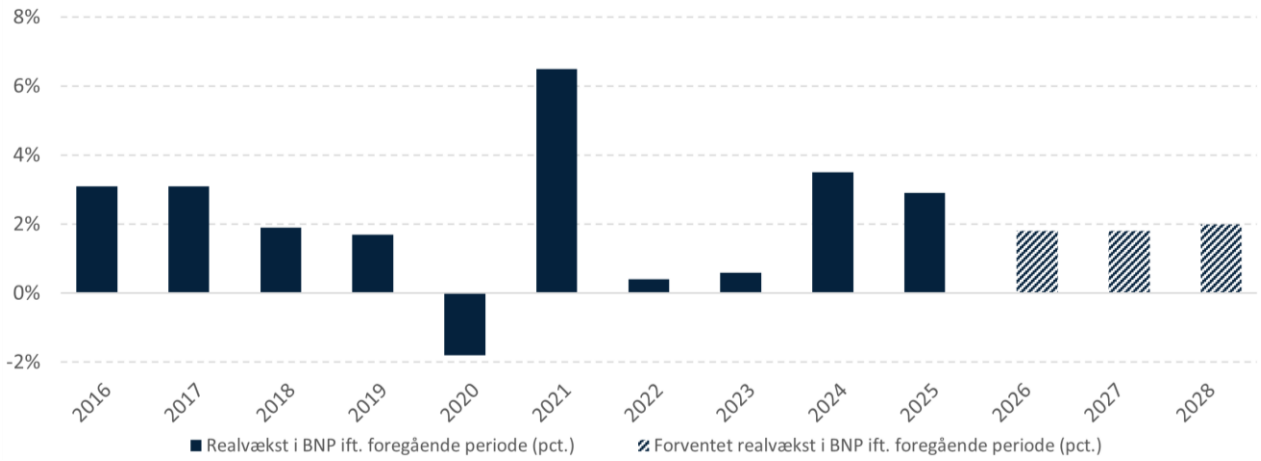
Krigen i Mellemøsten har desuden allerede resulteret i rentestigninger. Dette er bl.a. kommet til udtryk ved en mindre stigning i de europæiske, og dermed også danske, realkreditrenter. Nationalbanken har i juni hævet den markedsledende rente med 0,25 procentpoint, hvilket understøtter markedsdeltagernes forventning om et højere renteniveau i den kommende periode. I World Economic Outlook fra juni 2026 analyserer IMF, at krigen i Mellemøsten og urolighederne på oliemarkedet kan føre til lavere vækst og højere inflation, dog med et mere balanceret udsyn end tidligere på året, b.la. som følge af fremskridt inden for AI. IMF forventer en global økonomisk vækst på 3,0 pct.

Udviklingen i privatforbruget har siden 2019 været svagere, end hvad indkomst- og formueudviklingen isoleret set indikerer. Ved udgangen af 2025 lå privatforbruget kun 1,3 pct. over niveauet før 2020, mens de reale disponible indkomster er steget betydeligt mere. Dette har medført et fald i forbrugskvoten på knap 7 procentpoint siden 2019. Udviklingen skal ses i lyset af en periode præget af globale handelspolitiske spændinger, hvilket har bidraget til en mere afdæmpet udvikling i forbruget, både i Danmark såvel som i resten af Europa.

Nationalbanken forventer i deres prognose fra marts en BNP-vækst i Danmark på 1,8 pct. i 2026 og 2027, samt en vækst omkring 2,0 pct. i 2028. De lavere vækstudsigter skyldes den globale usikkerhed og forventninger om lavere vækst på de danske eksportmarkeder. De danske husholdninger er desuden stadig tilbageholdende med deres forbrug,

hvilket begrænser den indenlandske efterspørgsel. De Økonomiske Råd er i deres rapport fra foråret 2026 enig i Nationalbankens analyse og forventer ligeledes en afdæmpet vækst i BNP omkring 1,9 pct. i 2026 og 1,3 pct. i 2027. Udsigterne for dansk økonomi er behæftet med betydelige risici fra handelskonflikt, geopolitiske spændinger og svagere global vækst, der kan sænke fremgangen.

Årlig BNP-vækst i Danmark



Kilde: Danmarks Statistik og Nationalbanken

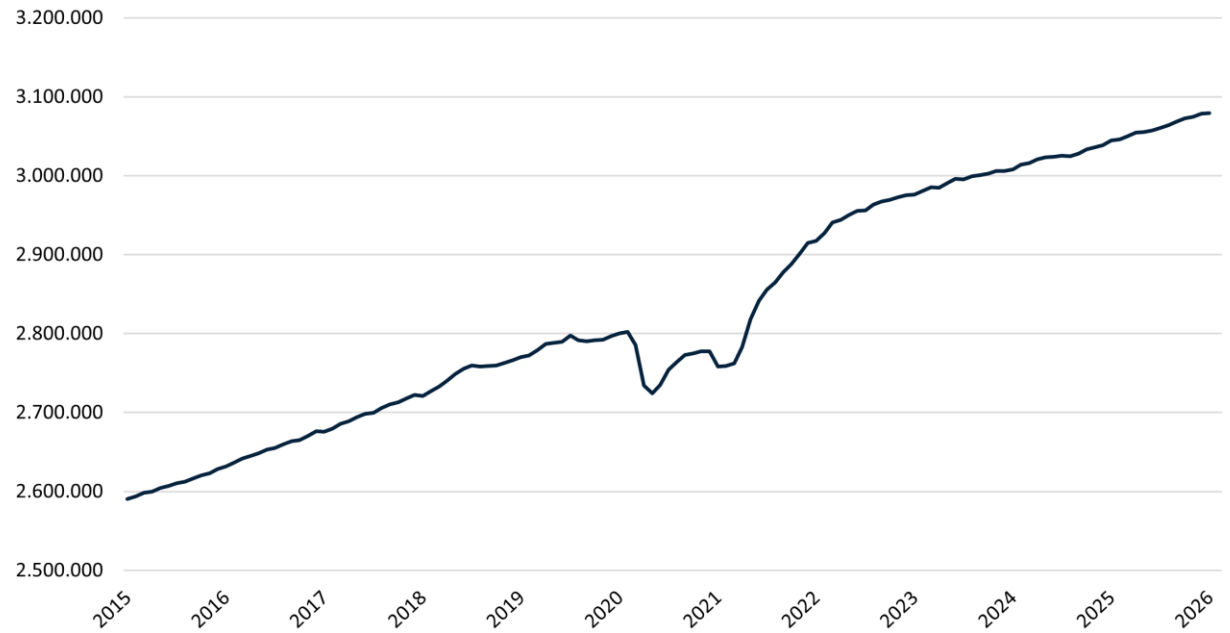
Arbejdsmarkedet

Arbejdsmarkedet har gennem de seneste år været præget af betydelig fremgang, men udviklingen synes gradvist at bevæge sig mod et mere normaliseret niveau efter en periode med ekstraordinær vækst. De seneste fem år er beskæftigelsen steget med 325.604 personer. Seneste data fra Danmarks Statistik viser, at antallet af lønmodtagere er steget med 2.300 personer i maj 2026, hvilket svarer til en stigning på 0,1 pct. i forhold til måneden før. Det betyder, at der i maj 2026 var 3.087.900 personer med et lønmodtagerjob. Siden maj 2025 har der været en stigning svarende til 1,1 pct. Beskæftigelsen er dermed fortsat på et historisk højt niveau, selvom tempoet er aftagende. Kapacitetspresset på arbejdsmarkedet vurderes nu at være omtrent neutralt, efter flere år med betydelig mangel på arbejdskraft. Beskæftigelsen understøttes fortsat af et stigende arbejdsudbud, hvor især seniorer, der bliver længere tid på arbejdsmarkedet, og international arbejdskraft i stigende grad bidrager til væksten. Samtidig er jobskabelsen ujævnt fordelt på tværs af brancher, og de seneste opgørelser peger blandt andet på en markant procentuel beskæftigelsesfremgang det seneste år i brancherne ”Energiforsyning” samt ”Overnatning og restauranter”.

