

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Østboulevarden 31
8000 Aarhus C

7.950.000 kr.



UDLEJNINGSEJENDOM MED 4 EJERLEJLIGHEDER - HERAF 2 LEDIGE



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



EJENDOM PÅ NØRRE STENBRO CENTRALT I AARHUS

Regulært byhus i 4 etager med lukket gårdhave beliggende i den sydlige del af Trøjborg

- 202 m² bolig fordelt på 4 ejerlejligheder
- Der er 3 lejligheder på 54 m² og 1 i tagetagen på 40 m²
- 1. sal er ledig til købers disposition og stueetagen bliver ledig for købers disposition pr. 1. april 2025
- 161 m² grund med sydvestvendt, lukket gårdhave
- God kælder på 54 m² med bl.a. vaske- og teknikrum
- Tæt på Aarhus' dejlige by- og kulturliv med masser af indkøbsmuligheder
- Tæt på café'er, restauranter og universitetet

Denne ejendom rummer gode muligheder for optimering enten som udlejningsejendom eller ved successiv istandsættelse og salg af de enkelte ejerlejligheder.

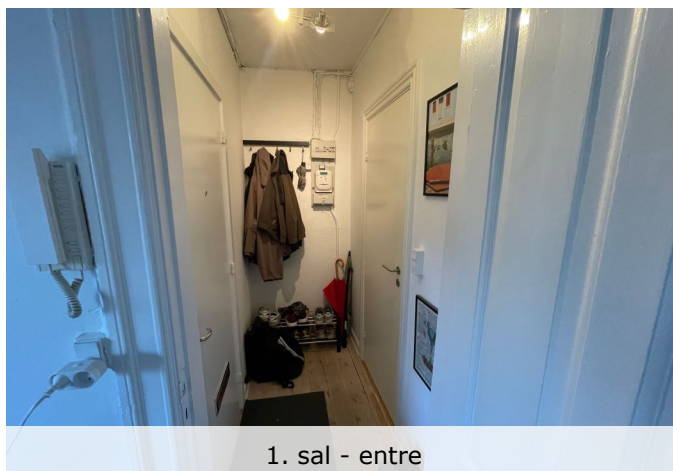
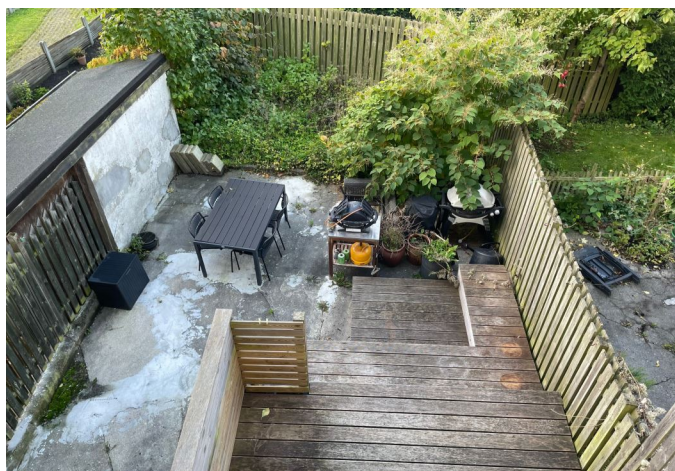
Ejendommen, der er opført i 1899, fremstår i gule mursten. Tagdækning er tagpap. Vinduerne er primært med tolags energiruder mod gården og tolags termoruder mod gaden. I 1978 blev ejendommen opdelt i ejerlejligheder, ligesom bagtrappen blev nedlagt og der blev etableret nye badeværelser i alle 4 etager. Ejendommen blev brandsikret i 1979.

Lejlighederne i stuen, 1. og 2. sal er forskelligt indrettede, men rummer alle entre, stue, værelse, køkken og badeværelse. Lejligheden på 3. sal rummer: Entre, stor stue i åben forbindelse med køkkenet, et mindre værelse, badeværelse og toilet.

Beliggenheden er særdeles attraktiv i den sydlige del af Trøjborg, men samtidigt også meget tæt på Latinerkvarteret og Aarhus-Ø.

Der tages forbehold for mellemsalg.





