

# VURDERINGSRAPPORT

## Valuarvurdering

Smaragdvej 1 - 5  
7100 Vejle



Andelsboligforeningen Den Grønne Smaragd



# INDHOLD

Side	NØGLETAL VURDERING ANDELSBOLIGFORENING
4	Ejendommens værdi
4	Forrentningskrav
4	Budgetperiode
4	Markedsleje
4	Ejendommens værdi pr. m <sup>2</sup>
Side	BESKRIVELSE
5	Beskrivelse og billeder
Side	VURDERINGSFORRETNING
10	Ejendommen
10	Ejerforhold
10	Rekvirent
10	Formål
10	Besigtigelse
10	Vurderingsrapport
10	Vurderingsmægler
10	Øvrige bemærkninger
Side	TEMA / FORUDSÆTNINGER
11	Tema for vurderingen
11	Metodebeskrivelse
11	Markedet
11	Sammenligningsejendomme
12	Forudsætninger
Side	VURDERING
12	Vurderingsansættelse
12	Vurderingssum
12	1 ledig lejlighed
13	Følsomhedsanalyse
Side	FAKTA
14	Ejendommen
17	Offentlig vurdering
17	Tekniske installationer - løsøre
17	Forsikring
17	Energimærke
17	Offentlige forhold / planer
17	Miljøforhold
17	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
18	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
19	Vurderingssum

19	Kapitalbehov
19	Startforrentning
19	Moms
19	Driftsudgifter

---

Side	BILAG / HABILITET / COPYRIGHT
------	-------------------------------

---

20	Bilag
20	Habilitet
20	Copyright
20	Underskrift

---

Side	KORT
------	------

---

21	Kort
----	------

---

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
------	------------------

---

22	Bolig
22	Øvrige
22	Lejemål i alt

---

Side	KONTAKTINFORMATION
------	--------------------

---

23	Kontaktinformation
----	--------------------

# NØGLETAL VURDERING ANDELSBOLIGFORENING

## Ejendommens værdi

Ejendommen værdiansættes til kr. 47.500.000,00

## Forrentningskrav

Det anvendte forrentningskrav udgør 5,25%.

## Budgetperiode

Længden af budgetperioden er fastsat til 10,00 år.

## Markedsleje

Den gennemsnitlige markedsleje pr. m<sup>2</sup> pr. år specificeret således:  
Bolig kr. 1.340,00 pr. m<sup>2</sup>

## Ejendommens værdi pr. m<sup>2</sup>

Ejendommens værdi udgør kr. 20.851,62 pr. m<sup>2</sup>.

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Andelsboligforeningen Den Grønne Smaragd består af 23 lejligheder alle med tilhørende p-plads, altan og depotrum.**

Andelsboligerne udgør ejerlejlighed nr. 1 af matr. nr. 384d og 384e Engene, Vejle Jorder, beliggende Smaragdvej 1 - 5.

Den Grønne Smaragd indeholder i alt 30 boliger, hvoraf 23 lejligheder er andelsboliger og 7 lejligheder er ejerlejligheder. Boligerne er tegnet af arkitektfirmaet Friis & Moltke.

De 23 andelsboliger er fordelt således.

9 boliger i alt i nr. 1: 3 boliger på 89 m<sup>2</sup>, 3 boliger på 101 m<sup>2</sup> og 3 boliger på 104 m<sup>2</sup>.

4 boliger i alt i nr. 3: 3 boliger på 98 m<sup>2</sup> og 1 bolig på 112 m<sup>2</sup>.

10 boliger i alt i nr. 5: 5 boliger på 94 m<sup>2</sup> og 5 boliger på 104 m<sup>2</sup>.

Der er adgang til boligerne via trappe og elevator.

### **Boligerne udvendig**

Bebyggelsens samlede udtryk er let og transparent med store glasarealer og åbne forbindelser mellem og under husene. Bygningernes facade er opbygget stilrent og sammen med de store udskæringer til vinduer dannes et enkelt og grafisk elegant udtryk.

