Grundvurdering

Nordborggade 25-27
8000 Aarhus C

Matrikelnummer 727at Marselisborg, Århus Jorder

September 2026

Accelerating success.

Indhold

1. Sammendrag **1**

2. Vurderingsgrundlag **1**

2.1. Opdrag *1*
2.2. Formål *1*
2.3. Vurderingstema *2*
2.4. Forudsætninger *2*
2.5. Dokumenter *4*
2.6. Generelle vurderingsprincipper *4*
2.7. Besigtigelse *4*

3. Grundarealet **5**

3.1. Ejerforhold og matrikulering *5*
3.2. Beliggenhed *6*
3.3. Planforhold og forventet anvendelse *7*
3.4. Miljøforhold *7*

4. Grundvurdering **8**

4.1. Særlige forudsætninger *8*
4.2. Byggeretsværdi *9*
4.3. Vurdering *9*

5. Anbefaling **10**

6. Begrænsninger i opdrag og ansvar **10**

7. Kvalifikationer og interessekonflikter **10**

1. Sammendrag

Under forudsætning af de i rapporten anførte metoder, forudsætninger og beregninger vurderes markedsværdien af grundarealet til:

8,45 mio. kr. ekskl. moms, hvilket svarer til 5.120 kr. pr. m² byggeret

2. Vurderingsgrundlag

2.1. Opdrag

Colliers International Danmark A/S ("Colliers") har af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Opkøb og Grundsalg, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, ("kunden") fået i opdrag at udfærdige en vurdering af følgende grundareal:

- Matrikelnr. 727at Marselisborg, Århus Jorder
- Adresse Nordborggade 25-27
- Postnr./by 8000 Aarhus C

("grundarealet").

Forventet anvendelse

Beboelse.

Ifølge tingbogsattesten er grundarealet på 1.473 m².

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med RICS Valuation – Global Standards samt de europæiske vurderingsstandarder og retningslinjer, som er udfærdiget af The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Rapporten har til formål at fastslå grundarealets markedsværdi som defineret i afsnit 2.3.

Vurderingsdatoen er den 17. september 2026.

2.2. Formål

Vurderingen skal anvendes til brug for et eventuelt frikøb af Aarhus Kommunes tinglyste deklaration vedrørende hjemfaldsklausul/tilbagekøbsret, der er pålagt grundarealet. Formålet med vurderingsrapporten er at fastslå grundarealets markedsværdi i ubebygget stand på baggrund af byggeretsværdien pr. m² på vurderingsdatoen ud fra nedenstående vurderingstema og forudsætninger.

2.3. Vurderingstema

Grundarealets markedsværdi og det påtænkte byggeris markedsleje fastsættes i overensstemmelse med RICS Valuation – Global Standards og TEGoVA, der er godkendt af The International Valuation Standards Council ("IVSC").

Markedsværdi er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger ("armslængdeprincippet") efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang under følgende forudsætninger:

- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold (fx moder- og datterselskab eller udlejer og lejer) for så vidt angår grundarealet, der kan påvirke prisen, så den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.

- Forud for vurderingsdatoen er der forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af grundarealet, til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til grundarealets karakter og de aktuelle markedsforhold anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6-9 måneder.

- Der tages ikke hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med liebhaverinteresse.

Ved markedsleje forstås den leje, som en villig udlejer og en villig lejer ville aftale for det pågældende lejeforhold på vurderingstidspunktet i en sædvanlig transaktion efter forudgående passende markedsføring, hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

2.4. Forudsætninger

Grundareal og forurening

Der foreligger ikke en undersøgelse af jordbundsforhold/-stabilitet på grundarealet. Vurderingen bygger derfor på den forudsætning, at alle bygninger opføres under passende hensyntagen til de eksisterende jordbundsforhold.

Der er ikke foretaget undersøgelser eller prøvetagninger af grundarealet. Vurderingsrapporten tager dog højde for samtlige relevante informationer, som vi har modtaget fra kunden og/eller andre sagkyndige. Rapporten er udformet med udgangspunkt i, at der ikke er miljømæssige forhold, der vil have væsentlig betydning for vurderingen og grundarealets værdi, som ikke fremgår direkte af det modtagne materiale.

