Real Erhverv Broholm ApS
/ CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. 86175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/broholm

SALGSOPSTILLING

Kontor

Rosenpassagen 4

8000 Aarhus C

24.000.000 kr.



NEM INVESTERINGSEJENDOM MED SOLID LEJER





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
9	Forsikring
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter
9	Grundejerforening

Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
12	Købesum
12	Kapitalbehov
12	Startforrentning
12	Moms
12	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
12	Driftsudgifter
12	Likviditetsbudget
13	Købesummens fordeling
13	Handelsomkostninger
13	Startforrentning, specificeret

Side	TEGNINGER OG KORT
15	Tegning
15	Tegning
16	Tegning
16	Tegning
17	Kort
18	Kort
19	Kort

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
20	Økonomi
20	Reguleringer m.m.
20	Kontraktsvilkår

Side	KONTAKTINFORMATION
21	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Attraktiv og spændende ejendom med mange gode detaljer og unik beliggenhed i Latinerkvarteret

- **Prisbelønnet arkitektur**
- **Moderne ejendom, der fremstår indbydende bl.a. med glasvægge og massive parketgulve**
- **Ugeneret beliggende i lukket område midt i Rosengadekarreen**
- **Rosenpassagen forbinder Rosensgade med Graven**
- **418 m² erhverv fordelt på 4 etager samt 24 m² portareal**
- **56 m² skøn, vestvendt tagterrasse på 1. sal niveau**
- **Ejendommen er opført i 1900, men væsentligt om-/og tilbygget i 2008**
- **294 m² grund med indkørsel fra Graven**
- **6 p-pladser, heraf 3 på egen grund**
- **Ejendommen er udlejet til Cadesing Base, som i 2026 blev en del af NTI Group**
- **Lejemålet kan tidligst opsiges til ophør den 30.06.2030**
- **Årlige lejereguleringer med min. 2% og maks. 4%**
- **Lejer betaler el, vand, varme og renovation direkte til leverandør**
- **Det skal bemærkes, at den anførte leje er en samlet leje for ejendommen**
- **Den anførte gennemsnitlige leje er med baggrund i et lejeareal på 422 m² jf. lejekontrakten**
- **Værdien af 56 m² tagterrasse og 3 p-pladser på egen grund er således ikke specificeret**

Sælger har oplyst, at ombygningen af ejendommen blev designet af CUBO Arkitekter, der efterfølgende blev tildelt en arkitekturpris. Prisen kan dokumenteres med det originale diplom.

Ombygningen og moderniseringen af ejendommen var totalt omfattende. Samlet set var der tale om en omfattende modernisering og ombygning af ejendommen, hvor både bygninger, kælder, indretning og de udvendige arealer blev væsentligt forbedret. Ombygningen gav blandt andet flere anvendelige kvadratmeter, bedre loftshøjde i kælderen, flere arbejdspladser og en betydeligt bedre funktionalitet og fremtoning af hele ejendommen.

Hele bagbygningen blev opført fra bunden. Den eksisterende bygning blev revet ned, og der blev opført en helt ny bygning med blandt andet tagterrasse og kantine. Det nye trappetårn blev ligeledes etableret, som en del af den nye bygning.

I forbindelse med ombygningen blev der lagt nye parketgulve fra Hørning Parket over hele gulvarealet.

Den oprindelige hovedbygning blev væsentligt ændret, ligesom der blev foretaget en omfattende ombygning af kælderen. Kælderen blev gravet ud, så der blev opnået større loftshøjde og dermed en væsentligt bedre anvendelighed. Der blev samtidig etableret flotte gulve i blandt andet egetræsparket, som gav kælderarealerne et markant løft.

Ejendommen er præsentabel og velindrettet til formålet som kontor-/domicilejendom. Der henvises til de vejledende plantegninger, men det skal bemærkes, at der forefindes tre toiletter i ejendommen, herunder et handicapvenligt gæstetoilet i stueetagen.

De udvendige arealer blev også omfattende renoveret. I den gård man først kommer ind i, når man kommer fra Rosensgade, blev der etableret et nyt og flot gårdanlæg med brostensbelægning samt en lyskasse ned til kælderen. På de øvrige udvendige arealer blev der ligeledes etableret et flot anlæg med blandt andet brosten/pigsten, og der blev plantet flotte søjleeg, som gav området et grønt og harmonisk udtryk.

Hele gårdområdet fremstår smukt og er ugeneret beliggende midt i Latinerkvarteret.