Kombinationen af de lette facadepartier og de gennemsigtige terrasseværn betyder, at den samlede bebyggelse fremstår let, elegant og imødekommende.

### **Boligerne indvendig**

Indvendigt fremtræder boligerne særdeles velindrettede.

Ifølge det oprindelige prospektmateriale er indvendige vægge letbetonvægge med malerbehandlet glasfilt.

Lofter er malerhandlede betonelementer med spor.

På gulve i opholdsrum, køkken og værelser er der lamelparket.

### **Unikke terrasser**

Alle boliger har store, dejlige terrasser, der giver boligerne en ekstra kvalitets dimension.

**Beliggenhed**

Bebyggelsen er beliggende i vestbyen i en dyb, læfyldt skovlomme og har et flot kig til Vejle Ådal. Der er ca. 1,4 km. til strøget i Vejle, 350 m til indkøb og 100 m til off. transport.

Fællesarealet består primært af græsplæne, flisebelagte stier, veje og parkeringsarealer. Depot- og teknikrum forefindes i stueetagen.

Trappevask og vask af de vinduer, der ikke kan nåes fra de enkelte altaner/terrasser, er indeholdt i fællesudgifterne.

Der foretages ikke uddybende beskrivelse af de enkelte andelsboliger, da det ikke er relevant for vurderingsformålet.







# VURDERINGSFORRETNING

## Ejendommen

Ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 384d og 384e Engene, Vejle Jorder  
Smaragdvej 1 - 5, 7100 Vejle

## Ejerforhold

Andelsboligforeningen Den Grønne Smaragd

Cvr.nr. 31717299  
Smaragdvej 1 - 5., 7100 Vejle

## Rekvirent

Morten Bennedsen  
Smaragdvej 3, 3. th., 7100 Vejle  
Tlf.: 7120 0090  
Mail: andelsboligforeningen@smaragdvejvejle.dk

## Formål

Vurdering til brug for andelsboligforeningens fastsættelse af ejendommens værdi i årsrapporten.

## Besigtigelse

Besigtigelse er foretaget den 24.09.2025

Tilstede ved besigtigelsen var foreningens formand Morten Bennedsen samt ejendomsmægler & valuar, MDE Gunnar Broholm.

Morten Bennedsen besvarede beredvilligt på stillede spørgsmål.

Følgende blev besigtiget:

- boligerne beliggende 3. tv og 3. th. i nr. 3 samt 3. th. og 4. tv. i nr. 5.
- depot- og teknikrum
- have, adgangs- og parkeringsarealer.

## Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt andelsboligforeningens formand pr. e-mail.

## Vurderingsmægler

Real Erhverv Broholm ApS  
Indehaver, ejendomsmægler & valuar, MDE  
Gunnar Broholm  
Harald Jensens Plads 1, 8000 Aarhus C  
Tlf.: 53525853  
Mail: gunnar@mailreal.dk

## Øvrige bemærkninger

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.

Der er ikke oplyst om fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

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 andelshavere 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. 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 forekomme 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.

## TEMA / FORUDSÆTNING

### Tema for vurderingen

Valuar Gunnar Broholm er anmodet om at foretage en vurdering af ejendommen.

Vurderingstemaet er fastsættelse af ejendommens kontantværdi efter andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b.

### Metodebeskrivelse

Ejendommens værdi er fastsat med baggrund i beregninger efter DCF-modellen.

### Markedet

Markedet for salg af udlejningsejendomme har været udfordret siden 2022 især grundet et højere renteniveau, end investorerne har været vant til i flere år.

Afkastkravet for boligudlejningsejendomme i Vejle af denne type og tilsvarende beliggenhed ligger i et niveau fra ca. 5 - 5,50 % baseret på aktuelle markedsdata.

### Sammenligningsejendomme

#### Solgte ejendomme:

I 2024 og 2025 er der solgt 1 boligudlejningsejendom med fri lejefastsættelse i 7100 Vejle.

I 2023 blev der solgt 2 og i 2022 blev der solgt 3 boligudlejningsejendomme med fri lejefastsættelse.