Hvis kunden ikke kan acceptere denne forudsætning eller ønsker, at den verificeres, opfordres kunden til at sørge for alle relevante undersøgelser og derefter videreformidle resultaterne til Colliers med henblik på en eventuel revision af vurderingen.

Planmæssige forhold

Vurderingen er foretaget, under forudsætning af at grundarealet ikke er omfattet af forslag om infrastrukturelle forhold, ekspropriation eller andet, der kan have betydning for dets nuværende anvendelse. De gældende kommuneplansmæssige bestemmelser for anvendelse af grundarealet indeholder ingen planer i den retning.

Vi forudsætter derudover, at grundarealet vil blive bebygget og anvendt efter behørig tilladelse i henhold til gældende lovgivning og planer.

Ejerskab og lejeforhold

Ved vurderingen er det forudsat, at det planlagte byggeri på grundarealet vil ligge på egen grund ifølge oplysninger fra de offentlige registre.

Vi forudsætter desuden, at der ikke er lejeaftaler eller forpligtelser angående brug af grundarealet, der skal tages hensyn til i forbindelse med vurderingen.

Endelig forudsættes arealerne at være opmålt efter lovbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Servitutter

Vi forudsætter, at der kun gælder de servitutter, herunder vejrettigheder, byrder og forpligtelser, der fremgår af grundarealets tingbogsattest.

Prioritering

Grundarealet vurderes på kontant basis. Det betyder, at hæftelser, der er tinglyst på grundarealet, ikke er gennemgået. Vi forudsætter, at der ikke er udestående finansielle forpligtelser eller gæld i grundarealet.

Myndighedsgodkendelse

Vi forudsætter, at byggeriet opføres efter gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder godkendelse af plan- og bygningsmæssige forhold og ibrugtagningstilladelser.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke selv haft lejlighed til at undersøge, om denne forudsætning er korrekt.

Særlige forudsætninger

Efter aftale med kunden skal grundarealet vurderes som en ubebygget grund, hvor vurderingsprisen bestemmes af de byggeretsmuligheder, der fremgår af grundarealets aktuelle plangrundlag. Der tages ikke hensyn til hverken den nuværende bebyggelse på grundarealet, hjemfaldsklausulen eller eventuelle planer om omdannelse af plangrundlaget for området.

I forlængelse af denne vurderingsrapport har vi desuden udarbejdet en baggrundsrapport, der blandt andet indeholder en analyse af ejendoms- og investeringsmarkedet for boligejendomme i Aarhus Kommune. Vurderingsrapporten indeholder således henvisninger til baggrundsrapporten.

2.5. Dokumenter

Nedenstående er gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af vurderingsrapporten.

Type	Kilde	Dato tilgået
Tingbogsattest	Estaid	10.09.2026
BBR-meddelelse	Estaid	10.09.2026
Kommuneplan 2025	Aarhus Kommune	10.09.2026
Jordforureningsattest	Estaid	10.09.2026

2.6. Generelle vurderingsprincipper

Vurderingen er baseret på oplysninger, der er modtaget fra kunden samt indhentet fra offentlige registre, jf. afsnit 2.5. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Vi har ved vurderingen ikke taget hensyn til:

- Omkostninger til indfrielse af pantehæftelser
- Omkostninger forbundet med udbud og salg
- Skattemæssige konsekvenser af et salg, herunder eventuel ejendomsavanceskat og/eller genvundne afskrivninger.

Køber af grundarealet kan forventes at indhente yderligere rådgivning eller bekræftelse af nogle af ovennævnte forhold, før der arbejdes videre mod en erhvervelse. Vi anbefaler derfor, at kunden noterer de betingelser og det tema, som vurderingsrapporten er udfærdiget på grundlag af.

