

SALGSOPSTILLING

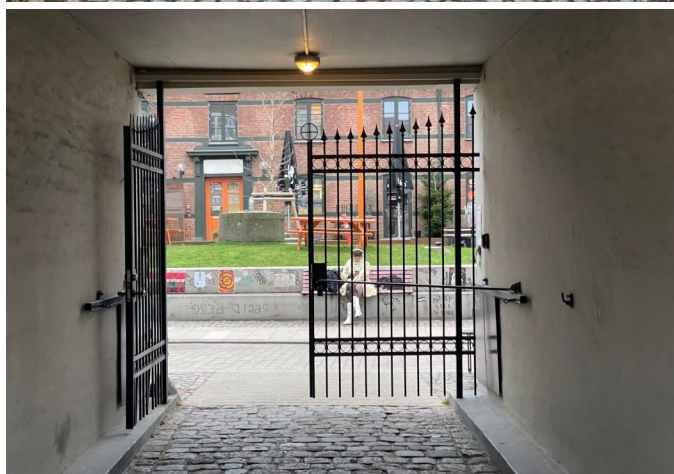
Boligudlejning

Graven 18A, 18E, 1. tv. og 18F, 1. tv.
8000 Aarhus C

16.500.000 kr.



Tre ejerlejligheder - heraf én ledig for købers disposition



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter
Side	EJERFORENING
12	Ejerforening
Side	ØKONOMI
13	Købesum
13	Kapitalbehov
13	Startforrentning
13	Moms
13	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
13	Driftsudgifter
14	Likviditetsbudget
14	Købesummens fordeling / afskrivninger
14	Startforrentning, specificeret
Side	TEGNINGER OG KORT
15	Tegning
15	Tegning
16	Tegning
17	Kort
18	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
19	Økonomi
19	Reguleringer m.m.
19	Kontraktsvilkår
Side	KONTAKTINFORMATION
20	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Facade og gårdareal - nr. 18 og 20

Fri lejerfastsættelse og attraktiv beliggenhed i hjertet af det populære Latinerkvarter kun 125 m fra Domkirken

Lejligheden beliggende Graven 18A er ledig til købers disposition fra 1. oktober 2026.

Om udbuddet og ejendommen

Nærværende udbud omfatter Ejendomsselskabet G18, Aarhus ApS og de tre ejerlejligheder ejet af selskabet.

Udbudsprisen kr. 16.500.000 er vejledende og på kontantbasis. I forbindelse med overdragelse af ejendomsselskabet opnår køber en likviditetsmæssig fordel med baggrund i værdien af udskudt skat. **Købers kapitalbehov udgør således kun kr. 15.983.160. Med baggrund heri udgør 1. års afkast 3,10%.** Udover nærværende salgsoptilling, henvises til salgsprospektet, der beskriver salget af ejendomsselskabet.

Ejerlejlighederne er beliggende i en moderejendom med adressen Graven 18A, 8000 Aarhus C, hvoraf ejerandelen udgør 474/1.000.

Ejendommen er opført i 2005 og fremstår med ydermure af røde mursten og tagdækning med rødt tegltag. Ejendommen fremtræder velholdt og velbygget.

Da ejendommen er opført efter og taget i brug efter 31. december 1991, er der således fri lejerfastsættelse (markedsleje). Den aktuelle gennemsnitsleje er kr. 1.745 pr. m².

Beskrivelse af ejerlejlighederne

Graven 18A er i 2 plan og indeholder i stueplan entre, køkken/alrum, mindre stue, værelse og badeværelse med bruseniche. I underetagen forefindes et stort, disponibelt rum med trappe til alrummet og udgang til udvendig kældertrappe. Tinglyst areal udgør 99 m². Ifølge BBR-Meddelelsen er der 65 m² bolig og 34 m² kælderrum. Der er flisegulv i badeværelset og parketgulve i alle øvrige rum.

Graven 18E, 1. tv. er i 3 plan og indeholder på 1. sal entre, stort køkken med trappe til 2. sal, værelse og badeværelse med bruseniche. På 2. sal forefindes stue og et værelse. Fra stuen er der trappe til et værelse i tageetagen. Tinglyst areal udgør 109 m². Ifølge BBR-Meddelelsen er der 109 m² bolig, heraf 13 m² hems. Der er flisegulv i badeværelset og parketgulve i alle øvrige rum.

Graven 18F, 1. tv. er i 3 plan og indeholder på 1. sal entre, stort køkken med trappe til 2. sal, værelse og badeværelse

med bruseniche. På 2. sal forefindes stue og et værelse. Fra stuen er der trappe til et værelse i tageetagen. Tinglyst areal udgør 104 m². Ifølge BBR-Meddelelsen er der 104 m² bolig, heraf 13 m² hems. Der er flisegulv i badeværelset og parketgulve i alle øvrige rum.

Ud over de 3 ejerlejligheder råder selskabet også over en parkeringsplads (tilhørende ejerlejlighed nr. 1), der er udlejet.

I den fælles del af ejendommens kælder forefindes vaske- og teknikrum samt et depotrum til hver ejerlejlighed.

Handlens struktur

Erhvervelsen struktureres som en selskabshandel, hvor køber overtager Ejendomsselskabet G18, Aarhus ApS.