Kun en enkelt af disse er nogenlunde sammenlignelig med vurderingsobjektet og er solgt til en gennemsnitlig pris på kr. 22.472 pr. m<sup>2</sup>.

I perioden 2019 - 2021 blev der solgt 35 boligudlejningsejendomme med fri lejefastsættelse i 7100 Vejle.

2 af disse handler fra 2021 udgør et bygningskompleks opført i 2008 som andelsboliger omfattende i alt 48 boliger. Den samlede handelssum var kr. 128.700.000 og den gennemsnitlig pris på kr. 20.671 pr. m<sup>2</sup>.

#### Boligudlejningsejendomme til salg:

Der er ingen sammenlignelige boligudlejningsejendomme til salg i Vejle.

#### Ejerlejligheder på Smaragdvej:

Inden for de seneste 3 år er der solgt 3 ejerlejligheder på Smaragdvej. 2 af disse er sammenlignelige på størrelsen. Den gennemsnitlige salgspris er kr. 27.658 pr. m<sup>2</sup> med indeksfremskrivning.

Aktuelt er der 1 ejerlejlighed til salg.

Udbudsprisen er kr. 4.195.000 og arealet 147 m<sup>2</sup>. Udbudsprisen er kr. 28.537 pr. m<sup>2</sup>.

#### Udlejningsmarkedet / boliger til leje:

Der er en del boliger til leje i Vejle, herunder også en del nyere lejligheder/rækkehuse.

Lejeniveauet for sammenlignelige lejeboliger ligger i et niveau fra ca. kr. 1.200 - kr. 1.436 årligt pr. m<sup>2</sup>.

## Forudsætninger

Følgende forudsætninger er indgået i fastsættelsen af markedsværdien:

- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
- at ejendommen ikke er forurennet eller miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlig registrering,
- at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og mangler,
- at ejendommens nuværende anvendelse, tekniske installationer og indretning er lovlige,
- at ejendommens bygninger og deres fordeling er som anført i BBR,
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder/forpligtelser over for tredjemand,
- at der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
- at der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedr. anlægsarbejder- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- at ejendommen overtages ubehæftet,
- at ejendommen kan forsikres normalt i anerkendt selskab til almindelig præmie herunder med udvidet dækning mod svampe- og insektangreb,
- at der foretages sædvanlig refusion, herunder af deposita m.v.,
- at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår jf. dog næste punkt,
- at investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, hvis forbedringen efter sin art er lejeværende i h.t. lejelovgivningen,
- at investor ikke kan opkræve for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejeværende iht. lejelovgivningen.

## VURDERING

### Vurderingsansættelse

**Ejendommens kontante handelsværdi jf. vurderingstemaet vurderes at udgøre:**

**Kr. 47.500.000**

Skriver kroner firetisyv millioner femhundredetusinde.

### Kommentarer til værdiansættelsen

Ejendommen er i lejeretlig forstand omfattet af Lejelovens § 54, stk. 1 - fri lejefastsættelse, da ejendommen er taget i brug efter den 31. december 1991.

Der er anvendt en estimeret årlig lejeindtægt for boligerne på i alt kr. 3.052.520 med følgende lejevilkår samt kr. 82.800 for p-pladser:

1. Lejerne har den indvendige vedligeholdelse jf. Lejeloven §§ 20 og 22 stk. 2.
2. Lejerne har pligt til anden (udvendig) vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse og udskiftning af vandhaner, sanitet, afløb og pakninger i sanitære installationer.
3. Ud over lejen betales for lejlighedernes udgift til varme, vandforbrug og vandafledning samt el og bidrag til fællesantenne.
4. Der er tilknyttet gartner og/eller vicevært til renholdelse af fællesarealer.

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

Der er ikke regnet med andre indtægter end lejeindtægter fra udlejning af boliger og parkeringspladser, idet det er valutaens opfattelse, at ejendommen, som udlejningsejendom, ikke vil kunne oppebære andre indtægter end disse lejeindtægter.