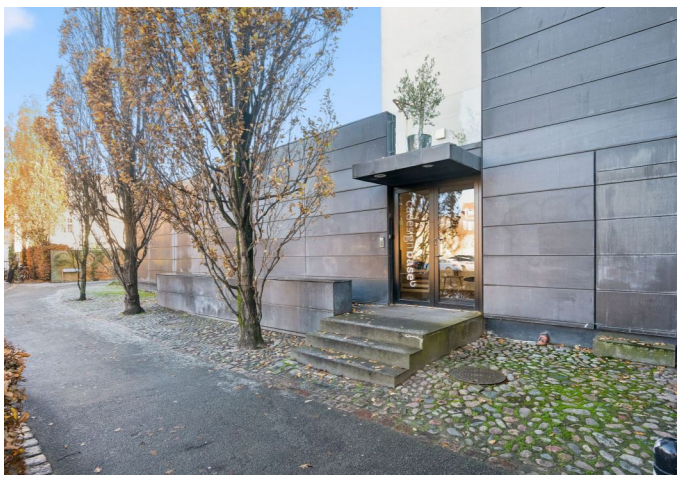
Ejendommen fremvises kun efter forudgående aftale og under hensyntagen til lejerne.

For yderligere oplysninger og aftale om fremvisning kontaktes ejendomsmægler & valuar, MDE Gunnar Broholm på tlf. 5352 5853.