Sælger ejer også Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS, der ligeligedes kan erhverves.

Ejendommene fremvises efter forudgående aftale under hensyntagen til nødvendig aftale med lejerne om fremvisning.

For yderligere oplysninger og aftale fremvisning kontaktes ejendomsmægler & valuar Gunnar Broholm på mobil 5352 5853.



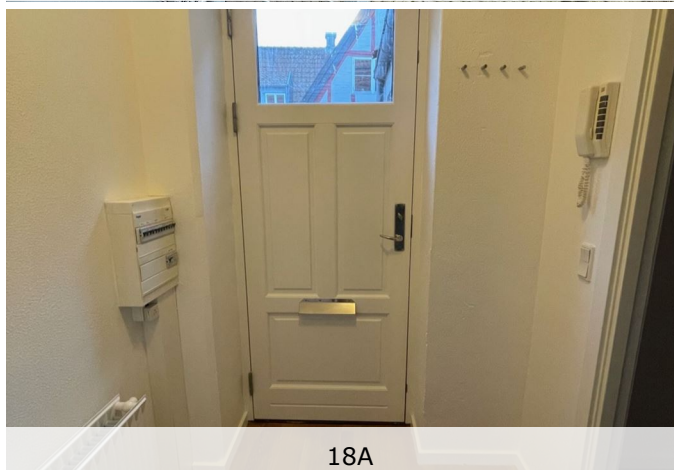
Parkering ved nr. 18A



Facade og trappe til 1. sal



Facade og trappe til 1. sal



18A



18A



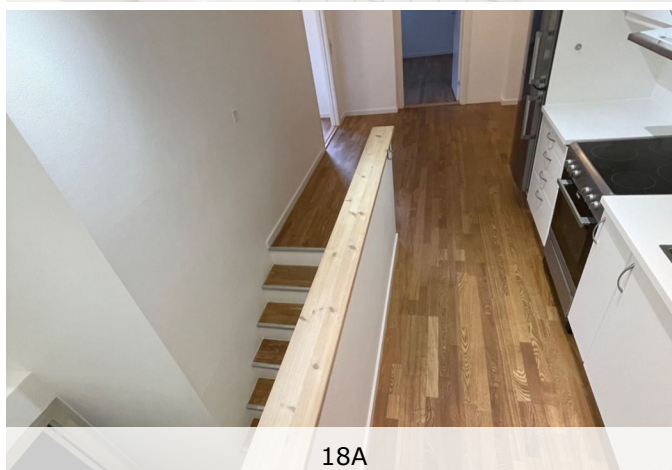
18A



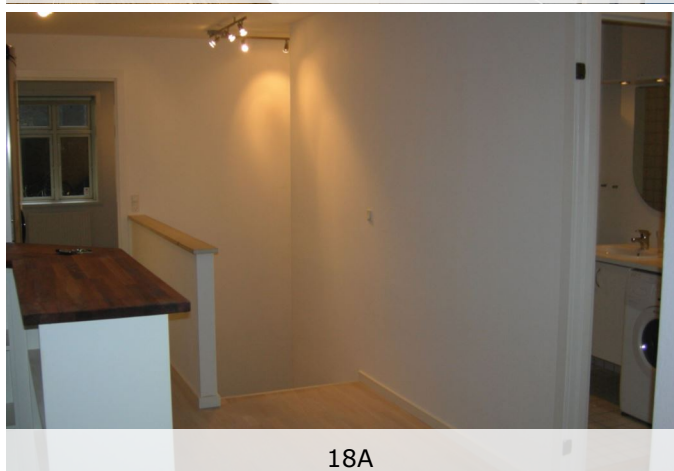
18A



18A



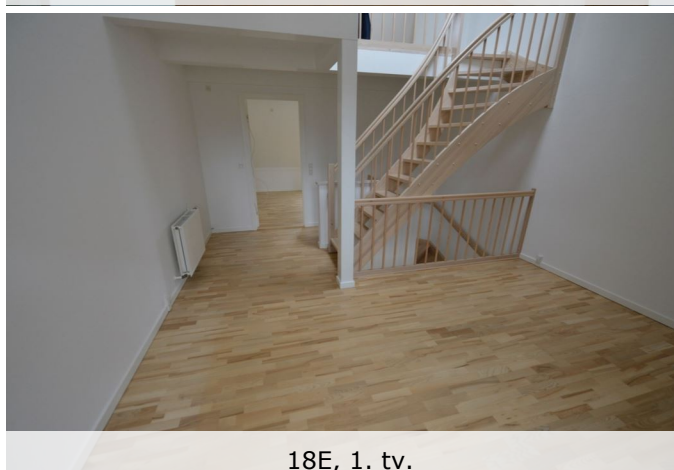
18A



18A



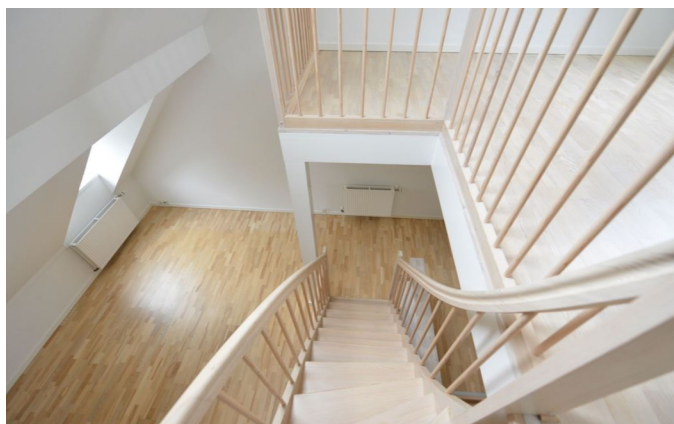
18A



18E, 1. tv.