Den vurderede pris er den pris jeg med mit kendskab til markedet vil vurdere, at ejendommen kan sælges til indenfor en normal periode og til en uvildig tredjemand. Der er ikke tale om en særlig forsigtig prissætning, ligesom der heller ikke er tale om optimistisk prissætning.

Såfremt andelsboligforeningen ønsker en forsigtig pris i deres regnskab, skal jeg anbefale, at foreningen selv reducerer prisen ud fra en forsigtighedsbetragtning.

### 1 ledig lejlighed

Der er anvendt en lejlighed på 98 m<sup>2</sup> til en værdi på kr. 2.597.000.

**Følsomhedsanalyse**

Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1. års afkast)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes et alternativt 1. års afkast på +/- 0,25% og en ændring i 1. års leje på +/- 3%.

<b>Afkast %</b>	<b>Leje +/- 3%</b>	<b>Leje kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>Kontantpris kr.</b>
5,50	0	1.340	45.500.000
<b>5,25</b>	<b>0</b>	<b>1.340</b>	<b>47.543.000</b>
5,00	0	1.340	49.791.000
5,50	Leje - 3%	1.300	43.908.000
5,25	Leje - 3%	1.300	45.875.000
5,00	Leje - 3%	1.300	48.039.000
5,50	Leje + 3%	1.380	47.093.000
5,25	Leje + 3%	1.380	49.211.000
5,00	Leje + 3%	1.380	51.542.000

# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende  
Ejerlejlighed

Smaragdvej 1 - 5, 7100 Vejle  
Nr. 1 af matr.nr. 384d og 384e Engene, Vejle Jorder  
Fordelingstal: 1967/2802

Kommune  
Region  
Zonestatus  
Vejforhold

Vejle  
Region Syddanmark  
Byzone  
Fælles/privat

## Anvendelse

Ejendomstype  
Anvendelse, aktuel

Boligudlejning  
Andelsboliger

Matr. nr.	Areal
384 d Engene, Vejle Jorder	507 m <sup>2</sup>
384 e Engene, Vejle Jorder	343 m <sup>2</sup>
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	850 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	850 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	674 m <sup>2</sup>
Boligareal	2.278 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	2.278 m <sup>2</sup>

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Smaragdvej 1

- opført / ombygget	2009
- bebygget areal	283 m <sup>2</sup>
- etageareal	882 m <sup>2</sup>
- antal etager	5

### Enhed

Smaragdvej 1, 1, mf	Etageareal	89 m <sup>2</sup>
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

Type  
Boligareal

### Enhed

Smaragdvej 1, 1, th	Etageareal	104 m <sup>2</sup>
---------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

Type  
Boligareal

### Enhed

Smaragdvej 1, 1, tv	Etageareal	101 m <sup>2</sup>
---------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

Type  
Boligareal

### Enhed

Smaragdvej 1, 2, mf	Etageareal	89 m <sup>2</sup>
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

Type  
Boligareal

### Enhed

Smaragdvej 1, 2, th	Etageareal	104 m <sup>2</sup>
---------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

Type  
Boligareal

<i>Enhed</i>		
Smaragdvej 1, 2, tv	Etageareal	101 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		<i>Type</i> Boligareal
<i>Enhed</i>		
Smaragdvej 1, 3, mf	Etageareal	89 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		<i>Type</i> Boligareal
<i>Enhed</i>		
Smaragdvej 1, 3, th	Etageareal	104 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		<i>Type</i> Boligareal
<i>Enhed</i>		
Smaragdvej 1, 3, tv	Etageareal	101 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		<i>Type</i> Boligareal
<i>Bygning nr. 2 - Smaragdvej 3</i>		
- opført / ombygget	2009	
- bebygget areal	391 m <sup>2</sup>	
- antal etager	7	
<i>Enhed</i>		
Smaragdvej 3, 1, th	Etageareal	98 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		<i>Type</i> Boligareal
<i>Enhed</i>		
Smaragdvej 3, 2, th	Etageareal	98 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		<i>Type</i> Boligareal
<i>Enhed</i>		
Smaragdvej 3, 3, th	Etageareal	98 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		<i>Type</i> Boligareal
<i>Enhed</i>		
Smaragdvej 3, 3, tv	Etageareal	112 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		<i>Type</i> Boligareal
<i>Enhed</i>		
Smaragdvej 5, 1, th	Etageareal	104 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		<i>Type</i> Boligareal
<i>Enhed</i>		
Smaragdvej 5, 1, tv	Etageareal	94 m <sup>2</sup>