Ifølge De Økonomiske Råd forventes arbejdsmarkedet at forblive stabilt med fortsat positive beskæftigelsesudsigter og et lavt antal fyringsvarsler. Hvor mangel på arbejdskraft tidligere udgjorde en væsentlig begrænsning for virksomhedernes aktivitet, peger den seneste udvikling på et arbejdsmarked i bedre balance. I de seneste år har beskæftigelsesvæksten oversteget væksten i produktionen, hvilket primært har været drevet af konjunkturer. Den udvikling vurderes nu at være under opbremsning i takt med, at produktivitetsniveauet normaliseres. Nationalbanken forventer således fortsat stigende beskæftigelse og en samlet beskæftigelsesfremgang på omkring 45.000 personer frem mod udgangen af 2028.

Fra maj til juni steg ledigheden i Danmark med 500 fuldtidspersoner, hvilket svarer til, at der i juni var 93.000 ledige. Ledighedsprocenten er derfor uændret på 3,1 pct. Nationalbanken forventer i deres prognose fra marts, at ledigheden vil være omtrent uændret de kommende år. Dog med den note, at opgørelsesmetoden for ledighed ændres i 2027, så der på papiret kommer 14.000 flere bruttoledige.

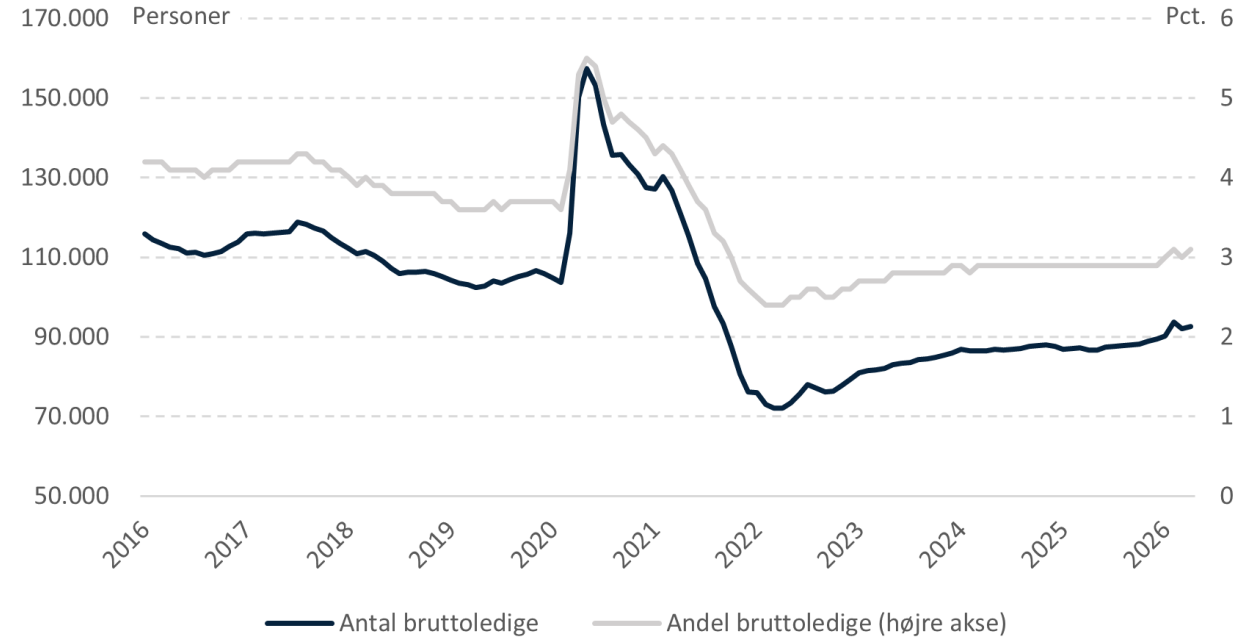
Udviklingen i beskæftigelsen



Kilde: Danmarks Statistik

Ifølge Danmarks Statistik er lønningerne i 1. kvartal af 2026 vokset med 3,2 pct. i forhold til samme kvartal året før. Den største stigning er for ansatte i regionerne, som i gennemsnit er steget 4,1 pct., mens ansatte i virksomheder og organisationer har haft den mindste stigning på 2,9 pct. Ansatte i kommunerne er steget 3,9 pct. mens ansatte i staten er steget 3,1 pct. i perioden. Nationalbanken forventer i deres seneste rapport at lønstigningerne de kommende år vil følge de seneste overenskomster og være lidt over 3 pct. De Økonomiske Råd skønner en samlet nominel lønstigning på 3,25 pct. for 2026 og 2027.

Udvikling i antallet af bruttoledige, sæsonkorrigeret



Kilde: Danmarks Statistik

Privatforbruget

Det private forbrug er et centralt element i den danske økonomi, da det udgør knap halvdelen af BNP. Data fra Danmarks Statistik viser en stigning i privatforbruget på 1,1 pct. i 1. kvartal 2026 i forhold til kvartalet før. Den gennemsnitlige vækst for hele 2025 er ifølge Danmarks Statistik opgjort til 2,3 pct. Ifølge Økonomiministeriets prognose fra maj 2026 forventes en realvækst på 1,9 pct. i 2026. De Økonomiske Råd har nogenlunde samme forventning til privatforbruget og forventer vækst på 2,3 pct. for 2026 og 2027.

Privatforbruget har været stigende de seneste 2 år, men udviklingen har været forholdsvis svag. Udviklingen i privatforbruget har desuden været aldeles differentieret, hvor forbruget af f.eks. biler er steget kraftigt, mens forbruget af fødevarer og energi er faldet. Forbrugerne har dermed ændret deres forbrugsadfærd ud fra prisudviklingen på forskellige varer. Det samlede privatforbrug ligger i dag nogenlunde på niveau med forbruget før pandemien. På trods af en markant forbedring i husholdningernes købekraft og en generelt robust privatøkonomi, har privatforbruget kun udviklet sig moderat. Nationalbanken påpeger at dette delvist skyldes et fald i forbrugskvoten, som især er drevet af yngre og ældre husholdninger. Blandt de yngre kan udviklingen tilskrives en øget økonomisk usikkerhed, mens de ældre i højere grad påvirkes af ændrede indkomstforhold i forbindelse med forhøjelsen af pensionsalderen, hvor indkomsterne er steget uden en tilsvarende stigning i forbruget. Samlet medfører dette, at en større del af indkomststigningerne i begge grupper i stedet bliver opsparet, hvilket trækker forbrugskvoten ned.

Omvendt er der mere fart på boligmarkedet, hvor handelsaktiviteten allerede er steget. I 2025 blev der solgt omkring 15 pct. flere huse end i 2024. Fremgangen forventes at fortsætte i de kommende år, hvilket understøttes af lave renter, fremgang i reallønnen og et stadigt stærkt arbejdsmarked, dog i knap så højt tempo som tidligere.