18E, 1. tv.



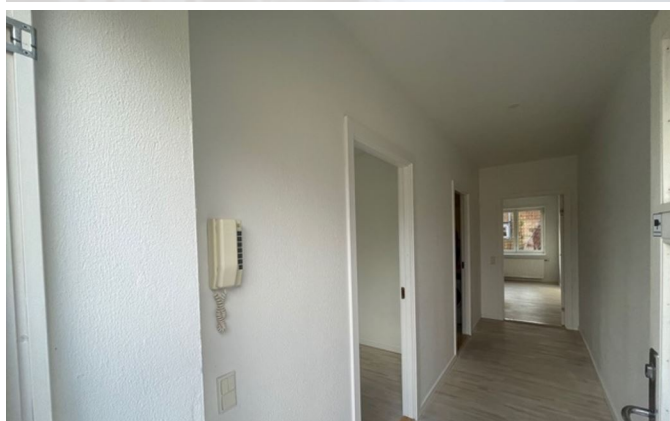
18E, 1. tv.



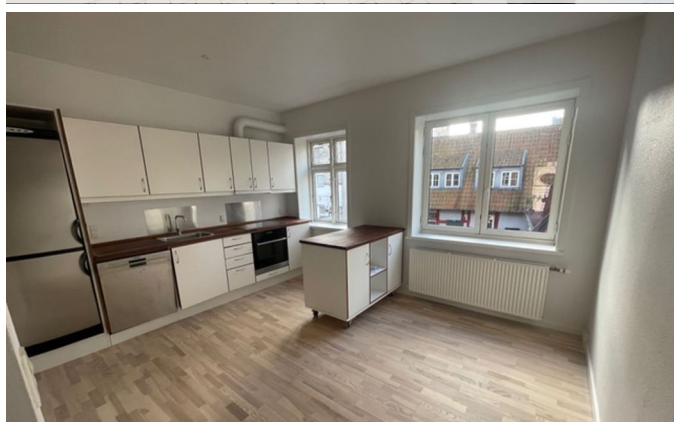
18E, 1. tv.



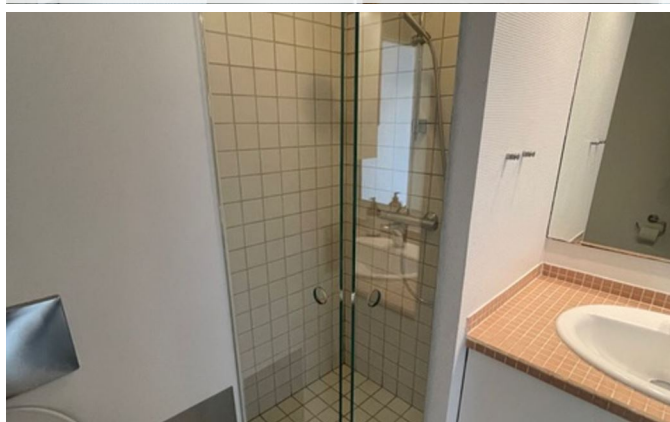
18E, 1. tv.



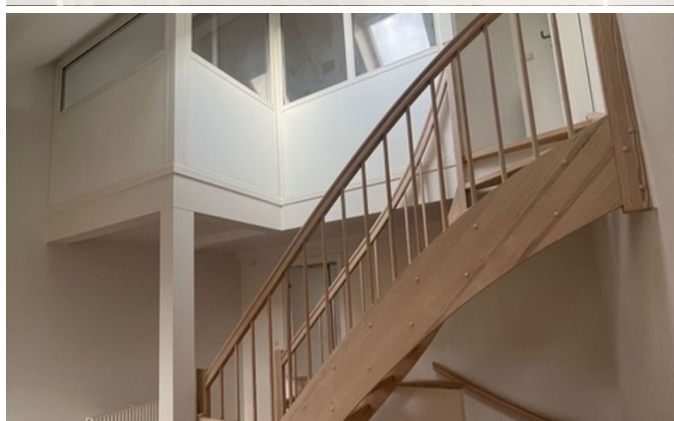
18F, 1. tv.



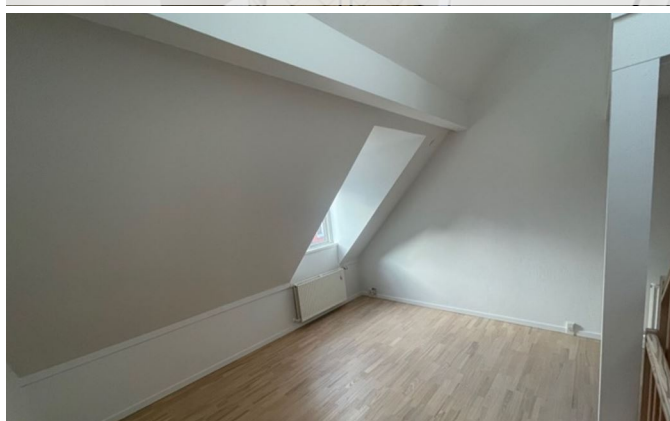
18F, 1. tv.



