

SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Frederiks Allé 101, st.
8000 Aarhus C

1.195.000 kr.



NEM INVESTERINGSEJENDOM - 1. ÅRS AFKAST 7,07%



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
4	Ejendommen
4	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Forsikring
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter
Side	EJERFORENING
8	Ejerforening
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
10	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Økonomi
12	Reguleringer m.m.
12	Kontraktsvilkår
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE

BUTIKSEJERLEJLIGHED BELIGGENDE PÅ FREDERIKSBJERG

Særdeles velbeliggende butiksejerlejlighed på Frederiksbjerg, beliggende på en af de eftertragtede placeringer på Frederiks Allé og tæt på Jægergårdsgade.

Ejerlejligheden, der er udlejet pr. 15. januar 2025 til en god lejer, udgør 1 af 3 ejerlejligheder i ejendommen. De 2 øvrige ejerlejligheder er boliger.

Ejerlejligheden samlede areal udgør 101 m², heraf 61 m² i stueplan, 3 m² toilet og 37 m² kælder med god plads til opbevaring/lager.

Butikken har en stor glasfacade ud mod Frederiks Allé, som giver en god synlighed til de mange biler, cykler og fodgængere der dagligt passerer forbi.

Lokalet fremstår lyst med højt til loftet, pænt og lyst laminatgulv og troldekt loft. Derudover er der et mindre baglokale.

Det attraktive Frederiksbjerg er blandt andet kendetegnet ved tre store butiksgader M.P. Bruuns Gade, Jægergårdsgade og selvfølgelig Frederiks Allé samt Ingerslev Boulevard, der er kendt for ugentlige markeder.

Frederiks Allé 101 er et ideelt sted at drive forretning. Butikken er nabo til restaurant Hærværk, der har vundet flere priser. I området er der i øvrigt en blanding af mange forskellige forretninger, spisesteder, caféer, frisører, tatovører og specialbutikker.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Frederiks Allé 101, st., 8000 Aarhus C
Kommune	Aarhus
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Udlejningsejendom

Matr. nr.	Areal
233 Marselisborg, Århus Grunde	251 m ²

Arealfordeling

Grundareal	251 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	67 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger	61 m ²
Etageareal i alt	61 m ²
Sekundære arealer	40 m ²

Ejerlejligheder

Tinglyst areal	92 m ²
Tinglyst fordelingstal	30 / 100

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: ejerlejlighed nr. 1

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 6.

Bygningsspecifikation, herunder ejerlejlighed 1

Bygning nr. 1 - Frederiks Allé 101

- opført / ombygget	1876/1985
- bebygget areal	67 m ²
- sekundært areal	40 m ²
- antal etager	3

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 6

Enhed		Ejerlejlighed nr. 1		
Frederiks Allé 101, st	Tinglyst areal	92 m ²	Etageareal	61 m ²
	Tinglyst fordelingstal	30/100		
Enhed til detailhandel			Type	Afskrivning
Kælder			Erhvervsareal	Ja
Enhed				
Frederiks Allé 101, 1.			Etageareal	3 m ²
Toilet			Type	Afskrivning
			Sekundært areal	Ja
Enhed				
Frederiks Allé 101, kld.			Etageareal	37 m ²
Kælder / lager			Type	Afskrivning
			Sekundært areal	Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
---------	-------------

Ejendomsværdi

Grundværdi	925.000
------------	---------

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

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Offentlig

Installationer forsyninger

El: 230 volt

Vand: Aarhus Vand

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab

Policenr.

Topdanmark Erhverv Salg og Service	9365 323 779
------------------------------------	--------------

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er fælles forsikret gennem ejerforeningen.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner / kommuneplaner**

Kommuneplan 2017 m.fl. for Aarhus Kommune er gældende for området.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejningsejendom

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Områdets anvendelse er fastlagt til cityformål. Cityformål omfatter funktioner til handel, kultur og service, (f.eks. butikker, kontorer, hoteller, biografer, udstillingslokaler), offentlige funktioner og sådanne andre funktioner, der med fordel kan placeres i et center af regional betydning, og endelig boliger, der kan forenes med cityfunktionen. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne, kan der i forhold til en samlet ramme for butiksarealtilvækst i City etableres dagligvarebutikker på indtil 5.000 m² bruttoetageareal og udvalgswarebutikker på indtil 2.000 m² i området. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper efter planlovens definition, er der mulighed for, at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

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

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Midtjylland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

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. 16.06.1877 lbnr. 935477-63 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt
Nr. 2 lyst d. 10.07.1880 lbnr. 935478-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 13.12.1906 lbnr. 935479-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv (48D-210)

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	108.000	0
I alt årlig leje	108.000	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

EJERFORENING

Ejerforening

Ejerforening

Fællesudgifter / Sikkerhedsstillelse

Fællesudgifter betales i forhold til Fordelingstal

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.195.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.195.000
Handelsomkostninger anslået	20.843
-Refusion depositum	27.000
Anslået kapitalbehov	1.188.843

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,07%.

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.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2024		4.440
Dækningsafgift		1.750
Renovation / miljøafgift:		
Rottebekæmpelse		18
Grundejerforening / ejerforening		11.550
Administration:		
Administration		5.000
Opsparing ejerf. (inkl. vedligeholdelse)		6.000
Indtægter ved driften:		
A conto varmbetaling lejer		4.800
I alt, anslået		23.958

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

Øvrige bemærkninger

A conto fællesudgifter udgør kr. 11.550 pr. år inkl. varme.

Beløbet dækker: Varme, renovation, vand- og spildevand, fælles el, varmeregnskab og forsikring.

A conto varme, der betales af lejer udgør 4.800 kr. pr. år.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	108.000	108.000
Udgifter		
Driftsudgifter	23.958	23.958
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	84.042	

- afskrivning, anslået	27.318
I alt	56.724

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	84.042
- skattevirkning ved 24,40%	13.841
I alt	70.202

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 / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.195.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	9.050
Advokatsalær skøde	11.793
Kontant anskaffelsessum	1.215.843

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	300.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	820.000
Særlige installationer	75.000
I alt	1.195.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	3%	834.302	25.029
Særlige installationer	3%	76.308	2.289
Afskrivninger 1. år.			27.318

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	9.050
Advokatsalær - skøde	11.793
Moms	2.948
Handelsomkostninger inkl. moms	23.791
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	2.948
Handelsomkostninger efter momsrefusion	20.843

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.195.000
Handelsomkostninger anslået	20.843

- Refusion depositum	27.000
Investeret kapital	1.188.843

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	108.000
- Driftsudgifter iht. budget	23.958
Nettoleje til forrentning	84.042

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{84.042 \times 100}{1.188.843} = 7,07\% \text{ (anslået)}$$

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

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 16.12.2024

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	Frederiks Allé 101, st.	Erhverv	Butik	101	108.000		1.069		27.000			
I ALT					101	108.000			0	27.000	0	0	0
heraf erhverv					101	108.000			0	27.000	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		4.800				Ja	NPI	2%			01.01.2026	01.01.2025	Nej	Lejer kan tidligst opsige til fraflytning ved udgangen af juli 2026

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	15.01.2025		6 måneder	31.01.2028	31.01.2026	Ja	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

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 butiksejemål, 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 lejerkartek.

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