Forbrugertillidsindikatoren

Forbrugertillidsindikatoren, som belyser befolkningens syn på den nuværende og fremtidige økonomiske situation, er i juli på -14,7, tæt på juni måneds indikator på -14,0. Den fortsat negative forbrugertillid illustrerer, hvordan danskerne har svært ved at finde optimismen frem, når det gælder deres egen og Danmarks økonomi. Dette på trods af stabil inflation, reallønsfremgang og et stærkt arbejdsmarked. Forbrugertilliden har overordnet været stabil de seneste måneder, med et gennemsnit på -15,7 for det seneste halve år. Selvom forbrugertilliden er negativ, er den fortsat over bundniveauet fra oktober 2022, hvor forbrugertilliden lå på -37, hvilket er det laveste niveau i statistikkens 51-årige historie. At forbrugertilliden fortsat er negativ, skyldes sandsynligvis de aktuelle politiske spændinger og generel usikkerhed i verdensøkonomien. De aktuelle prisstigninger på energi vurderes også at have en negativ påvirkning på forbrugertilliden, ligesom det oplevede højere prisniveau på dagligvarer.

Udvikling i forbrugertillidsindikatoren

Kilde: Danmarks Statistik

Import og eksport

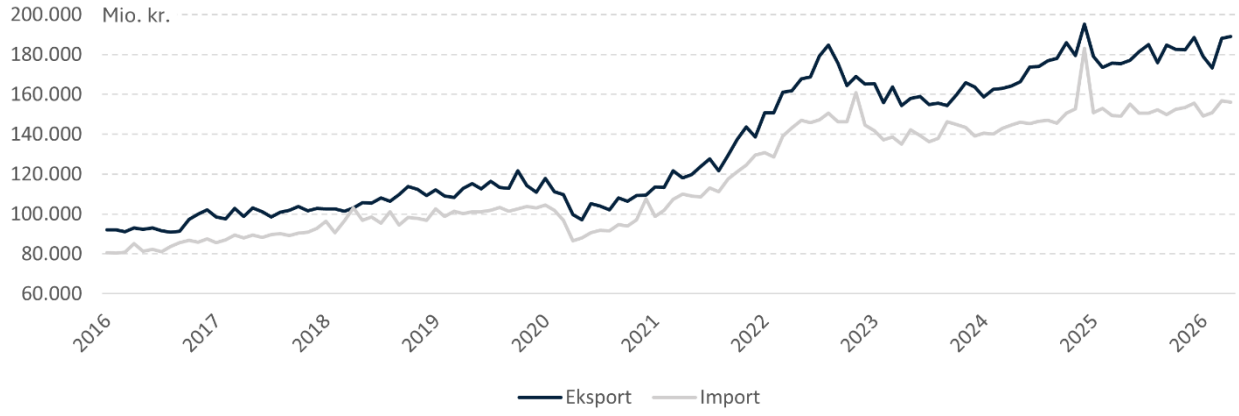
De seneste tal fra Danmarks Statistik viser, at den samlede eksport af varer og tjenester i juni steg med 0,9 pct. til 193,5 mia. kr. Den samlede import faldt med 0,7 pct. til 164,8 mia. kr. I 2. kvartal 2026 er den samlede eksport steget med 5,7 pct., mens importen er steget med 6,9 pct. Dermed er der et overskud på betalingsbalancens løbende poster på 32,5 mia. kr. Ifølge Økonomiministeriet skyldes overskuddet på betalingsbalancen i høj grad medicinalindustrien. Betalingsbalancens overskud kan ses i sammenhæng med et betydeligt opsparingsoverskud for både den offentlige sektor, husholdningerne og finansielle virksomheder. Husholdningerne ventes at fortsætte med at spare op de kommende år set i lyset af den lave forbrugertillid, mens det offentlige forbrug forventes at blive øget særligt i form af øgede forsvarsudgifter, hvilket giver mindre offentligt opsparingsoverskud.

USA fastholdt i 2025 sin position som Danmarks største eksportmarked med en samlet eksport af varer og tjenester på omkring 375 mia. kr., svarende til ca. 17,5 pct. af den samlede danske eksport. Eksporten til USA er fortsat betydelig i 2026, men udviklingen har været præget af større usikkerhed som følge af amerikanske toldudmeldinger og en mere uforudsigelig handelspolitik. På trods heraf har eksporten til USA vist sig mere robust end tidligere frygtet.

Den relative robusthed skal blandt andet ses i lyset af sammensætningen af den danske eksport til USA. Store dele af den danske eksport til USA er M&P (Merchanting & Processing), hvor produktionen af varen foregår i udlandet. Samlet

set har der været en betydelig fremgang i denne del af den danske eksport, hvor medicinalsektoren kan fremhæves. Økonomiministeriet vurderer, at medicinalvarer udgør omkring 70 pct. af M&P-eksporten til USA. Selvom eksporten til USA udgør en betydelig del af den samlede danske eksport, er det relativt få danske virksomheder, som producerer varer, der krydser grænsen ind på det amerikanske marked. Derfor er den direkte påvirkning fra de amerikanske toldsatser på den danske eksport relativt lav, set ud fra et bredere synspunkt. Den generelle samhandel på verdensplan forventes dog at blive svækket det kommende år, hvilket også resulterer i mere afdæmpede vækstudsigter for dansk eksport ifølge Nationalbanken.

Månedlig udvikling i import og eksport af varer og tjenester i mio. kr.



Kilde: Danmarks Statistik

Nationalbanken forventer at fremgangen i den danske eksport vil fortsætte de kommende år, dog i et langsommere tempo end tidligere. Udviklingen skyldes at det meste af dansk eksport rammes af den globale vækstafmatning, hvor særligt varer produceret inden for landets grænser rammes, da øgede toldsatser samt krigen i Mellemøsten skaber mindre vækst på eksportmarkederne. Eksporten af tjenester forventes at have begrænset vækst af de samme årsager, hvor særligt søtransporten forventes at blive ramt. Eksporten af varer produceret i udlandet, som f.eks. store dele af Novo Nordisks produktion af medicin i USA forventes ikke at blive påvirket i samme grad. Novo Nordisk har lavet en aftale med de amerikanske myndigheder med virkning fra 2026, som indebærer en reduktion i salgsprisen, men som til gengæld giver adgang til en større patientbase. Nationalbanken forventer derfor at medicinalindustrien vil have en positiv indvirkning på den reale vareeksport, mens den nominelle vareeksport påvirkes negativt grundet det samtidige prisfald. Den samlede eksport forventes ifølge Nationalbanken at stige med 2,8 pct. i 2026, 2,0 pct. i 2027 og 2,4 pct. i 2028. De Økonomiske Råd forventer til sammenligning en vækst i eksporten på 2,7 pct. i 2026 og 2,8 pct. i 2027 ifølge deres rapport fra maj 2026.

Renter og inflation

Inflationen, opgjort som den årlige stigning i forbrugerprisindekset i forhold til samme måned året før, var 1,9 pct. i maj, hvilket er en smule højere end i april hvor den var 1,4. Den højere inflation i maj i forhold til april skyldes i høj grad kategorien ”restauranter og hoteller” hvor prisstigninger på hotelovernatninger bidrog til inflationen. Kerneinflationen, opgjort som forbrugerprisindekset ekskl. energi og ikke-forarbejdede fødevarer, var samtidig 2,1 pct. i maj, hvor stigningen primært skyldes stigninger på husleje. Ser man fremad, skønner Økonomiministeriet i en publikation fra maj en gennemsnitlig inflation på 1,5 pct. i 2026, hvor det lave niveau blandt andet afspejler afgiftsændringer, som midlertidigt trækker prisniveauet ned. Nationalbankens seneste prognose fra marts forventer en inflation omkring 1,8 pct. i år, 2,0 pct. i 2027 og 1,9 pct. i 2028. Der er dog stor usikkerhed forbundet med prognosen som i høj grad afhænger af omfanget og længden af krigen i Mellemøsten. I et risikoscenarie hvor olie- og gasforsyninger fra den Persiske Golf begrænses i en længere periode, vurderer Nationalbanken at inflationen kan komme op omkring 4,5 pct. i år. I det modsatte scenarie hvor energipriserne ikke påvirkes nævneværdigt, vurderer Nationalbanken en inflation omkring 0,8 pct. i år.