18F, 1. tv.



18F, 1. tv.



18F, 1. tv.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Graven 18A, 18E, 1. tv. og 18F, 1. tv., 8000 Aarhus C
Kommune	Aarhus
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	3 udlejede ejerlejligheder

Matr. nr.	Areal	heraf vej
1039 c Århus Bygrunde	343 m²	55 m²

Arealfordeling

Grundareal	343 m²	heraf vej 55 m²
Bebygget areal		209 m²
Boligareal		278 m²
Etageareal i alt		278 m²

Ejerlejligheder

Tinglyst areal	312 m²
Tinglyst fordelingstal	474 / 1000

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Ingen fredning/bevaringsværdi.

Bygningsspecifikation, herunder ejerlejlighed 1, 5, 7

Bygning nr. 1 - Graven 18A, 18E, 1. tv. og 18F, 1. tv.

- opført / ombygget	2005
- bebygget areal	209 m²
- antal etager	3

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed	Ejerlejlighed nr. 1		
Graven 18A	Tinglyst areal	99 m²	Etageareal
	Tinglyst fordelingstal	138/1.000	
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	BFE-nr.	337761	Type Boligareal
			Afskrivning Nej

Plus 34 m² kælderrum

Enhed	Ejerlejlighed nr. 5		
Graven 18E, 1, tv	Tinglyst areal	109 m²	Etageareal
	Tinglyst fordelingstal	168/1.000	
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	BFE-nr.	337765	Type Boligareal
			Afskrivning Nej

Heraf 13 m² hems

Enhed	Ejerlejlighed nr. 7		
Graven 18F, 1, tv	Tinglyst areal	104 m²	Etageareal
	Tinglyst fordelingstal	168/1.000	
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	BFE-nr.	337767	Type Boligareal
			Afskrivning Nej

Heraf 13 m² hems

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2024	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	10.868.000
Grundværdi	6.369.000

Den samlede foreløbige ejendomsværdi for 2024 er ansat til kr. 10.868.000

Den samlede foreløbige grundværdi for 2024 er ansat til kr. 6.369.000

Fordelingen på de enkelte ejerlejligheder er:

Ejerlejlighed nr. 1 (Graven 18A):

Foreløbig ejendomsværdi: kr. 2.527.000

Foreløbig grundværdi: kr. 1.442.000

Ejerlejlighed nr. 5 (Graven 18E, 1. tv.):

Foreløbig ejendomsværdi: kr. 4.308.000

Foreløbig grundværdi: kr. 2.555.000

Ejerlejlighed nr. 7 (Graven 18F, 1. tv.):

Foreløbig ejendomsværdi: kr. 4.033.000

Foreløbig grundværdi: kr. 2.372.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

B

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

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

Lokalplan nr. 0973 Cityområde mellem Mejlgade og Studsgade, Latinerkvarteret, Aarhus Midtby er gældende for området.

Kommuneplan 2025 er gældende for området.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som 3 udlejede ejerlejligheder

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 185%.

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: udgået før 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. 27.08.1891 lbnr. 908259-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv (35/139) Filnavn: 63_S-A_43
Nr. 2 lyst d. 19.05.1904 lbnr. 908261-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv 46A/814) Filnavn: 63_S-A_43
Nr. 3 lyst d. 09.02.2000 lbnr. 10217-63 Tillægstekst Dok. ang. vejudlæg 15/12 2000 lyst påtegning. Filnavn: 63_D-A_642
Nr. 4 lyst d. 21.05.2004 lbnr. 57024-63 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Graven 18, 8000 Århus C, tillige lyst pantstiftende AKT 63_K-A_291_1 -

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	546.330	0
Andre lejemål	36.000	0
I alt årlig leje	582.330	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. 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

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen er tinglyst kr. 30.000 for hver ejerlejlighed i form af vedtægter lyst pantstiftende. Forhøjelse af sikkerhed .

Øvrige bemærkninger

Nuværende ejer er formand for ejerforeningen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	16.500.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	16.500.000
-Refusion depositum	84.500
-Refusion forudbetalt leje	12.750
Anslået kapitalbehov	16.402.750

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 3,02%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
Underpant Jyske Bank A/S Ejerlejlighed nr. 1	2.000.000
Underpant Jyske Bank A/S Ejerlejlighed nr. 1	350.000
Underpant Jyske Bank A/S Ejerlejlighed nr. 5	2.300.000
Ejerlejlighed nr. 7	77.700

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		30.571
Renovation / miljøafgift:		
Rottebekæmpelse		225
Grundejerforening / ejerforening		47.400
Administration:		
Administration		9.000
I alt, anslået		87.196