---

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus *Type*  
Boligareal

---

*Enhed*

---

Smaragdvej 5, 2, th Etageareal 104 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus *Type*  
Boligareal

---

*Enhed*

---

Smaragdvej 5, 2, tv Etageareal 94 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus *Type*  
Boligareal

---

*Enhed*

---

Smaragdvej 5, 3, th Etageareal 104 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus *Type*  
Boligareal

---

*Enhed*

---

Smaragdvej 5, 3, tv Etageareal 94 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus *Type*  
Boligareal

---

*Enhed*

---

Smaragdvej 5, 4, th Etageareal 104 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus *Type*  
Boligareal

---

*Enhed*

---

Smaragdvej 5, 4, tv Etageareal 94 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus *Type*  
Boligareal

---

*Enhed*

---

Smaragdvej 5, 5, th Etageareal 104 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus *Type*  
Boligareal

---

*Enhed*

---

Smaragdvej 5, 5, tv Etageareal 94 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus *Type*  
Boligareal

---

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

**Ejendommen, øvrige bemærkninger**

**Foreningen har ikke oplyst om større renoveringer og nyanskaffelser.**

## Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	
Grundværdi	18.279.000

Den anførte grundværdi er en foreløbig 2023-vurdering.  
Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov.

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

### Installationer forsyninger

EI: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Fjernvarme

## Forsikring

Selskab	Policenr.
Topdanmark Forsikring A/S	9422 653 411

### Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er fælles forsikret gennem Ejerforeningen Den Grønne.

Forsikringen dækker brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt, rørskade, glas.

## Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

	Energimærke
Hele ejendommen	<b>C</b>

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan nr. 1030, Boligområde ved Vardevej, Vejle, er gældende for området.

Kommuneplan 2021 - 2033 for Vejle Kommune er gældende for området.

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Andelsboligforening

## Miljøforhold

### Miljøforhold, grund

### Forureningsstatus

Matrikel status: Udgået efter kortlægning.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 20.11.1903 lbnr. 916152-52 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 52\_A\_404

Nr. 2 lyst d. 23.11.1922 lbnr. 916153-52 Tillægstekst Dok om vej mv, § 11 not, KORREKT AKT 52\_A\_404 - Filnavn: 52\_A\_4

Nr. 3 lyst d. 11.06.1970 lbnr. 916154-52 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 52\_A\_404

Nr. 4 lyst d. 14.08.2008 lbnr. 18907-52 Tillægstekst Lokalplan nr. 1030 Filnavn: 52\_A\_404  
Nr. 6 lyst d. 20.04.2010 lbnr. 1000693439 Filnavn: 8c712e2e-d669-42f2-9d24-97c43d78e27b  
Nr. 7 lyst d. 22.04.2010 lbnr. 1000693774 Filnavn: 41828020-01c2-4ff3-b667-1da86cb783dd

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

## LEJEFORHOLD

### Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	3.052.520	3.052.520
Andre lejemål – p-pladser	82.800	82.800
I alt årlig leje	3.135.320	3.135.320

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

# ØKONOMI

## Vurderingssum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	47.500.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	47.500.000
Handelsomkostninger anslået	187.175
Anslået kapitalbehov	47.687.175

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,25%.

For specifikation af startforrentning henvises til bilag 1 DCF-beregning.