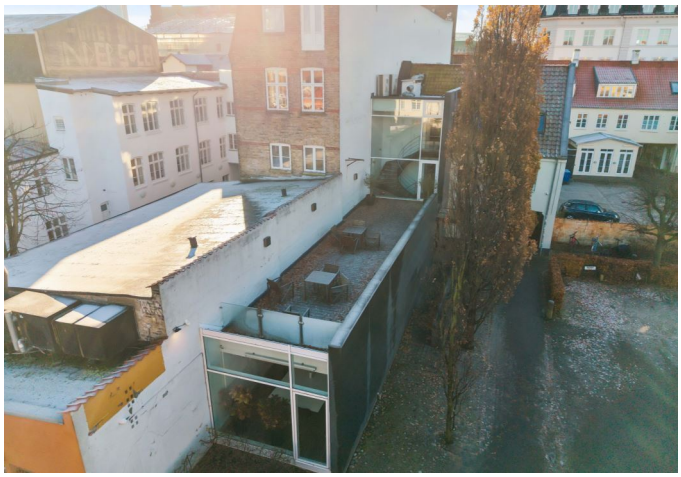




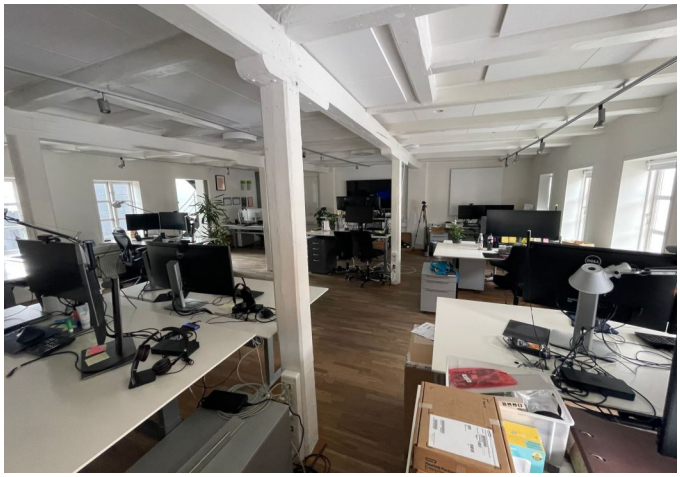




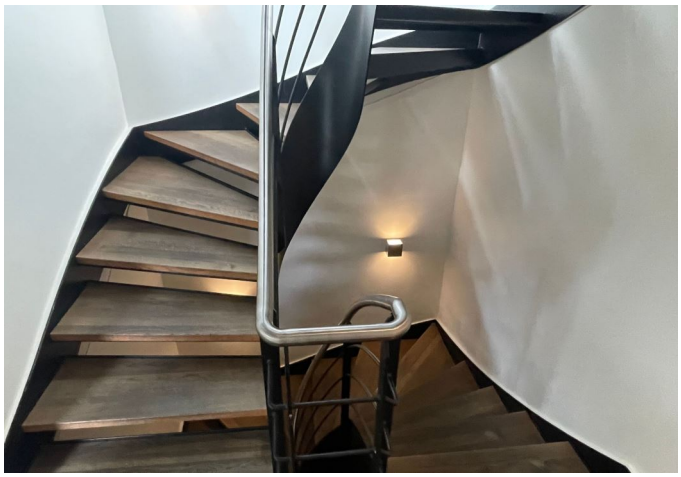


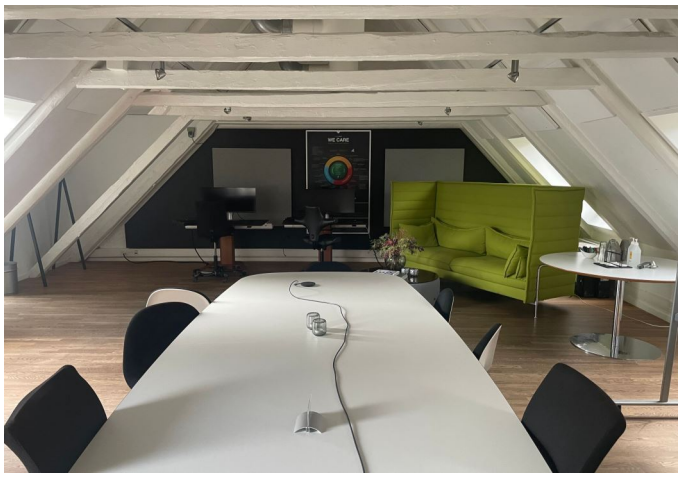












FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Rosenpassagen 4, 8000 Aarhus C
Kommune	Aarhus
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor
Anvendelse, aktuel	Kontor

Matr. nr.	Areal	heraf vej
701 c Århus Bygrunde	294 m²	72 m²

Arealfordeling

Grundareal	294 m²	heraf vej 72 m²
Bebygget areal		163 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		418 m²
Etageareal i alt		418 m²

Fredning / bevaringsværdig
Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 6.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	6 stk.

Sælger ejer 3 stk. p-pladser og lejer 3 stk. p-pladser ved Grundejerforeningen Rosengadekarreen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Rosenpassagen 4

- opført / ombygget	1900/2008
- bebygget areal	163 m²
- etageareal	418 m²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi
Bevaringsværdig, bevaringsværdi 6
Beskrivelse
Øvrige arealer:
Der indgår 24 m² port i bebygget areal.
Tagterrasse på 1. sal udgør 56 m².

Enhed		
Rosenpassagen 4, st	Etageareal	418 m²

Enhed til kontor — *Type*: Erhvervsareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025	*Beløb i kr.*
Grundværdi	4.495.000

Den anførte vurdering er den foreløbige grundværdi for 2025.
Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Topdanmark Kundeservice Erhverv	9787 848 777

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Forsikringen dækker brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt, rørskade, jordskade, restværdi, oprydning, lovliggørelse, el-skade, omstilling af låse, hærværk, stikledning, huslejetab. Forfald 1/1.

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	C

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan nr. 849 Latinerkvarteret - Århus Midtby er gældende for området.

Kommuneplan 2025 er gældende for området.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kontor

Byggesager – bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 116%.

Miljøforhold

Affaldsdepot
Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Miljøforhold, grund
Matrikelstatus:
Der er for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på det pågældende jordstykke.
Jordstykket er omfattet af områdeklassificering. Jordstykket er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.
Der er på dette jordstykke ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.
Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 26.05.1865 lbnr. 905852-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 63_B-A_614
Nr. 2 lyst d. 13.04.1871 lbnr. 905853-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 63_B-A_614
Nr. 3 lyst d. 30.05.1895 lbnr. 905854-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 63_I-A_681
Nr. 4 lyst d. 07.07.1930 lbnr. 905855-63 Tillægstekst Dok om skelmur mv Filnavn: 63_B-A_614
Nr. 5 lyst d. 17.01.1986 lbnr. 6410-63 Tillægstekst Tillæg til saneringsplan Filnavn: 63_R-A_95
Nr. 6 lyst d. 29.01.1987 lbnr. 7972-63 Tillægstekst Dok om Fællesbestemmelser for sanering Filnavn: 63_B-A_444
Nr. 7 lyst d. 15.03.1990 lbnr. 14981-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 403 Filnavn: 63_B-A_444
Nr. 8 lyst d. 02.03.1993 lbnr. 14262-63 Tillægstekst Dok om fællesopholdsareal
Nr. 9 lyst d. 22.04.1996 lbnr. 51353-63 Tillægstekst Tillæg til lokalplan nr. 403 Filnavn: 63_B-A_444

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening

Køber har pligt til at være medlem af Grundejerforeningen Rosengadekarreen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Erhvervslejemål	818.677	0
I alt årlig leje	818.677	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	24.000.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	24.000.000
Handelsomkostninger anslået	87.925
-Refusion depositum	150.000
Anslået kapitalbehov	23.937.925

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 3,08%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	*Beløb i kr.*
CADesign I/S Lyst 10.12.1987Meddelseshavere: AL Sydbank A/SUnderpant 22.06.2017: AL Sydbank A/S	1.900.000

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		21.576
Dækningsafgift		13.665
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	2.400	
Rottebekæmpelse	228	
Sum		2.628
Grundejerforening / ejerforening		2.940
Udvendig vedligeholdelse 2026		25.080
Administration:		
Administration		4.200
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.322
I alt, anslået		80.411

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	818.677	818.677
Udgifter		

Driftsudgifter	80.411	80.411

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat 1. år	738.266
I alt	681.058

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	738.266
- skattevirkning ved 24,40%	166.178
I alt	572.088

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.