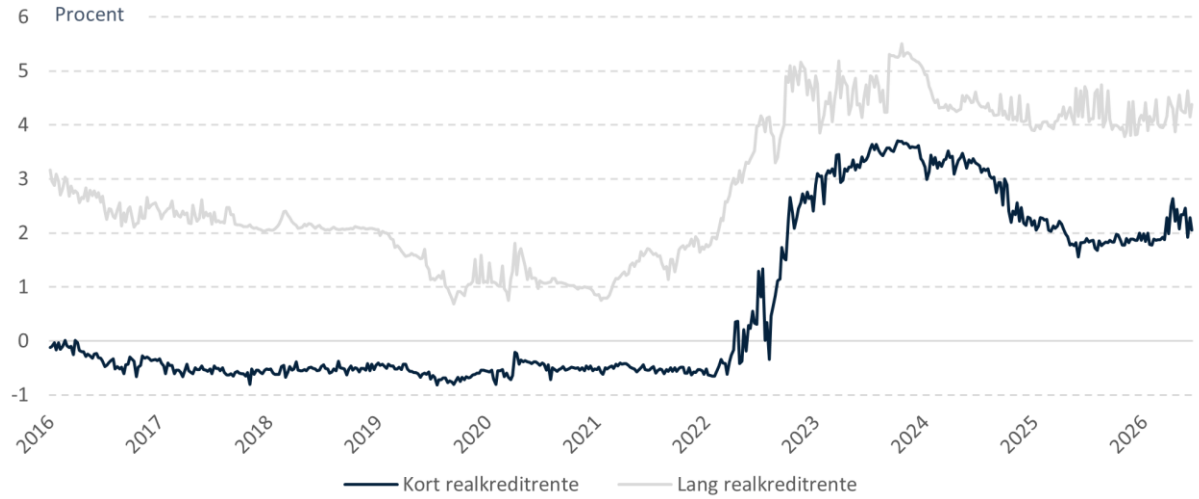
Den stigende inflation de seneste måneder fik i juni Nationalbanken til at hæve den markedsledende rente med 0,25 procentpoint. Der er desuden forventninger om yderligere én rentestigning i løbet af sensommeren. De stigende renter er også kommet til udtryk på obligationsmarkederne hvor der har været stigninger i obligationsrenterne mange steder i verden. Dette er også kommet til udtryk på de danske realkreditobligationsmarkeder, dog ikke i så høj grad som andre steder i verden.

Obligationsrenter

Den lange realkreditrente lå i uge 25 i 2026 på 4,15 pct., mens den korte rente, der i højere grad er korreleret med de pengepolitiske tiltag, lå på 2,16 pct. I forbindelse med rentefaldene efter 2023 er spændet mellem de korte og lange

renter igen steget. Ifølge Økonomiske Udsigter fra Økonomiministeriet fra maj forventes den 30-årige danske realkreditrente at ligge omkring 4,5 pct. i 2026.

Udvikling i obligationsrenterne



Kilde: Finans Danmark

EU-harmoniseret forbrugerprisindeks (HICP)

Kilde: Danmarks Statistik. Note: Viser udviklingen i forhold til samme måned året før.

Danmarks EU-harmoniserede inflation, som sikrer sammenlignelighed på tværs af medlemslandene, lå på 1,8 pct. i maj, hvilket er blandt de laveste i EU, hvor gennemsnittet var 3,3 pct. Ifølge ECB's seneste økonomiske fremskrivning for eurozonen fra juni 2026 forventes den samlede HICP-inflation i gennemsnit at være på 3,0 pct. i 2026 hvilket er en opjustering på 0,4 procentpoint i forhold til prognosen fra marts. HICPX-inflationen (den EU-harmoniserede kerneinflation) forventes at udgøre 2,5 pct. i 2026 og 2027 og 2,2 pct. i 2028, hvilket indikerer et gradvist aftagende underliggende inflationspres i euroområdet.

Boligmarkedet

Seneste tal fra Danmarks Statistik viser, at priserne på ejerlejligheder på landsplan er steget med 10,7 pct. i 2025 sammenlignet med 2024. Priserne på enfamiliehuse og sommerhuse er steget med henholdsvis 6,0 pct. og 4,8 pct. i samme periode. Siden første kvartal 2023 har boligpriserne generelt været stigende, og der har ligeledes været fremgang i antallet af boligsalg. Det er særligt salget af ejerlejligheder i Hovedstadsområdet, som driver udviklingen. Det seneste to år er gennemsnitsprisen på ejerlejligheder i København steget med ca. 40 pct. De Økonomiske Råd vurderer i deres forårsrapport at stigningerne ikke udgør en risiko for den samlede økonomi eller finansielle stabilitet, da boligkøberne selv er kommet med store udbetalinger og den faktiske belåningsgrad dermed ikke er steget tilsvarende. Nationalbanken har dog hævet risikovurderingen for boligmarkedet i København som følge af de kraftige prisstigninger.

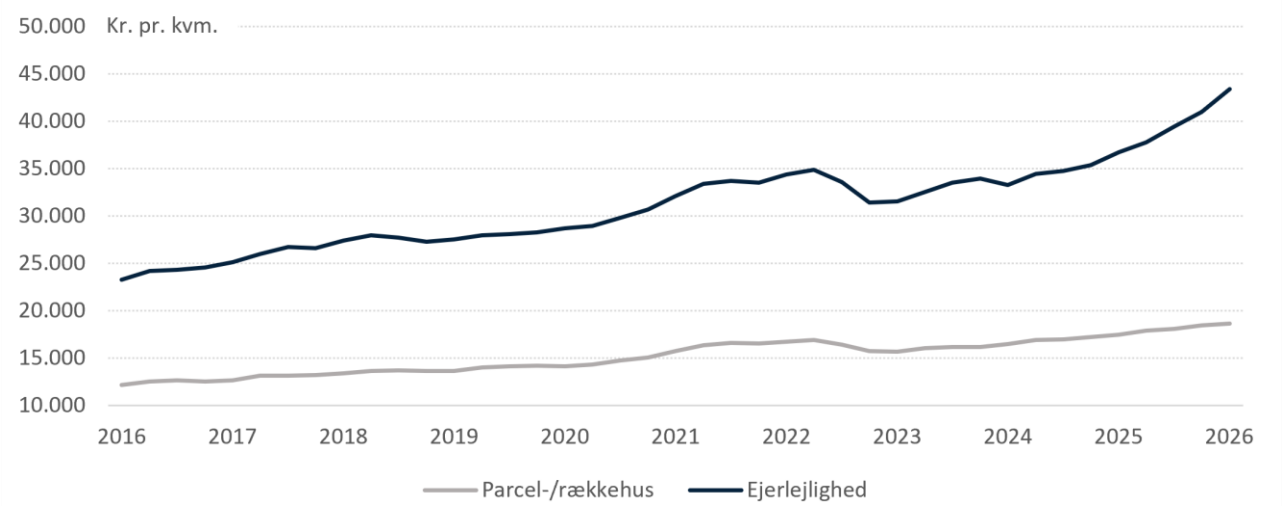
Ifølge Økonomiministeriet skyldes prisstigningerne primært stigende indkomster blandt mange husholdninger som følge af lønstigninger. Samtidig har udviklingen i realkreditrenterne været gunstige for køberne. Kombinationen af højere

indkomster og lavere renter har forbedret boligkøbernes finansieringsmuligheder, og understøtter dermed efterspørgslen på ejerboliger. Disse faktorer danner grundlag for Økonomiministeriets forventninger om fortsat fremgang for 2026 og 2027. Prognosen forudsiger en samlet stigning i huspriserne på 3,7 pct. for 2026 og 3,4 pct. i 2027. Desuden forventes der vækst i boliginvesteringerne drevet af fremgang på boligmarkedet og i indkomsterne samt en stabilisering af byggeomkostningerne. Nationalbanken forventer i sin prognose fra marts 2026, at boligpriserne vil stige med omkring 6 pct. i 2026 og 2,5 pct. i 2027.