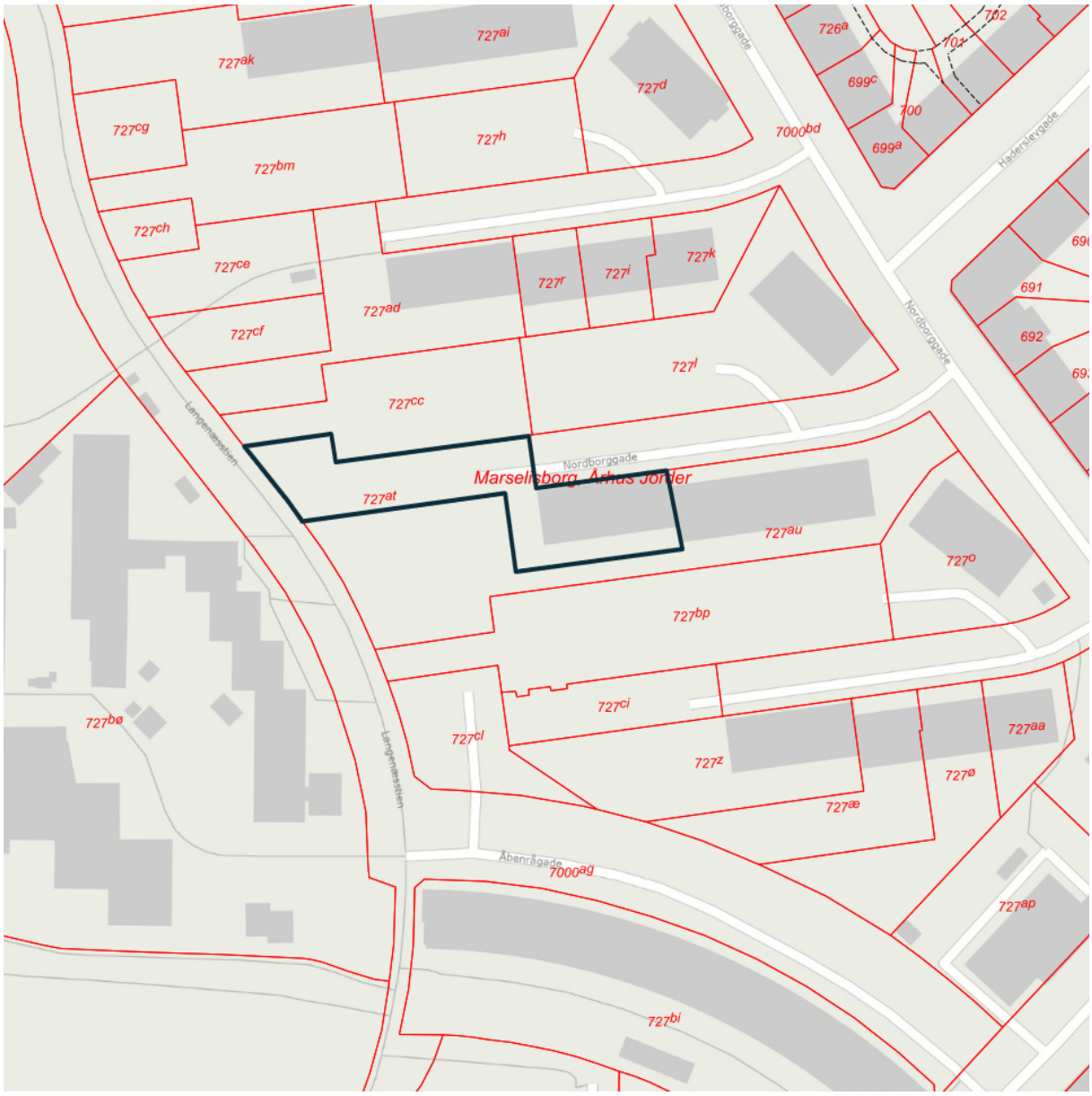
2.7. Besigtigelse

Grundarealet blev besigtiget i forbindelse med den seneste vurdering den 24. september 2025 af Anna Hansen som repræsentant for Colliers.