Købesummens fordeling

	Beløb i kr.
Kontant købesum	24.000.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	72.925
Advokatsalær skøde	15.000
Kontant anskaffelsessum	24.087.925

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	4.495.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	17.605.000
Særlige installationer	1.900.000
I alt	24.000.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	72.925
Advokatsalær - skøde	15.000
Moms	3.750
Handelsomkostninger inkl. moms	91.675
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	3.750
Handelsomkostninger efter momsrefusion	87.925

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	24.000.000
Handelsomkostninger anslået	87.925
- Refusion depositum	150.000
Investeret kapital	23.937.925

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	818.677
- Driftsudgifter iht. budget	80.411
Nettoleje til forrentning	738.266

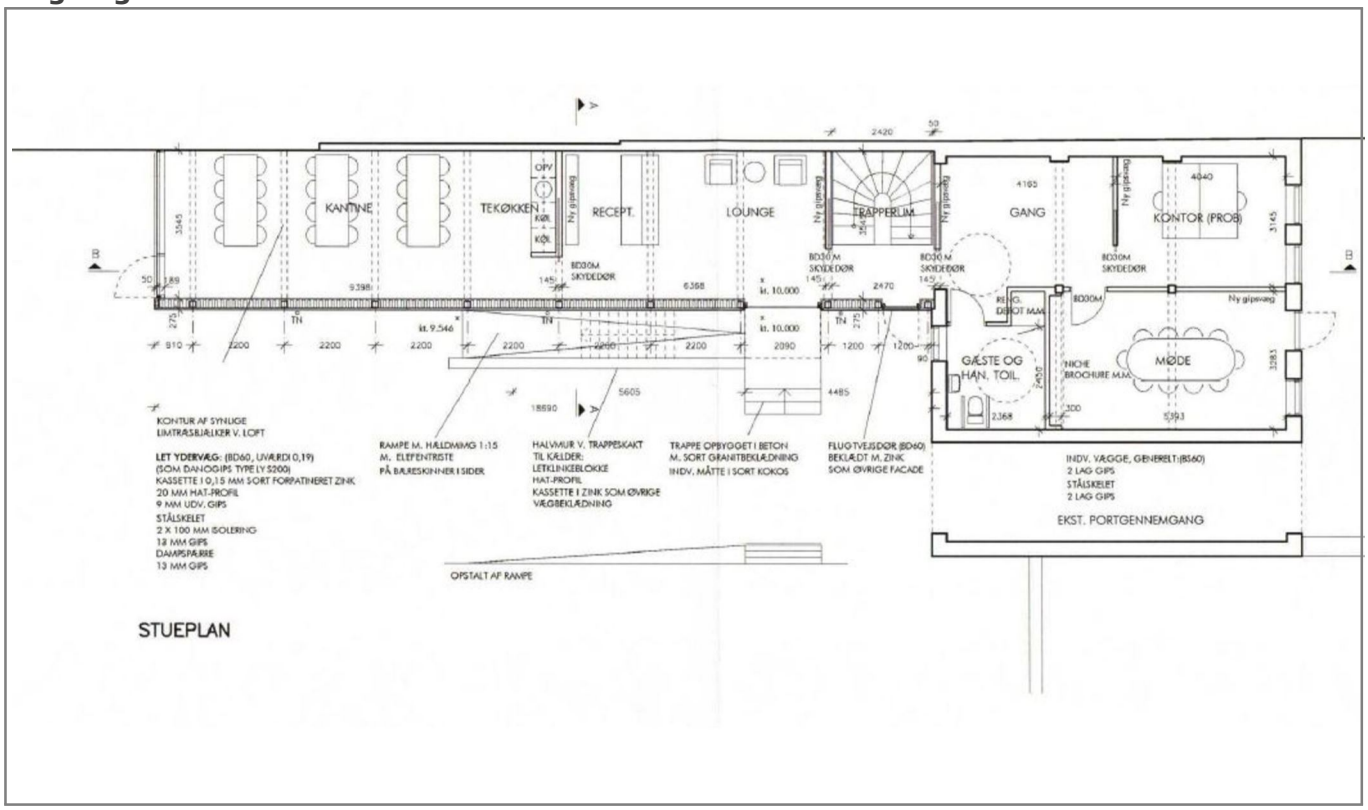
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{738.266 \times 100}{23.937.925} = 3{,}08\% \text{ (anslået)}$$