De seneste år har boligmarkedet været påvirket af flere strukturelle ændringer, herunder det nye boligskattesystem, der trådte i kraft i januar 2024. Nationalbanken vurderer dog, at disse ændringer fremover ikke vil medføre yderligere udsving i boligpriserne, men at priserne vil udvikle sig mere stabilt. Dette afspejles også i de aktuelle prisstigninger på ejerlejligheder i København, hvilket indikerer, at de nye boligskatter nu er indregnet i markedet. Presset fra renter og inflation vurderes at være aftaget, og det er nu husholdningernes disponible indkomster, der primært driver udviklingen i boligpriserne. Disse faktorer er også medvirkende til de høje stigninger i København, som ifølge Nationalbanken giver forventninger om yderligere prisstigninger. Set i et risikoperspektiv peger Finanstilsynet dog på, at de kraftige prisstigninger på særligt ejerlejligheder i hovedstadsområdet indebærer en øget sårbarhed på boligmarkedet. Hvis forventningerne til yderligere prisstigninger bliver for høje, kan dette være med til at presse boligpriserne yderligere op på et tidspunkt, hvor den stiliserede boligbyrde overgår tiden før finanskrisen. Foreløbigt ser prisstigningerne dog primært ud til at komme fra øget indkomst blandt køberne, og Finanstilsynet påpeger dog også, at gældskvoten (forholdet mellem kreditinstitutternes udlån og BNP) er reduceret væsentligt, hvorfor det finansielle system er bedre rustet til at modstå stød end tidligere.

Selvom der har været fart på boligmarkedet de sidste par år, ser vi nu de første tegn på at en opbremsning kan være undervejs. I København er udbuddet af ejerlejligheder begyndt at stige en smule, og handelsaktiviteten er begyndt at aftage. Foreløbige tal tyder desuden på, at de gennemsnitlige salgspriser for ejerlejligheder i København i andet kvartal af 2026 er på niveau med første kvartal og at stigningerne dermed er ved at tage af. Der er fortsat meget gang i boligmarkedet i Danmark, men de voldsomme prisstigninger er nok ved at være forbi.

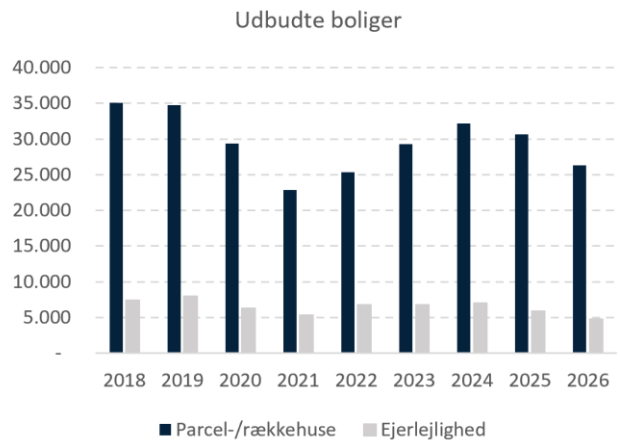
Udvikling i boligpriserne

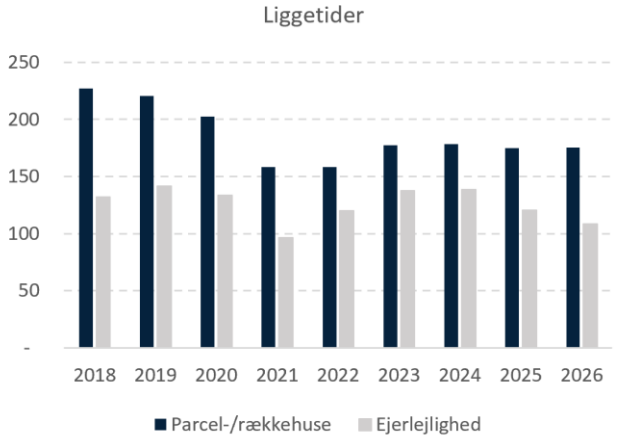


Kilde: Finans Danmark

Det gennemsnitlige udbud af ejerlejligheder er i perioden 2018-2026 (foreløbige tal) faldet med 35,6 pct. svarende til 2.600 færre udbudte ejerlejligheder. Udbuddet af parcel- og rækkehuse er i samme periode faldet med 25,0 pct. svarende til 8.800 færre udbudte boliger. Udbuddet af parcel- og rækkehuse er dog steget med 14,9 pct. svarende til 3.400 flere boliger siden 2021, hvor udbuddet af denne type bolig var på sit laveste. Udbuddet for ejerlejligheder er på det laveste niveau i perioden. Ser man nærmere på liggetiderne for disse typer boliger, er liggetiderne for ejerlejligheder steget med 12,9 pct. siden 2021, hvor gennemsnitsliggetiden var på 96 dage, til foreløbigt i 2026 at være på 109 dage. Den gennemsnitlige liggetid for parcel- og rækkehuse er siden 2021 steget med 10,8 pct. fra 158 dage til 175 dage.

Udvikling i udbudte boliger og liggetider





Kilde: Finans Danmark

4.2 Segmentbeskrivelse

Bolig

Transaktionsvolumen i boligsegmentet for første halvår af 2026 udgør 20,9 mia. kr., svarende til en stigning på 16% sammenlignet med samme opgørelsestidspunkt for 2025. Boligsegmentet udgør ca. 67% af den samlede foreløbige transaktionsvolumen i 2026, hvilket er en stigning fra knap 50% på samme tidspunkt i 2025. Et par af årets største handler er M&G's køb af Banehaverne i Glostrup til mere end 2 mia. kr., som er det største enkeltsalg af en boligejendom nogensinde, og Emma Gadsvej / Halldór Laxness Vej til mere end 1 mia. kr.

Efterspørgslen er altså høj i segmentet, men fortsat koncentreret i København og omegn, der udgør 70,5% af årets volumen. Dette har medført et pres på afkastkravene, som har vist en faldende tendens, særligt i Hovedstadsområdet. De stadig lavere afkastkrav skyldes foruden høj konkurrence om aktiverne også konsensusforventninger om stigende markedsleje i de kommende år, understøttet af et markant fald i byggeaktiviteten, som fortsat befinder sig på et lavt niveau.

De nye ejendomsskatter medfører fortsat høj usikkerhed ved værdiansættelse af boligudlejnings- og erhvervsejendomme. Usikkerheden er ganske naturligt et særligt stort problem, hvor der er udsigter til store stigninger i ejendomsskatten. Der er dog vedtaget en stigningsbegrænsning, der følger ejendommene ved salg, hvilket betyder, at konsekvenserne af de stigende grundværdier indfases over en længere periode.