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		150.646
Renovation / miljøafgift:		
Rottebekæmpelse		528
Grundejerforening / ejerforening		436.865
Administration:		
Administration		69.000
I alt, anslået		657.039

# BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

## Bilag

### Modtagne bilag / indhentede oplysninger

#### Valuaren har modtaget følgende dokumenter fra rekvirenten:

- vedtægter for andelsboligforeningen Den Grønne Smaragd
- årsrapport 2024 med budget 2025 for ABF
- revisionsprotokollat ABF
- centrale økonomiske nøgleoplysninger til GF
- referater af ordinær generalforsamling i 2024 og 2025
- ejendomsskattebillet 2025
- kontospecifikation vedr. fællesudgift til EF
- kontospecifikation vedr. fællesudgift til GF
- kontospecifikation vedr. grundskyld
- oplysninger vedr. forsikringsbetaling 2025
- kommunale ejendomsbidrag/rottebekæmpelse 2025
- DGS-finansiering
- Ejerforeningsvedtægter
- regnskab 2024 og budget 2025 for EF
- vedligeholdelsesplan
- forsikringspolice
- energimærkning 2017.

#### Valuaren har indhentet følgende dokumenter og oplysninger:

- tingbogsattest
- BBR-meddelelse
- ejendomsvurdering
- grundskyld 2025
- jordforureningsattest
- vejforsyningskort
- råstofplanskort
- ejendomsdatarapport
- energimærkning
- Casafutura brochure vedr. Den Grønne Smaragd
- referenceoplysninger om solgte og udbudte udlejningsejendomme samt helårsboliger i området
- finansieringsberegning
- markedsdata vedr. erhvervsejendomsmarkedet i Vejle.

#### Bilag til vurderingsrapporten

Bilag 1 – DCF-beregning.

## Habilitet

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

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

#### Øvrige bemærkninger

Valuarvurderingen er udarbejdet efter DE's branchenormer jf. den gældende bekendtgørelse. Valuaren er MDE og er gennem DE ansvars- og garantiforsikret i HDI Danmark.

## Copyright

Vurderingen må ikke uden skriftlig tilladelse fra Real Erhverv Broholm ApS benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