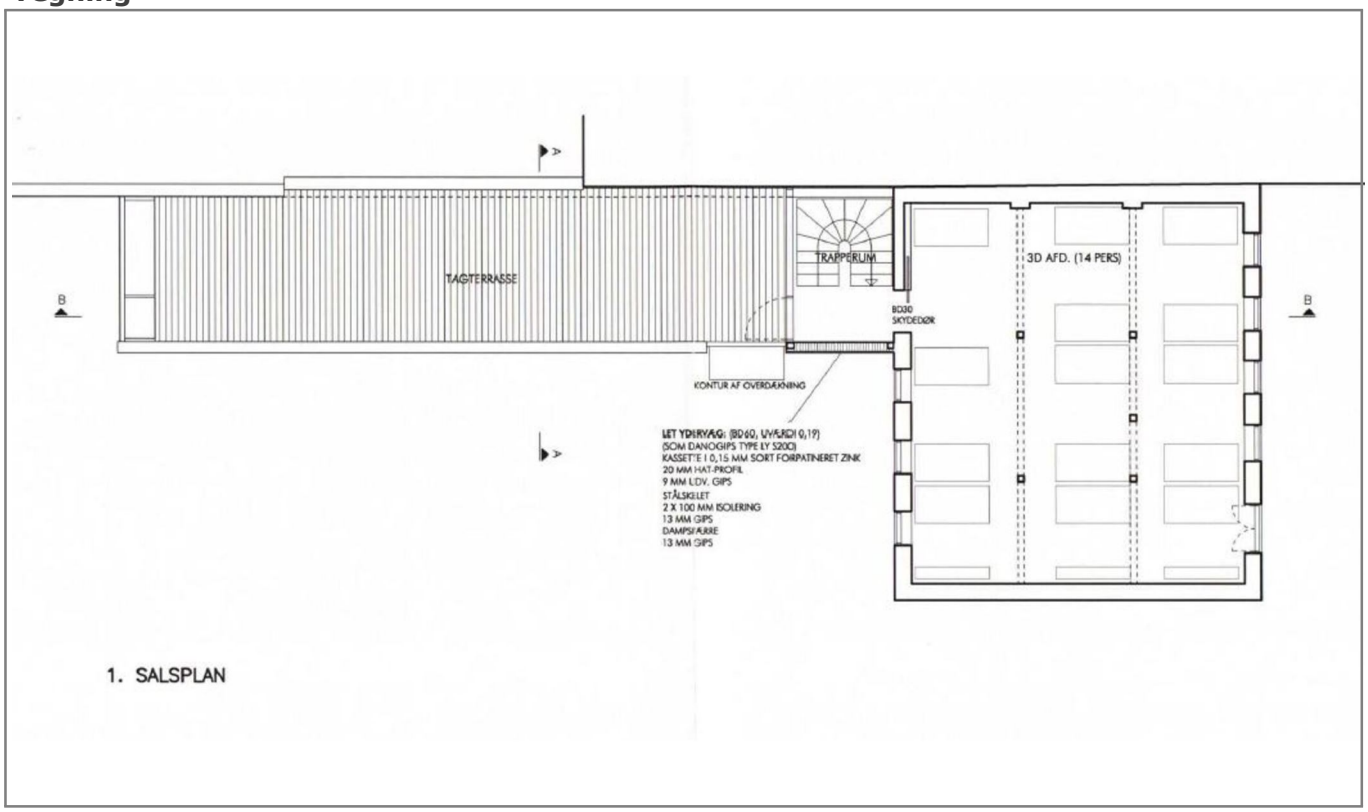
Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