Kombinationen af et forhøjet renteniveau, stigende skatter og meget høje priser har øget incitamentet til at leje frem for at eje - særligt i de største byer. Kombineret med faldende byggeaktivitet fører dette til øget pres på lejemarkedet, hvorfor lejeniveauerne mange steder er steget betragteligt og forventes at stige yderligere.

Tomgangen er da også fortsat faldende på nationalt plan, hvor tomgangen det seneste år er faldet med 0,4 procentpoint til en samlet arealmæssig tomgang på bare 2,3%. Tomgangen er klart lavest i Region Midtjylland og Region Hovedstaden, mens den er højest i Region Nordjylland. I Region Midtjylland er Aarhus drivkraften bag den lave tomgang med en tomgang på bare 1,3%.

Afkastkravene forventes i den kommende tid at være stabile omkring de nuværende niveauer på nationalt plan, mens der er tendens til faldende afkastkrav i Københavnsområdet. Udviklingen i den geopolitiske situation og rentestigninger kan dog lægge en dæmper på udviklingen.

4.3 Kort om den nuværende markedssituation

Resumé

Som Danmarks næststørste kommune har Aarhus oplevet en markant befolkningstilvækst siden 2015, med den højeste vækst blandet de største kommuner. Frem mod 2035 forventes Aarhus fortsat at have den største vækst blandt de store danske kommuner med 8,5%, hvilket er over 4,5 procentpoint mere end Aalborg, der forventes at have den næsthøjeste vækst. Senest er folketallet steget med 6.293 indbyggere fra 2024 til 2025.

Markedet for boligudlejningsejendomme i Aarhus er aktuelt præget af stigende optimisme, understøttet af faldende renter og en mærkbar reduktion i tomgangen. Samtidig er forskellen mellem køberes og sælgeres prisforventninger blevet

mindre, hvilket har skabt bedre forudsætninger for handler. Det er særligt de mindre ejendomme, herunder ældre udlejningsejendomme med udviklingsmuligheder, der tiltrækker nationale investorer, mens de udenlandske aktører gradvist ventes at vende tilbage.

Kontormarkedet i Aarhus er kendetegnet ved stabil efterspørgsel, særligt i City, hvor udbuddet af moderne kontorer er begrænset, og nye arealer hurtigt absorberes. Her er flere store projekter i Sydhavnskvarteret langt hen ad vejen allerede udlejet. Samtidig medfører den nye kontormasse en vis rotation, hvor ældre lejemål frigøres, hvilket stiller krav til ejere om modernisering eller alternativ anvendelse.

Detailmarkedet i Aarhus har stabiliseret sig på et rigtigt pænt niveau. Turismen har i løbet af sommeren været god, og det betyder fortsat relativ lav tomgang. Store Torv og Lille Torv har i realiteten ingen tomgang bortset fra et enkelt detaillejemål. Sekundære detailbeliggenheder som Guldsmedgade, Volden, Badstuegade og M.P. Bruunsgade er fortsat populære – vi ser mange nye virksomheder etablere sig her, både indenfor fashion, personlig pleje og nichevirksomheder.

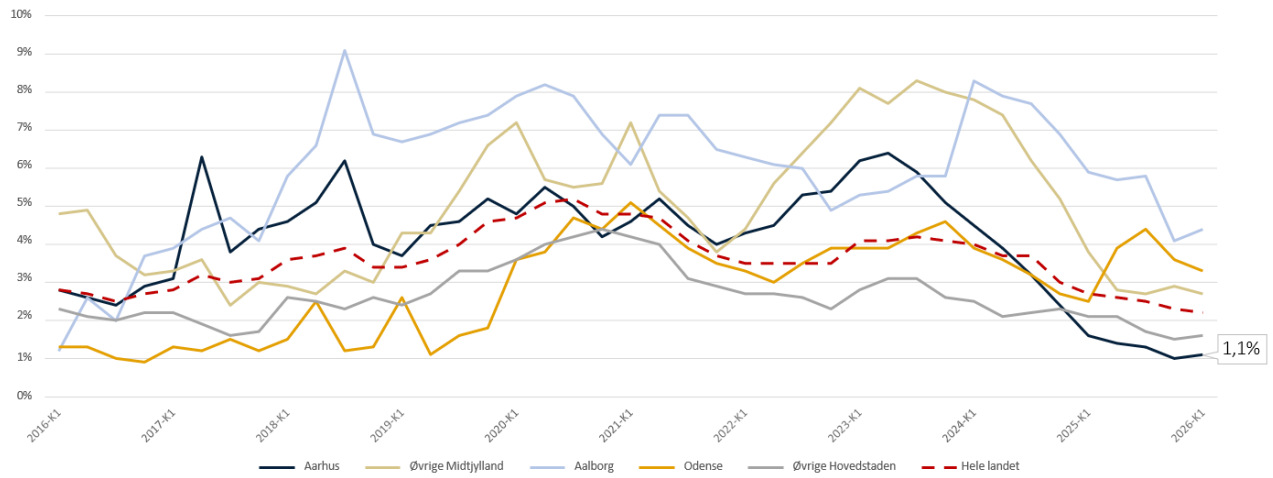
Industri- og logistiksegmentet oplever fortsat stærk efterspørgsel, særligt efter højloftede og moderne ejendomme nær E45, men aktiviteten i markedet dækker bredt. I Aarhus er det generelt de ældre produktionsejendomme, som oplever længere liggetider.

Bolig

Markedet for boligudlejningsejendomme i Aarhus er præget af fornyet optimisme, understøttet af rentefald, stigende markedsleje og et markant fald i tomgangen. Samtidig er afstanden mellem købernes og sælgernes prisforventninger blevet mindre, hvilket har styrket transaktionsaktiviteten, der steg betydeligt i 2025 og er fortsat ind i 2026, særligt for småhusejendomme og den ældre boligmasse.

Tomgangsdebatten har til tider været unuanceret, da udfordringerne primært var koncentreret i områder med høj byggeaktivitet og mange ensartede boligtyper. I dag er tomgangen faldet markant, og udbuddet af lejeboliger er generelt lavt i forhold til befolkningens størrelse – ikke mindst i Aarhus, men også i nærliggende byer som Silkeborg og Skanderborg.

Særligt markedet for småhusejendomme og OMK-ejendomme er fortsat præget af høj aktivitet. De høje ejerlejlighedspriser understøtter interessen for mindre ejendomme med 3-5 enheder, især hvor hel eller delvis tomgang giver mulighed for fleksibel anvendelse eller værdiskabelse. Her er både købere og sælgere ofte private eller mindre erfarne aktører, og attraktive ejendomme handles fortsat hurtigt. Men generelt er tomgangen på udlejningsmarkedet i Aarhus historisk lavt:



Kilde: Ejendom Danmark

Købersiden har primært været domineret af nationale investorer, men internationale investorer viser igen interesse, blandt andet illustreret ved Brunswick og Greykites opkøb af Danske Homes i Trige og Lisbjerg. Samtidig kan en spillover-effekt fra Hovedstadsområdet øge interessen for Aarhus, mens privatiseringsstrategier vinder større indpas.

På længere sigt understøttes markedet af Aarhus' betydelige befolkningsvækst og en bredere efterspørgsel fra både studerende, ældre og børnefamilier. Samtidig ligger udviklingsaktiviteten markant under efterspørgslen, hvilket forventes at understøtte behovet for boliger de kommende år.