3. Grundarealet

3.1. Ejerforhold og matrikulering

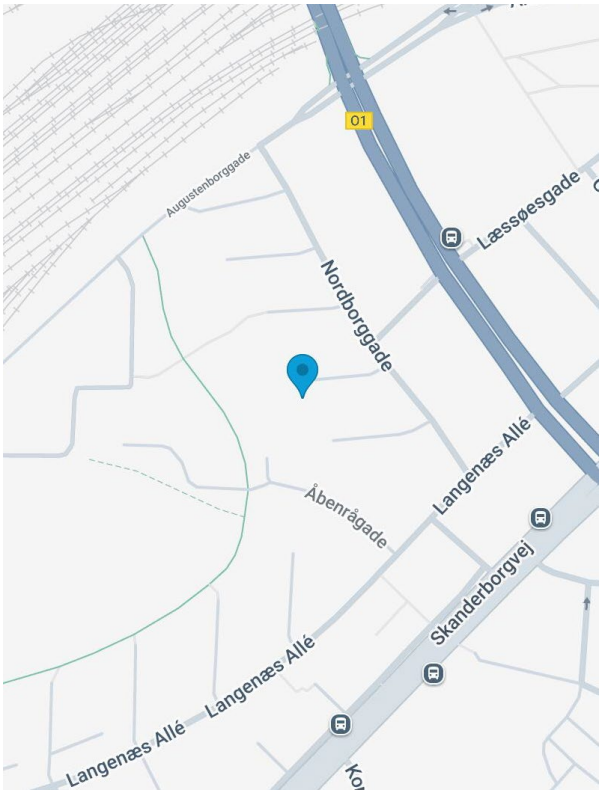
Ifølge tingbogsattesten er grundarealet matrikuleret under matrikelnummer 727at Marselisborg, Århus Jorder, og er ifølge oplysninger fra de offentlige registre opdelt i ejerlejligheder, hvorfor der ifølge tingbogsattesten for hovedejendommen ikke er oplyst nogen adkomst for hovedejendommen.

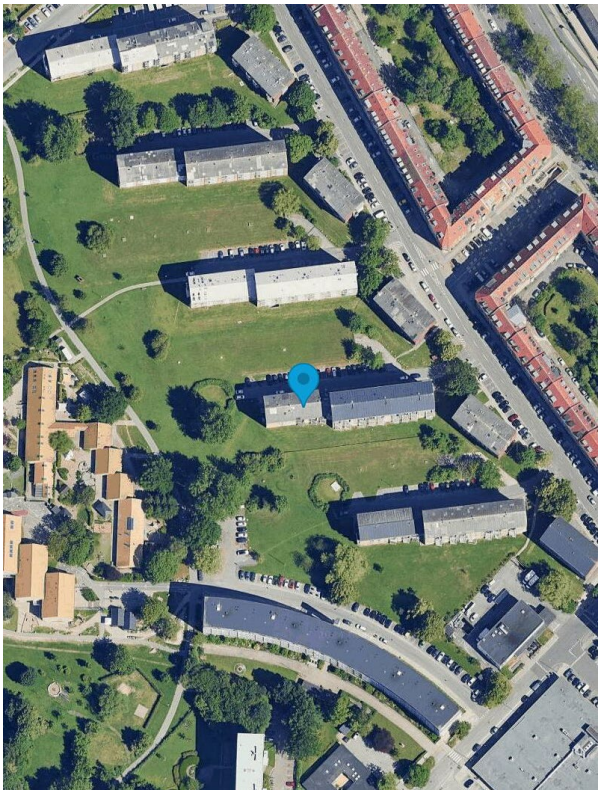


Kilde: Danmarks Miljøportal

3.2. Beliggenhed

Grundarealet ligger i det nordlige del af Aarhus C, ca. 1,5 km fra Aarhus midtby.





Kilde: Google Maps

Området er primært karakteriseret ved etageboliger.

I grundarealets nærområde findes der forskellige indkøbsmuligheder, Langenæsstien og diverse større grønne områder. Derudover ligger der daginstitutioner, skoler og uddannelsesinstitutioner samt forskellige sportsklubber indenfor 1,5 km fra grundarealet.