Øvrige bemærkninger

Graven 18A:
Grundskyld: kr. 6.922
Ejerforening: kr. 13.800

Graven 18E, 1. tv.:
Grundskyld: kr. 12.264
Ejerforening: kr. 16.800

Graven 18F, 1. tv.:
Grundskyld: kr. 11.386
Ejerforening: kr. 16.800

Likviditetsbudget*Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.*

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	582.330	582.330
Udgifter		
Driftsudgifter	87.196	87.196
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	495.134	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	495.134	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		495.134
- skattevirkning ved 24,40%		120.813
I alt		374.321

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

Købesummens fordeling / afskrivninger*Beløb i kr.*

Kontant købesum	16.500.000
Fordeling af kontant købesum	
	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	6.369.000
Boligdel	10.131.000
I alt	16.500.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb***Beløb i kr.*

Udbetaling/Kontantpris	16.500.000
Handelsomkostninger anslået	
- Refusion depositum	84.500
- Refusion forudbetalt leje	12.750
Investeret kapital	16.402.750

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

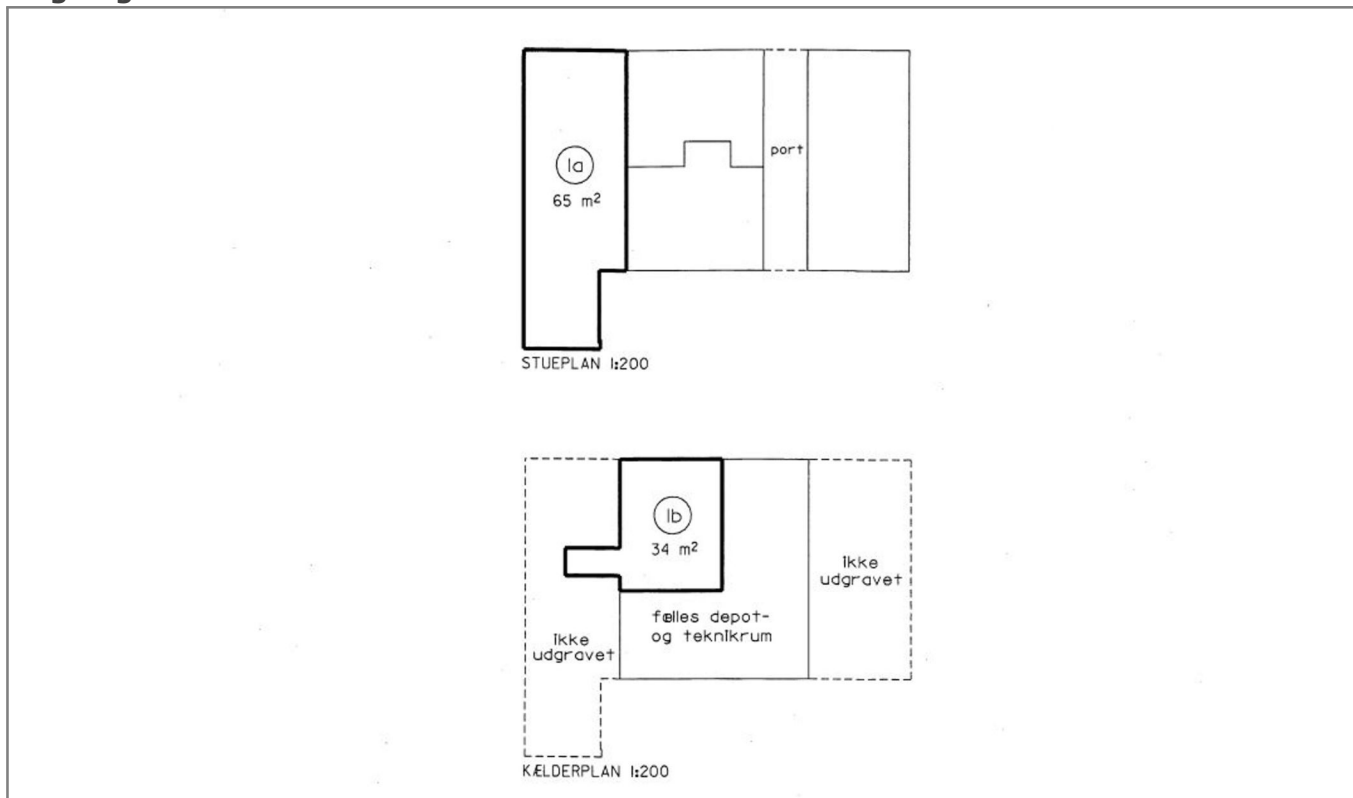
Lejeindtægter iht. budget	582.330
- Driftsudgifter iht. budget	87.196
Nettoleje til forrentning	495.134

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{495.134 \times 100}{16.402.750} = 3,02\% \text{ (anslået)}$$