Afkastkravet for primære, nyere ejendomme ligger aktuelt omkring 4% med et let nedadgående pres, mens markedslejen forventes at stige, drevet af det lave udbud og den stærke demografiske udvikling. For mindre ejendomme med tomgang

eller udviklingsmuligheder ses dog ofte lavere afkast, da potentialet vægtes højt.Ligeledes er salgstiderne på det laveste niveau siden 2022:

Kilde: EDC Research

4.4 Solgte byggeretter

Det har været yderst begrænset med omsætning af byggeretter i Aarhus C og Aarhus N de seneste 2-3 års tid, hvilket primært skyldes usikkerheder omkring lånerenten, som siden 2022 har været stigende, men også mangel på byggeretter i området.

Derudover er markedet ramt af en opstramning i belånings- og finansieringsmulighederne, idet finanstilsynet har stillet større krav til egen finansiering af boligbyggeprojekter på landsbasis.

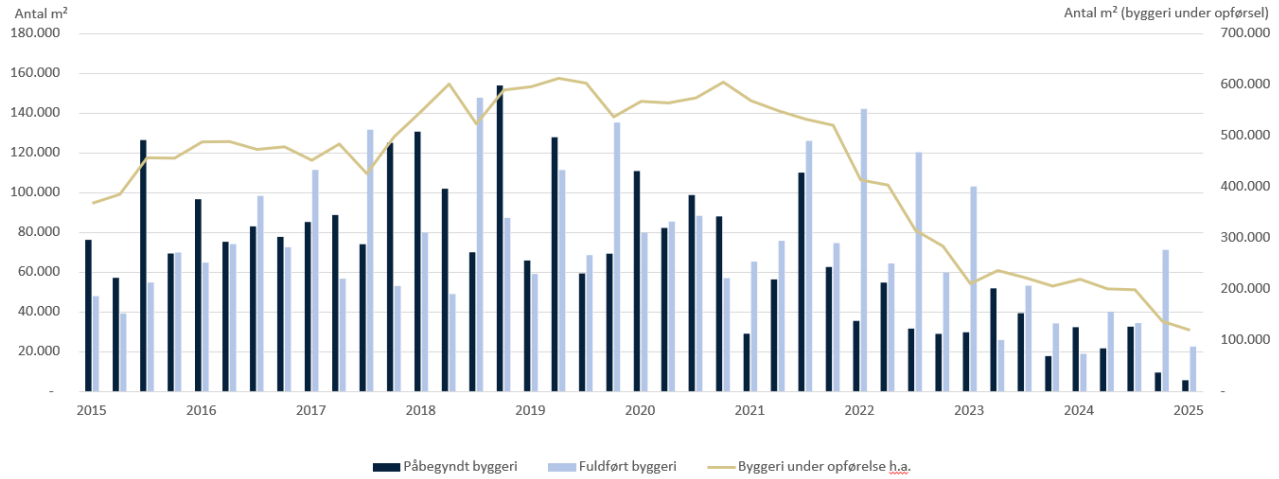
Ligeledes er med de nye ændringer til bygningsreglement 2018, som trådte i kraft pr. 1. april 2025, kommet nye og skærpet krav til bygningers klimapåvirkning (LCA-krav iht. bek. nr. 271 af 11-03-2025), som har stor betydning for omkostningerne til opførelse af nye ejendomme. Det gælder både i valget af materialer og omkostninger til dokumentation vedr. byggeriet.

Vi har indgående kendskab til handlen med byggeretter på Amtssygehuset i 2023/2024, hvor der blev solgt 13.600 m² byggeretter til bolig for en samlet kontant handelspris på kr. 182.000.000, hvilket svare til en gennemsnitlig byggeretspris på kr. 13.842/m². Denne byggeret har en lidt mere bynær beliggenhed, og før ovennævnte skærpelser af LCA-krav og Finanstilsynets skærpelser.

Grundet det manglende sammenligningsgrundlag, vil byggeretterne primært blive værdifastsat ud fra residualmetoden.

4.5 Boligbyggeriet i Aarhus Kommune

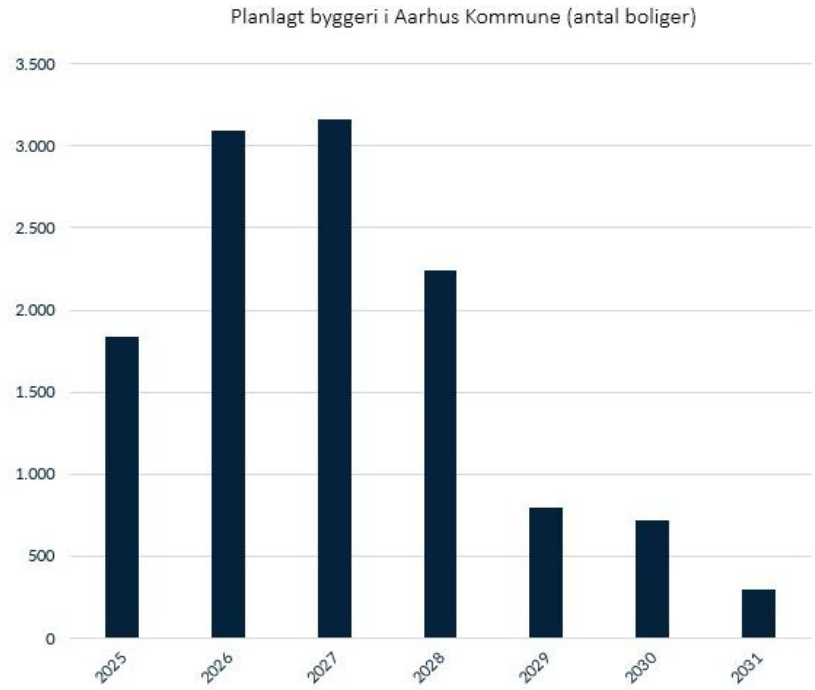
Boligbyggeriet i Aarhus har efter flere år med stor aktivitet været markant aftagende de seneste år, og faldet med 80% siden 2021:



Kilde: Danmark statistik

I 2025 blev der fuldført byggeri af 1.645 boliger, og det tilladte byggeri er ligeledes faldet. I 2024 blev der samlet tilladt opførsel af 485 boliger, hvilket jo er et kraftigt fald.

Når vi kigger på de kommende år planlagt omkring 110 boligprojekter i Aarhus, som samlet omhandler opførelse af omkring 11.000 boliger, og de fleste planlagte projekter (ca. 3.500 boliger) forventes at blive færdiggjort i 2027:



Udvalgte planlagte / igangværende boligprojekter	Boligareal	Antal boliger
Karen Blixen kvarteret (ultimo 2027)	50.000 m²	570 stk.
City Vest (p.t. sat på standby)	55.000 m²	450 stk.
Amtssygehuset (ultimo 2027 / primo 2028)	27.300 m²	430 stk.

Kilde: Parabyg

Der tages forbehold for, at det estimerede forecast er behæftet med signifikant usikkerhed. Flere faktorer såsom nye projekter, aflyste projekter, ændrede lokalplaner og høj og lavkonjunktur kan enten forskyde, udskyde eller aflyse dele af pipelinen.