I forhold til infrastruktur må grundarealets beliggenhed betegnes som god, idet der er let adgang til det overordnede vejnet via Ring 1, Skanderborgvej og Åhavevej, som har direkte forbindelse til Aarhus Syd Motorvejen. Der er også let adgang til offentlig transport i form af bus, mens Aarhus Hovedbanegård ligger indenfor ca. 2 km fra grundarealet.

Der er mulighed for parkering nær grundarealet.

3.3. Planforhold og forventet anvendelse

Grundarealet er ikke omfattet af en lokalplan, men ifølge Kommuneplan 2025 er området omfattet af Ramme 120116BO. Vi forudsætter, at nedenstående planmæssige forhold gælder for grundarealet.

Anvendelse	Bolig.
Bebyggelsesprocent	105.
Bygningshøjde	Syv etager.
Parkeringsdækning	Kommuneplanrammen indeholder ikke en passus omkring parkering.

Det bemærkes, at den aktuelle bebyggelse udgør 112%, som dermed overstiger kommuneplanrammen.

3.4. Miljøforhold

Ifølge de indhentede oplysninger er grundarealet ikke registreret som forurenet på nedenstående vidensniveauer.

I henhold til dansk lovgivning registreres forurening af de regionale myndigheder. Myndighederne kan på grundlag af faktisk og historisk viden registrere forurening på to vidensniveauer:

- Vidensniveau 1 (V1) anvendes, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

- Vidensniveau 2 (V2) anvendes, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med en høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Hvis den historiske anvendelse ikke giver begrundet mistanke om forurening, og der ikke foretages yderligere undersøgelser, vil grunden ikke blive registreret som forurenet. Ifølge ejendomsdatarapporten kan der dog være lettere forurening på grunden, der som følge af områdeklassificering i henhold til jordforureningsloven ikke kræver oprydning, hvis den nuværende anvendelse fortsættes.

Det bemærkes, at manglende registrering ikke er en garanti for, at grundarealet ikke er forurenet. Vi er dog ikke bekendt med uidentificeret jordforurening på grundarealet.

Det er vores vurdering, at den potentielle miljørisiko forbundet med de nuværende aktiviteter på grundarealet er beskeden.

4. Grundvurdering

I de følgende beregninger er der taget udgangspunkt i den markedsanalyse som foreligger i "Baggrundsrapporten", for så vidt angår referencer på lejeniveauer og investorernes krav til nettostartafkast.

4.1. Særlige forudsætninger

Fastsættelsen af byggerettens markedsværdi er foretaget med udgangspunkt i nedenstående forudsætninger.

- Det tinglyste grundareal udgør 1.473 m².
- Ifølge kundens instrukser baseres vurderingen på 1.650 m² byggeretter. Dette areal er lidt højere end byggeretsmulighederne baseret på grundarealets plangrundlag.
- Grundarealet må anvendes til bolig.
- Byggeretsværdien er fastsat ud fra "highest and best use"-princippet som enten ejer- eller lejeboliger.
- Den fremtidige anvendelse af grundarealet forudsættes at kunne godkendes af samtlige instanser og myndigheder.
- Jordbundsforholdene forudsættes at være af en sådan karakter, at der ikke vil være ekstraordinære omkostninger forbundet med opførelse af bolig på grundarealet.
- Alle bygge- og modningsomkostninger vedrørende udlejningsboliger pålægges 25% moms.
- I beregningen af den samlede værdi af grundarealet er der ikke taget højde for markedets evne til at absorbere det projekterede antal etagemeter.
- Omkostninger til byggemodning, herunder alle kommunale tilslutningsafgifter, er indregnet i beregningen af byggeretsværdien pr. etagemeter. Omfanget af byggemodningsomkostningerne er estimeret med afsæt i en forudsætning om, at der ikke skal betales tilslutningsafgifter til kloak, idet grundarealet aktuelt er bebygget.
- Parkering forudsættes at være etableret omkostningsneutralt.

4.2. Byggeretsværdi

Ved fastsættelsen af markedsværdien af byggeretten pr. etagemeter er der taget udgangspunkt i en beregning af residualværdien. Denne residualværdi fremkommer ved at estimere en salgsværdi og derefter fratrække opførelsesomkostninger, byggemodningsomkostninger, tilslutningsafgifter, markedsføringsomkostninger, diverse rådgiverhonorarer, byggerenter og udviklers risikopræmie (developer fee).