## Underskrift

Aarhus C, den 02.10.2025

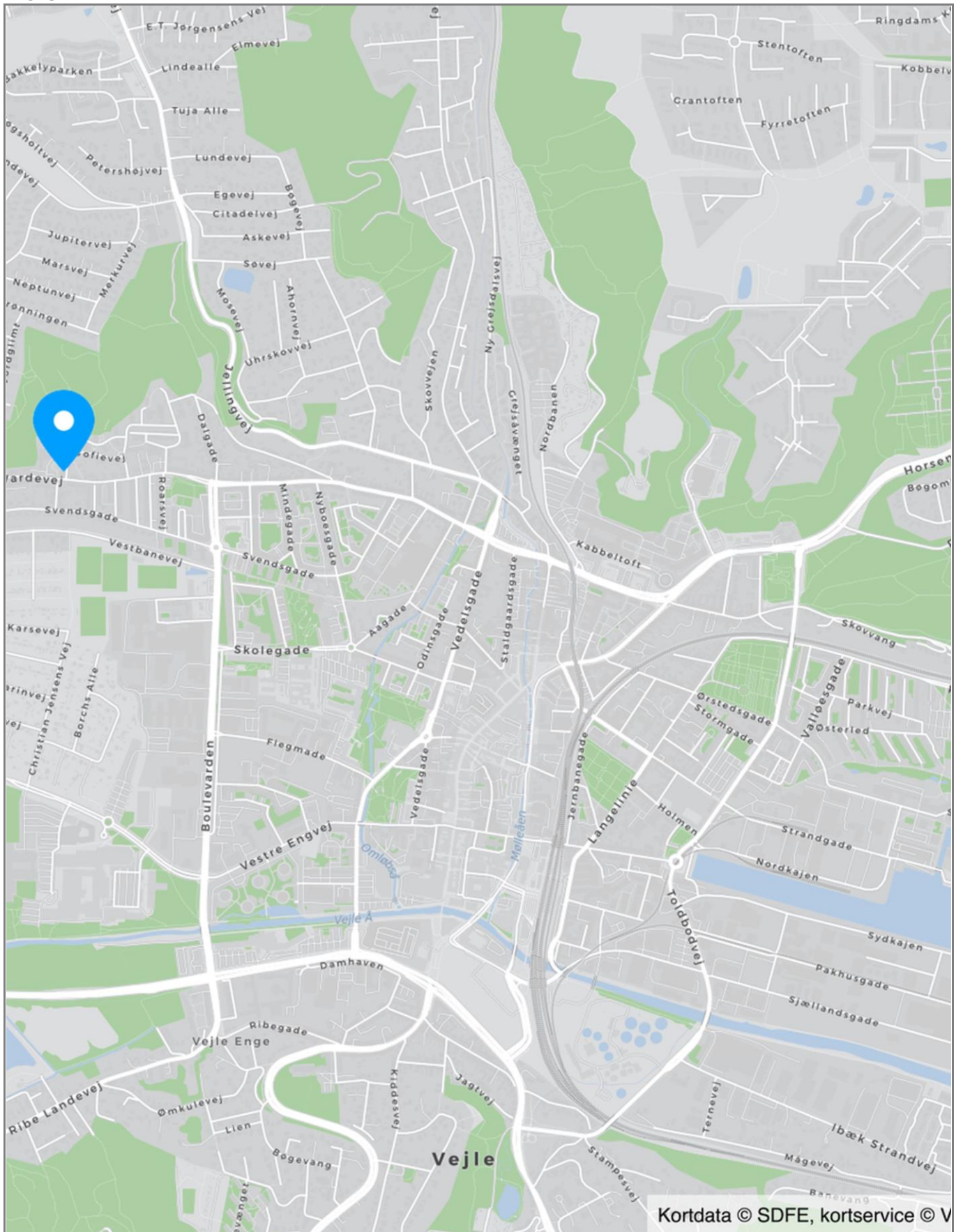


---

Real Erhverv Broholm ApS  
Indehaver, ejendomsmægler & valuar, MDE  
Gunnar Broholm  
Harald Jensens Plads 1, 8000 Aarhus C

# KORT

## Kort



# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.10.2025

## Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	23 boliger	2.278	3.052.520	1.340		761.130	254.377
I alt			2.278	3.052.520		0	761.130	254.377