4.6 Afkastkrav og markedsleje

På trods af de seneste måneders rentestigninger, så oplever vi et let faldende afkastkrav, og grundet den ekstreme lave tomgang og mangel på boliger i Aarhus, så oplever vi et stigende markedsleje-niveau, hvilket samlet støtter et fortsat attraktivt investerings- og værdipotentiale i Aarhus:

Vores forventninger til afkastkrav og lejeniveau på 3-6 måneders sigt for nyere boligudlejningsejendomme i Aarhus er følgende:

3. kvartal 2026 - Nyere boligudlejningsejendomme		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
Aarhus	Afkastkrav i %	4,00	4,50	5,00	→
	Årlig markedsleje i kr./m²	1.950	1.650	1.500	↗

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech

5 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

kr. 225.512.000

Der skrives kroner tohundredetotifemmillionerfemhundredeettitotusinde 00/100

Ovennævnte værdifastsættelse fremkommer ved:

Kapitaliseret værdi (Nøglefærdig ejendom)	*Antal (m^2)*	*Enheder*	*Årlig (kr./m^2)*		*Samlet*
Anslået boligleje - ca. gns. 80 m^2/bolig	18.930	238	2.200	kr.	41.646.000
Anslået drift (nyere ejd. m/ elevator)			300	kr.	5.679.000
Driftsoverskud			1.900	kr.	35.967.000
Forventet afkast					4,30%
Kapitaliseret værdi (Nøglefærdig ejendom)				kr.	836.441.860

Byggeretsvurdering		*Pr. stk. (Ekskl. moms)*	*Antal, i alt*		*Værdi pr. m^2 (inkl. moms)*		*Værdi, i alt inkl. moms*
Kapitaliseret værdi (Nøglefærdig ejendom)			18.930	kr.	44.186	kr.	836.441.860
Udlejningsomkostninger inkl markedsføring (kr. 10.000 pr. boligenhed á gns. 80 m^2)	kr.	10.000	238	kr.	157	kr.	2.975.000
Totalentreprise inkl. byggemodning og udstykning	kr.	15.000	18.930	kr.	18.750	kr.	354.937.500
Rådgivningsomkostninger (arkitekt, ingeniør mv.) 8% á entreprise		8,0%		kr.	1.500	kr.	28.395.000
Uforudsete omkostninger - 5% á samlet entreprise		5,0%		kr.	938	kr.	17.746.875
Byggelånsrenter - 5,5% v/ 50% træk i 18 måneder		5,5%		kr.	880	kr.	16.667.243
Developer fee, I % á bruttoindtægt		16,0%		kr.	7.070	kr.	133.830.698
Byggeretsværdi, i alt				**kr.**	**14.891**	**kr.**	**281.889.545**
Byggeretsværdi i alt, afrundet (inkl. moms)						**kr.**	**281.890.000**
Byggeretsværdi i alt, afrundet (ekskl. moms)				**kr.**	**11.913**	**kr.**	**225.512.000**

Der er i ovennævnte ikke taget højde for eventuelle omkostninger til:

- Behandling af evt. forurenet jord
- Behandling af evt. støjkrav
- Jordbundsforhold
- Kommunale krav til parkering
- Omkostninger til udarbejdelse af evt. lokalplan, såfremt dette bliver påkrævet

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

- Ejendommens attraktive beliggenhed - Tæt på Universitetet, Stjernepladsen og Trøjborg
- Stigende LCA-krav til opførelse af nye boligejendomme
- Mulighederne belånings- og finansiering i dagens marked,
- Usikkerheden om renteudviklingen, som igennem de seneste par måneder har været stigende
- Stor efterspørgsel på lejeboliger i Aarhus – Historisk lav tomgang på ca. 1 %
- Begrænset byggepipeline i Aarhus gør at der vil være en stor efterspørgsel på lejeboliger de næste år.

Vi har til brug for fastsættelse af ejendommens værdi anvendt priser for sammenlignelige ejendomme, i det omfang, det har været muligt at finde eksempler, der er sammenlignelige.

Værdien for ejendommen er udover de sammenlignelige andre ejendomme, yderligere baseret på grundstørrelse, beliggenhed og anvendelighed. Ydermere baseres værdien tillige på de for ejendommen tilladte bygge- og anvendelsesmuligheder.

På vurderingstidspunktet er der, grundet krigen mellem Rusland og Ukraine, risiko for negative påvirkninger på verdensøkonomien. Dels grundet almen usikkerhed, dels de gensidige sanktioner mellem Rusland og Vesten. Den tidligere høje inflation har været faldende over flere kvartaler men der er stadig fokus på de stigende realkreditrenter, alle faktorer der kan påvirke værdiansættelsen af danske bruger- og investeringsejendomme. Det er dog for tidligt at anslå de potentielle afledte konsekvenser for den danske ejendomssektor.

Vi tager yderligere forbehold for den anførte værdi grundet den uro der for tiden florerer på alle aktiemarkederne. Denne uro kan medføre større eller mindre bevægelser i op eller nedadgående retninger på både afkast- og renteniveauet.

Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet. Det anbefales, at vurderingen anvendes med den nødvendige forsigtighed, og vi opfordrer til, at man efter omstændighederne oftere får udarbejdet (re)vurderinger for at mindske den aktuelle usikkerhed.

6 Generelt

6.1 Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- de anførte arealfordelinger kan lægges til grund
- ejendommen ikke er forurenet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurenet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- der ikke skal foretages ekstrafundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden
- ejendommen overdrages fri for bygninger og 3. mands rettigheder

6.2 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

6.3 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden den vurderingsansvarliges skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

6.4 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

6.5 RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende medmindre andet er angivet i nærværende vurdering.

6.6 ESG

Investorer og långivere har øget deres bevidsthed om de langsigtede fordele og lavere risici forbundet med bæredygtige og ansvarlige ejendomsinvesteringer. Forskning bekræfter en positiv sammenhæng mellem en robust ESG-profil (Environmental, Social, and Governance) og økonomien inden for erhvervsejendomme. Selvom forskningen på dette område stadig er i de indledende stadier, understreger resultaterne de potentielle økonomiske fordele ved at inddrage ESG-faktorer i ejendomsbranchen.

Bygninger, der har en attraktiv ESG-profil, kan opnå en række økonomiske fordele:

- Højere Lejeindtægter: Ejendomme med en bæredygtig og samfundsansvarlig profil tiltrækker lejere, der potentielt er villige til at betale mere for lokaler eller ejendomme med en ESG-profil.
- Lavere tomgang: Den stigende opmærksomhed på bæredygtig og ansvarlig virksomhedsdrift betyder, at ejendomme uden en ESG-profil kan opleve øget tomgang, mens tomgangsrisikoen på den anden side reduceres for ejendomme med en klar ESG-profil.
- Højere markedsværdi: Ejendomme med en ESG-profil anses som stadig mere attraktive for investorerne, hvilket kan øge deres markedsværdi relativt set til øvrige ejendomme.
- Lånevilkår: Finansielle institutioner øger fokus på ESG i ejendomsbranchen, hvilken på sigt kan have betydning for lånevilkår.

6.7 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

6.8 Bilag

- Bilag 1 - Tingbogsattest – Vestervang 35 - 41, dateret 11-09-2026
- Bilag 2 - Forureningsattest - Vestervang 35 - 41, dateret 11-09-2026
- Bilag 3 - Kommuneplansramme 030506BO for Aarhus Kommune

6.9 Datering og underskrift

Aarhus C, den 30-09-2026

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Thomas Krogh Mathiasen
Vurderingschef, MRICS, RICS Registered Valuer, ejendomsmægler, MDE
Telefon: 58587882
Mobil: 60638484
E-mail: tkma@edc.dk

Andreas Ipsen
Afdelingsleder Kontor/Detail, cand.merc.jur
Telefon: 58588720
Mobil: 44127721
E-mail: aip@edc.dk

7 Fotos inkl. matrikelkort

EDC Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en forskel for dig og din ejendom
RICS

8 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark.**

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføjes i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,
- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,
- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,
- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt
- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller, at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

Besigtigelse

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

Indhentning af information

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

Vurdering

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt
- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvar i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikringssag skal udarbejdes et overslag over retableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

Fravigelser

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

Offentliggørelse

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

Generel ansvarsfraskrivelse

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 10.000.000.