Baseret på markedet for bolig, som er gennemgået i baggrundsrapporten, er det vores vurdering, at værdien for en etagemeter byggeret med den pågældende beliggenhed og ovenstående særlige forudsætninger kan beregnes som vist herunder.

Lejebolig	Ekskl. moms	Bruttoareal	Værdi	Værdi
		m²	kr. inkl. moms	kr. pr. m²
Kapitaliseret værdi	34.339	1.650	56.660.000	34.339
Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance	15.250		-31.453.125	-19.063
Modningsomkostninger	500		-1.031.250	-625
Udlejningsomkostninger	1,50%		-1.062.375	-644
Teknikerhonorar	8,00%		-2.516.250	-1.525
Byggerenter (50% træk)	4,50%		-1.575.028	-955
Developer fee	15,00%		-8.499.000	-5.151
Værdi byggeret			**10.522.972**	**6.378**
Værdi byggeret – afrundet, ekskl. moms			**8.448.000**	**5.120**

Ved beregningen af byggeretsværdien for lejeboliger er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterlejepris på 34.339 kr. pr. bruttoetagemeter. Prisen er beregnet på baggrund af en bruttoleje på 1.675 kr. pr. m² og omkostninger på 259 kr. pr. m², som giver en nettoleje på 1.417 kr. pr. m². Der anvendes et nettostartafkastkrav på 4,125%.

Byggeomkostningerne estimeres til 15.250 kr. pr. bruttoetagemeter, mens byggemodningsomkostningerne er estimeret til 500 kr. pr. bruttoetagemeter. Alle omkostninger er tillagt moms. Developer fee er fastsat til 15%.

4.3. Vurdering

På baggrund af ovenstående beregninger vurderes markedsværdien af grundarealet til:

8,45 mio. kr. ekskl. moms, hvilket svarer til 5.120 kr. pr. m² byggeret

5. Anbefaling

Baseret på Colliers' kendskab til grundarealet har vi ingen anbefalinger i forbindelse med denne vurdering.

6. Begrænsninger i opdrag og ansvar

Colliers anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar over for kunden i henhold til opdraget. Tredjemand kan ikke holde Colliers ansvarlig for indholdet af vurderingsrapporten.

For en nærmere redegørelse af de forudsætninger, der ligger til grund for vurderingen, henvises til afsnit 2.4.

Colliers kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler som følge af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af vurderingsrapporten.

7. Kvalifikationer og interessekonflikter

Undertegnede erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd som defineret af RICS og TEGoVA, og at denne vurdering er foretaget i overensstemmelse med de etiske standarder, der er formuleret af RICS og TEGoVA og godkendt af IVSC, og at vi som vurderingsmænd er fri af enhver direkte eller indirekte interesse i grundarealet eller dettes ejerselskab.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med de til enhver tid gældende RICS-vurderingsstandarder (RICS Valuation – Global Standards).

Vi henviser til RICS' hjemmeside, www.rics.org, for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne vurderingsrapport.

Colliers har kendskab til grundarealet fra vurderinger i september 2021, 2022, 2023, 2024 og 2025.

Vi, Muhamed Jamil Eid, Simon Krogh Nøhr og Anna Hansen, Colliers International Danmark A/S, Søren Frichs Vej 38A, 8230 Åbyhøj, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med vurderingen.

24. september 2026

Muhamed Jamil Eid
Senior Director and Head of Valuation & Advisory | Associate Partner | MRICS

Simon Krogh Nøhr
Director and Head of Valuation & Advisory, Aarhus | Cand.oecon.

Anna Hansen
Associate | Cand.oecon.

September 2026

AHA/dna

Colliers

Hos Colliers er vi **nyskabende.**

Ved at maksimere potentialet i ejendomme og realaktiver skaber vi succes for vores kunder, vores investorer og os selv.

København
Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus
Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Odense
Cortex Park 12
5230 Odense M

Aalborg
Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle
Dandyvej 3B
7100 Vejle

colliers.com