TEGNINGER OG KORT

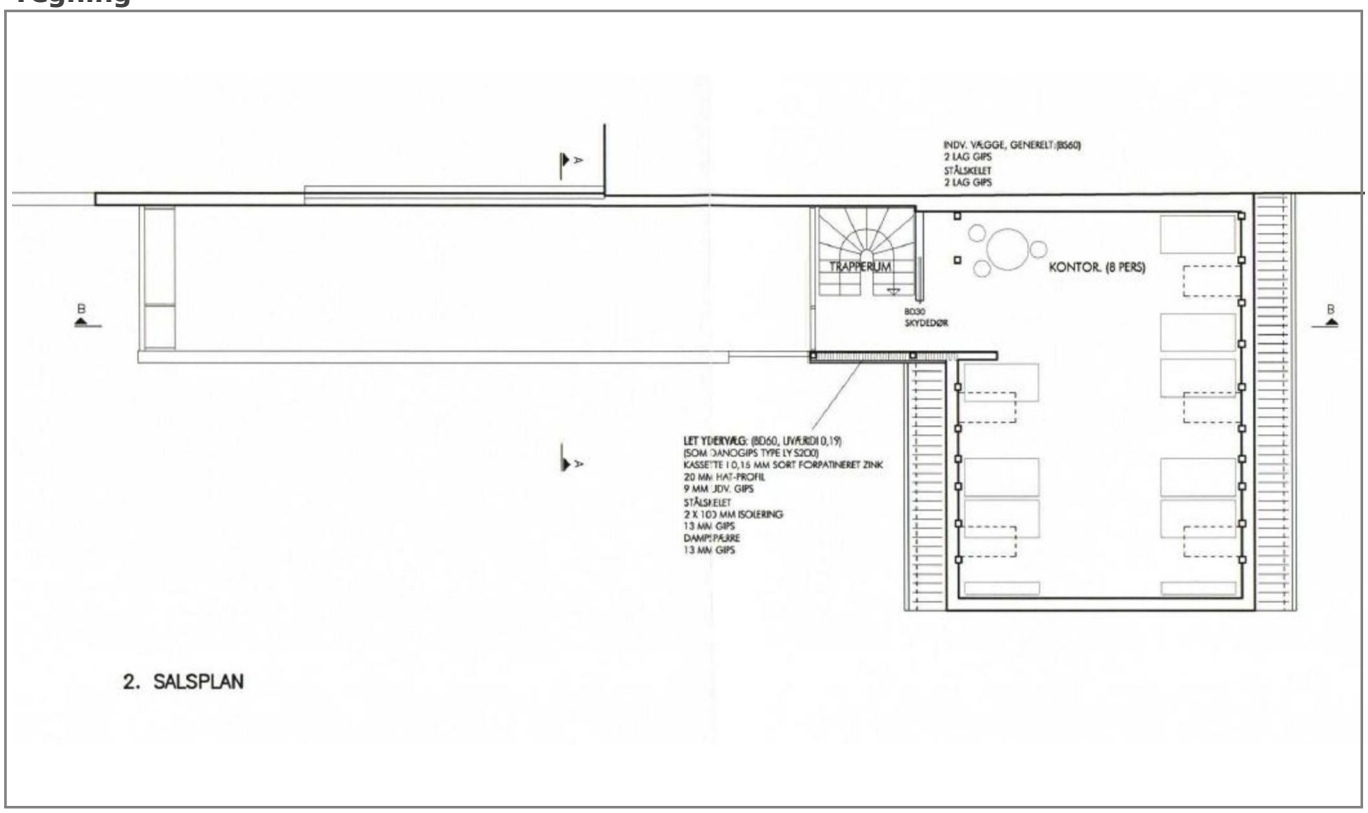
Tegning



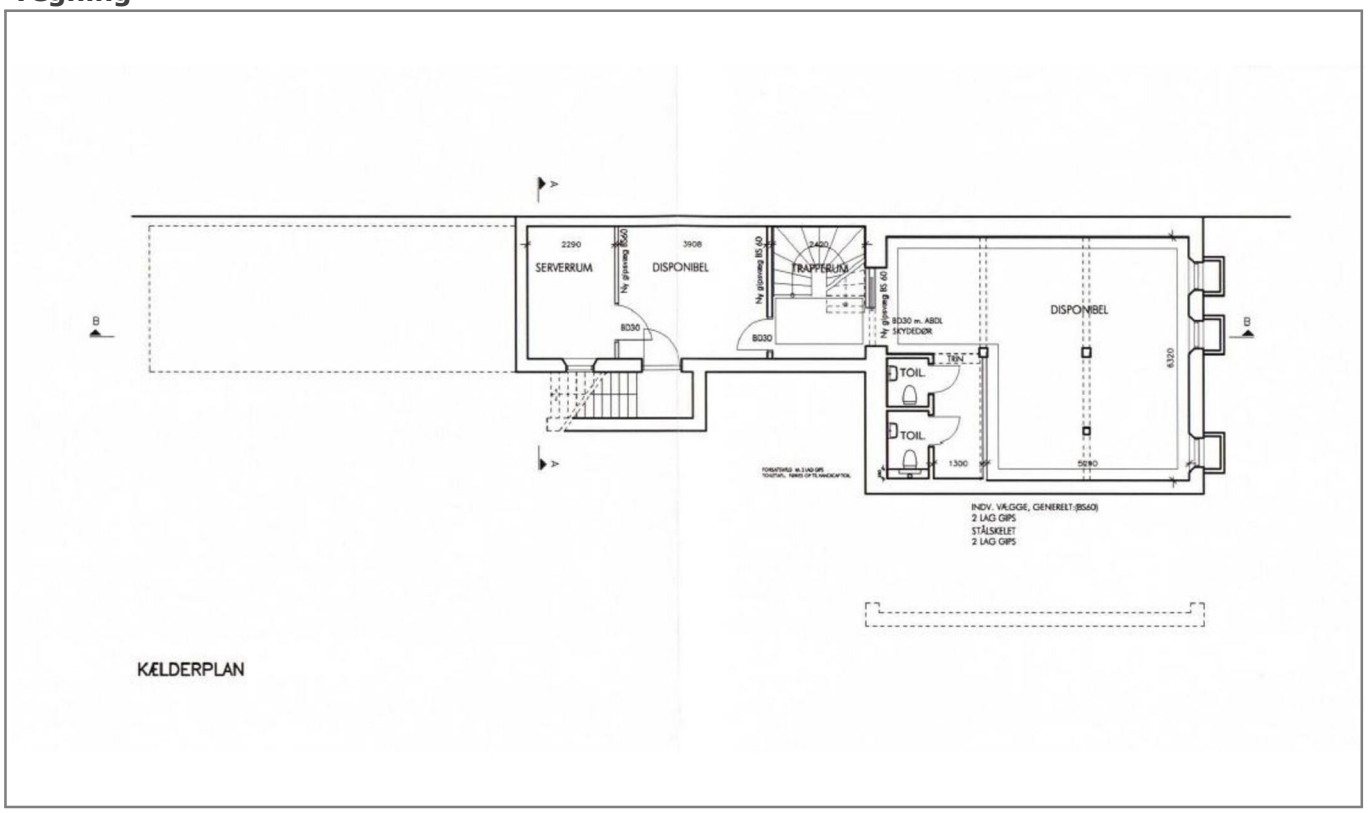
Tegning



Tegning



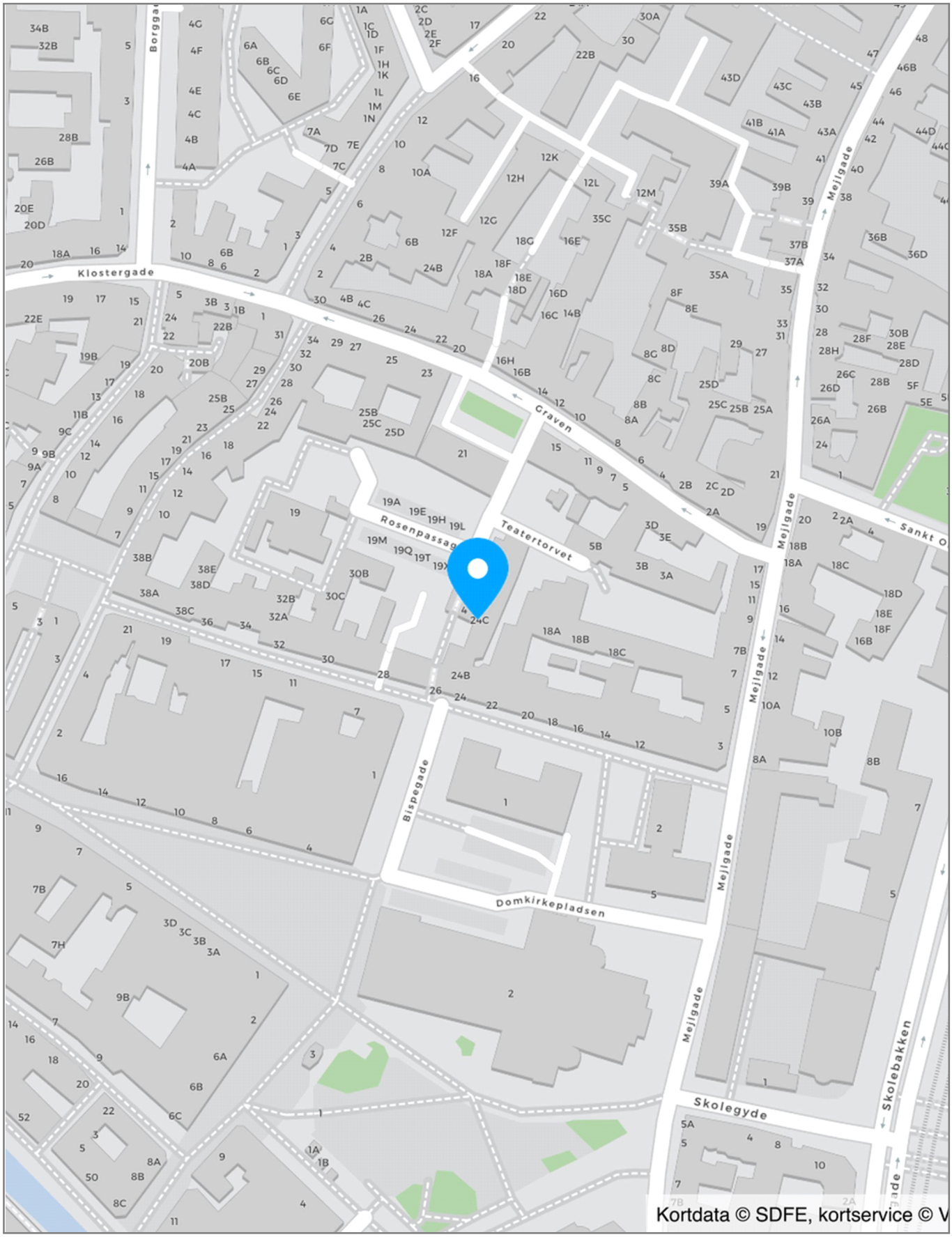
Tegning



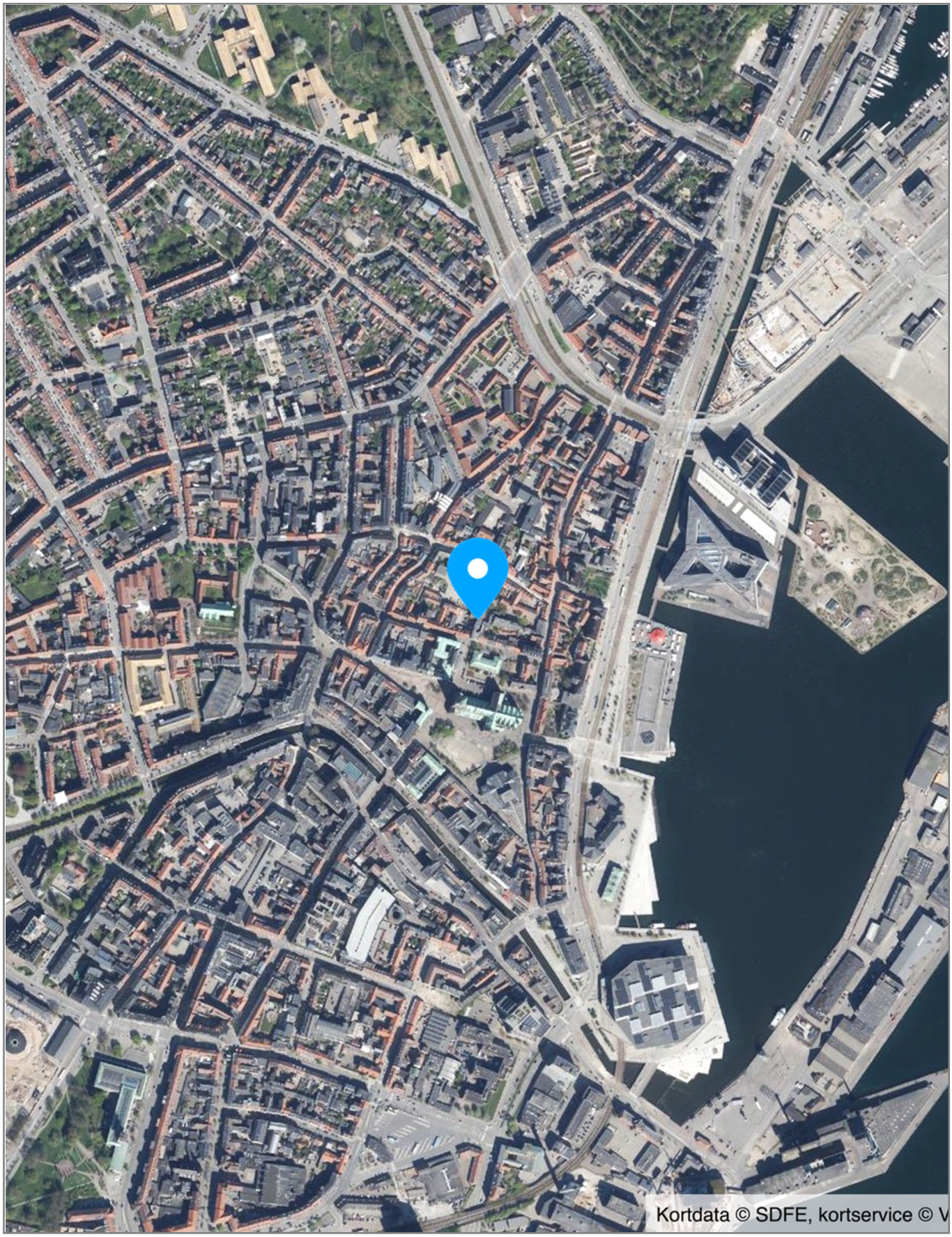
Kort


721b
721a
715
717
716
712c
702
703
699c
701c
698a
700a
701a
699a
707
708

Kort


Klostergade
Craven
Teatertorvet
Rosenpassage
Bispegade
Domkirkepladsen
Mejlgade
Skolegyde
Skolebakken
Kortdata © SDFE, kortservice © V

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 09.09.2026

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Erhvervslejer	Rosenpassagen 4	Erhverv	Kontor	422	818.677		1.940		150.000			

I ALT	422	818.677	0	150.000	0	0	0
heraf erhverv	422	818.677	0	150.000	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Ja	NPI	2%	4%		01.01.2027	01.01.2026	Nej	El, vand og varme betales af lejer direkte til levereandøren.

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelses-ret	Fremleje-ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings-rapport	P-plads antal
1	07.07.2026		12 mdr. - tidligst ophør den 30.06.2030	30.06.2029	30.06.2029	Ja	Nej	/	Lejer	Udlejer		6

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 salgsstyringssystem 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

Kontakt

Gunnar Broholm
Indehaver, ejendomsmægler & valuar, MDE

Mobil: 53525853
E-mail: gunnar@mailreal.dk