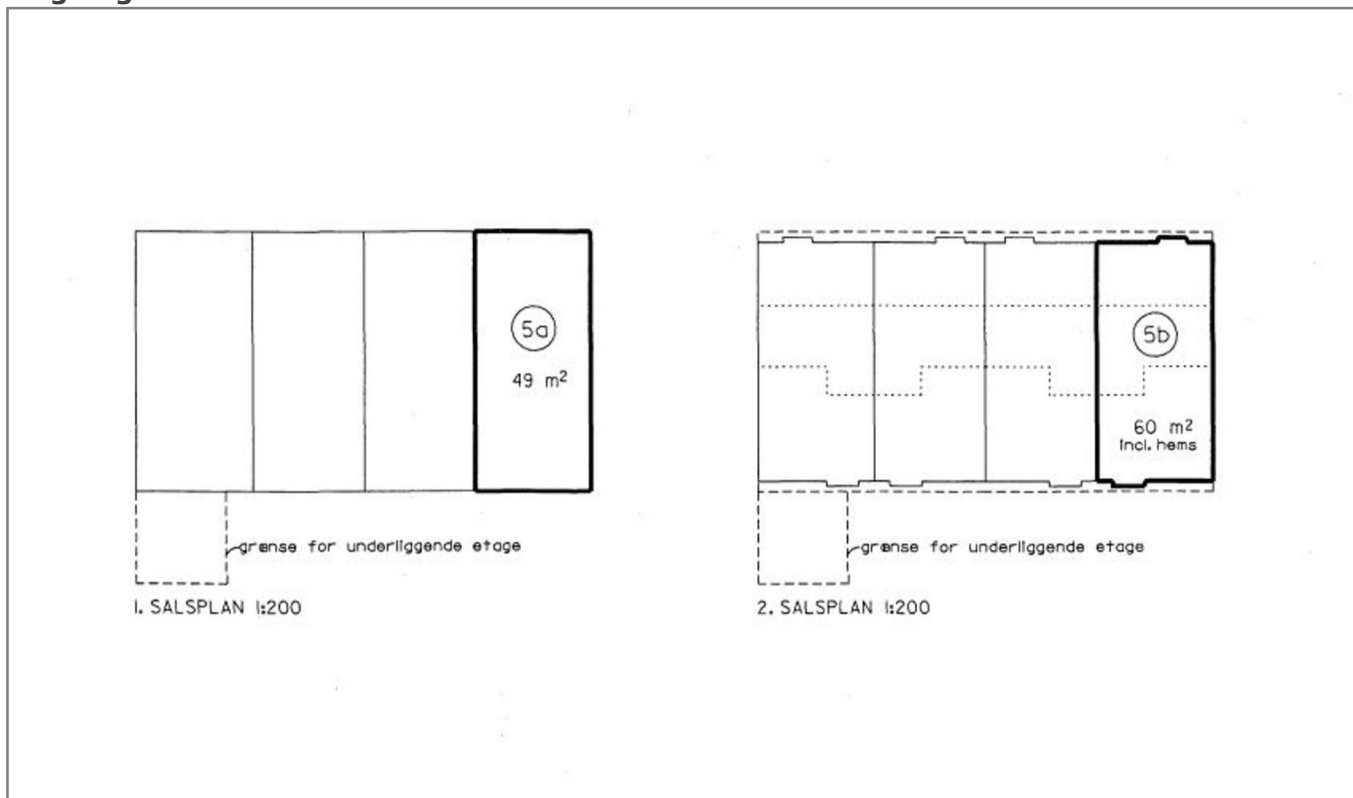
TEGNINGER OG KORT

Tegning

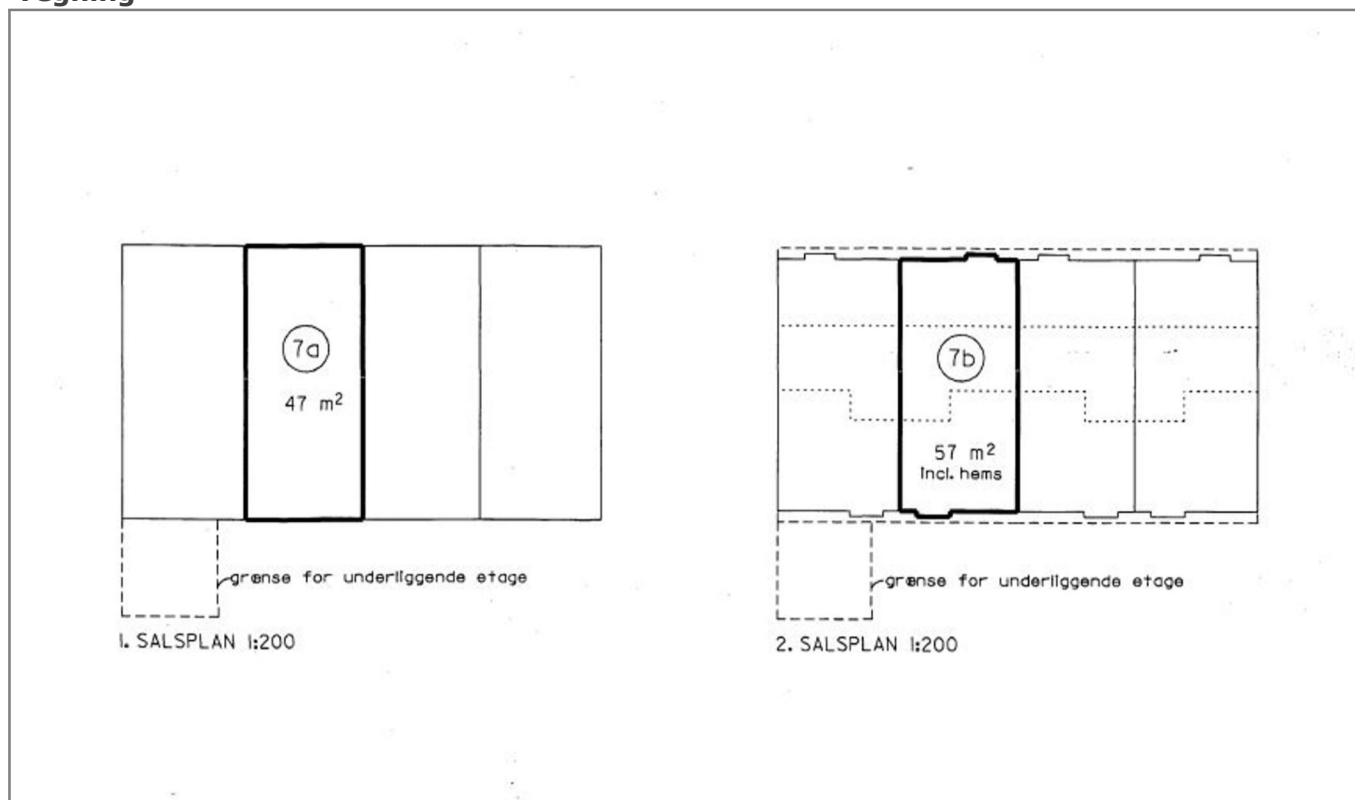


Graven 18A

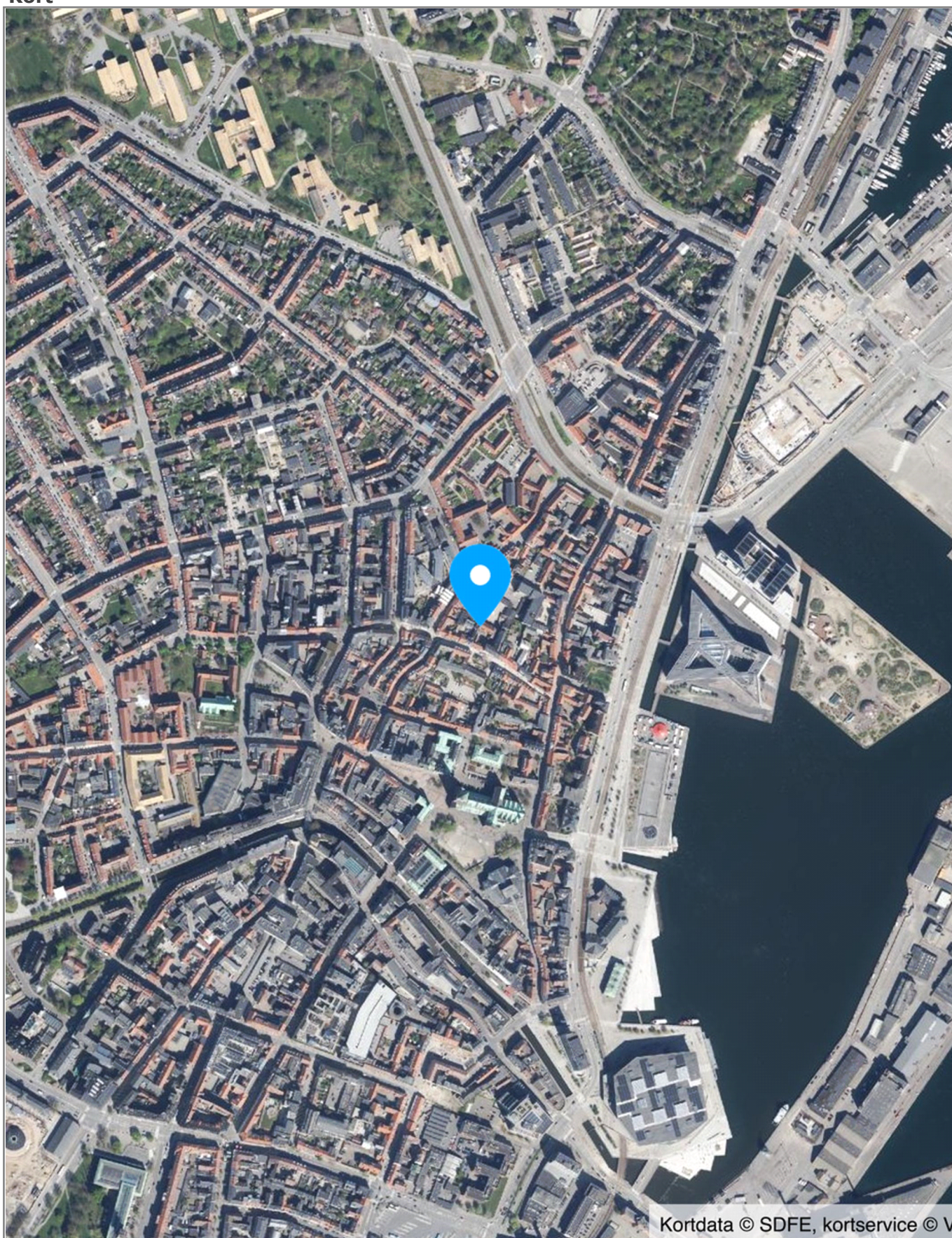
Tegning



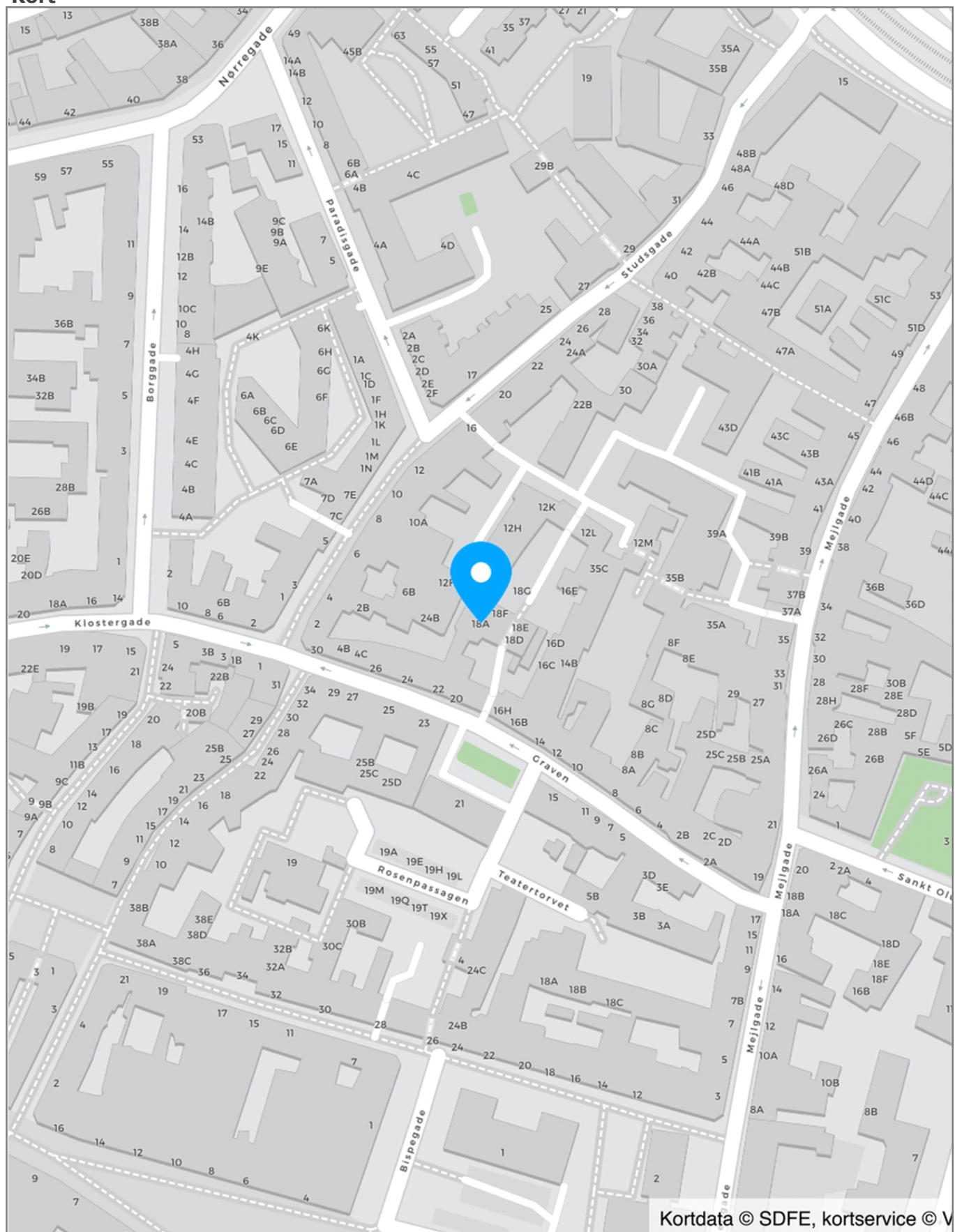
Graven 18E, 1. tv.

Tegning

Graven 18F, 1. tv.

Kort

Kortdata © SDFE, kortservice © V

Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.07.2026

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	Boliglejer	Graven 18A	Bolig	Beboelse	99	171.776		1.735		25.500			
2	Boliglejer	Graven 18E, 1. tv.	Bolig	Beboelse	110	190.200		1.729		30.000		12.750	
3	Boliglejer	Graven 18F, 1. tv.	Bolig	Beboelse	104	184.354		1.773		29.000			
4	Sekundært areal	Graven 18A	Andet	P-plads		36.000							

I ALT	313	582.330
heraf bolig	313	546.330
heraf øvrige	0	36.000

0	84.500	0	12.750	0
0	84.500	0	12.750	0
0	0	0	0	0

DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT
heraf anslået

84.500	0	12.750	0
0	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		400	300			Nej	3% af forudgående			01.02.2026	01.02.2027	31.12.2021	Nej	
2		400	350			Nej	NPI			01.11.2025	01.11.2026	01.01.2011	Nej	
3		400	200			Nej	NPI	2%	4%	01.02.2026	01.02.2027	01.01.2022	Nej	
4						Nej							Nej	

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	02.02.2025	01.10.2026	3 mdr. fra lejers side			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
2	01.11.2014		3 måneders varsel fra lejers side			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3	15.04.2025		3 måneder fra lejers side			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
4						Nej	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