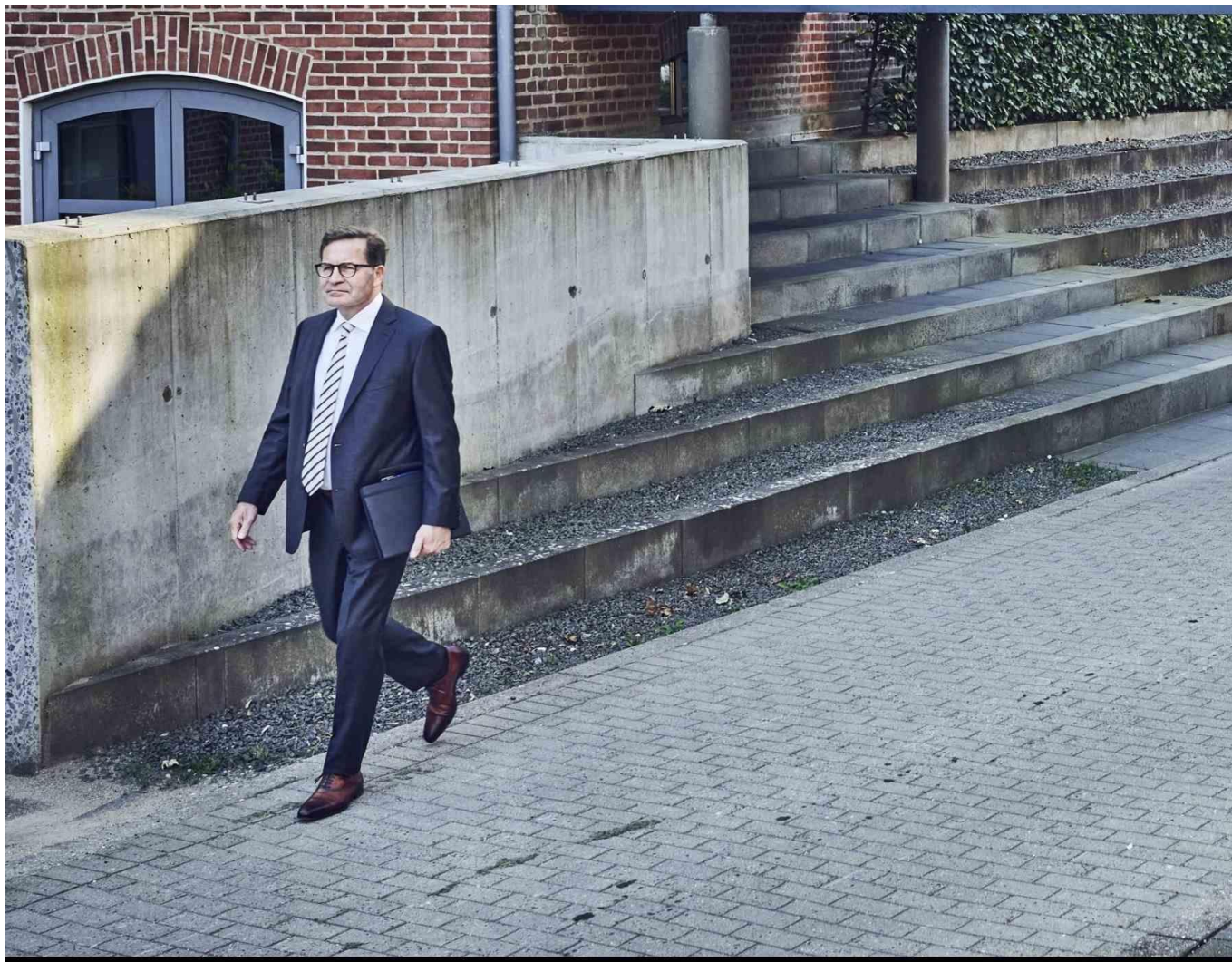
## Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Sekundært areal	23 p-pladser		82.800				
I alt			0	82.800		0	0	0

## Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	2.278	3.052.520	0	761.130	254.377
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0	82.800	0	0	0
Lejemål i alt	2.278	3.135.320	0	761.130	254.377

# KONTAKTINFORMATION



## Real Erhverv Broholm

### Din erhvervsmægler & valuar i Aarhus - med landsdækkende samarbejde

Real Erhverv Broholm er en del af RealMæglerne Broholm ApS. Vi betjener erhvervslivet inden for salg og vurdering af erhvervsejendomme samt udlejning af erhvervslokaler i såvel Aarhus som Øst- Midt og Vestjylland. Vi kan assistere dig med opgaver inden for køb og salg af erhvervsejendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butikslejemål, valuarvurderinger samt projektudvikling. Vi følger erhvervsmarkedet og kender priser, tendenser og udbud. Via efteruddannelse holder vi os opdaterede på nye regler, love og regulativer, så vi altid kan tilbyde dig den bedste rådgivning. Vi er specialister, når det handler om køb og salg af boligudlejningsejendomme samt valuarvurderinger.

I kraft af vores store netværk og kendskab til området har vi alle forudsætninger for at hjælpe dig med at finde køberen til netop din ejendom eller de lokaler, du søger, bl.a. via et effektivt salgsstyringsystem med indbygget køber- og lejerkartotek.

Vi samarbejder med banker, revisorer og advokater. Etik og kvalitet er nøgleord, og vi behandler alle opgaver med seriøsitet, faglighed og diskretion.

## EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Broholm ApS  
Harald Jensens Plads 1  
8000 Aarhus C

Telefon: 86175000  
E-mail: 8000@mailreal.dk  
Hjemmeside: [www.realmaeglerne.dk/broholm](http://www.realmaeglerne.dk/broholm)

## Kontakt

Gunnar Broholm  
Indehaver, ejendomsmægler &  
valuar, MDE

Mobil: 53525853  
E-mail: [gunnar@mailreal.dk](mailto:gunnar@mailreal.dk)