1. sal - entre



1. sal - badeværelse



1. sal - stue



1. sal - værelse



1. sal - køkken



2. sal - badeværelse



2. sal - badeværelse



2. sal - værelse



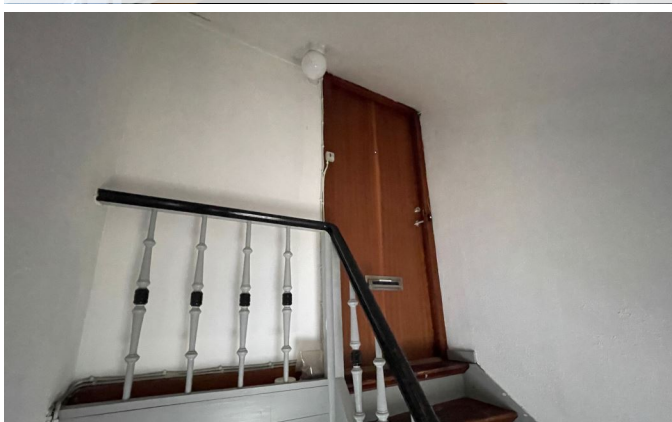
2. sal - stue



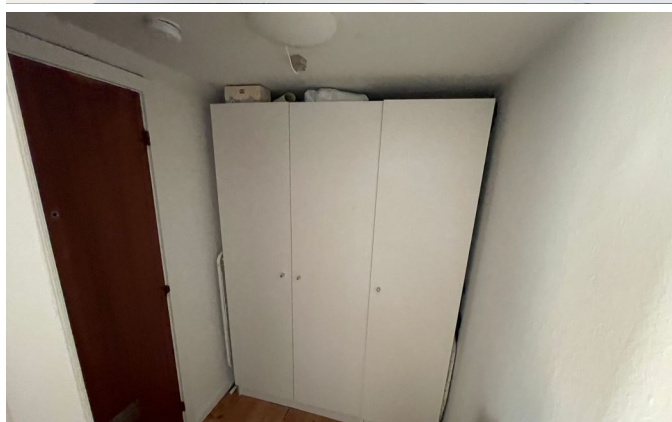
2. sal - køkken



3. sal - udsigt



3. sal - trappeopgang



3. sal - entre



3. sal - stue og køkken



3. sal - køkken



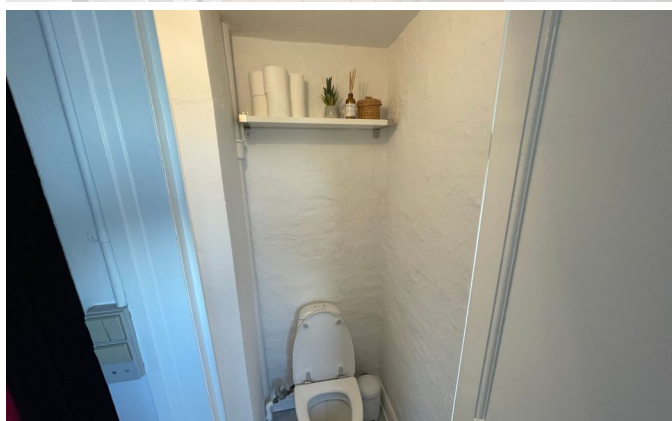
3. sal - stue



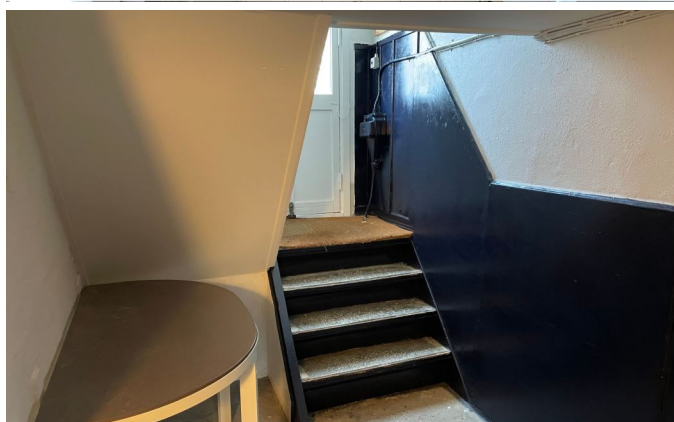
3. sal - værelse



3. sal - badeværelse



3. sal - toilet



Kælder



Kælder - vaskerum



Kælder



Kælder

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Østboulevarden 31, 8000 Aarhus C
Kommune	Aarhus
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Udlejningsejendom

Matr. nr.	Areal
1412 Århus Bygrunde	161 m ²

Arealfordeling

Grundareal	161 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	54 m ²
Boligareal	202 m ²
Etageareal i alt	202 m ²

Ejerlejligheder

Tinglyst areal	176 m ²
Tinglyst fordelingstal	100 / 100

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 5.

Bygningsspecifikation, herunder ejerlejlighed 1, 2, 3, 4

Bygning nr. 1 - Østboulevarden 31

- opført / ombygget	1899
- bebygget areal	54 m ²
- antal etager	3

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 5

Enhed	Ejerlejlighed nr. 1			
Østboulevarden 31, st	Tinglyst areal	46 m ²	Etageareal	54 m ²
	Tinglyst fordelingstal	25/100		
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	BFE-nr.	346309	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed	Ejerlejlighed nr. 2			
Østboulevarden 31, 1	Tinglyst areal	46 m ²	Etageareal	54 m ²
	Tinglyst fordelingstal	25/100		
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	BFE-nr.	346310	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed	Ejerlejlighed nr. 3			
Østboulevarden 31, 2	Tinglyst areal	46 m ²	Etageareal	54 m ²
	Tinglyst fordelingstal	25/100		
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	BFE-nr.	346311	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed	Ejerlejlighed nr. 4			
Østboulevarden 31, 3	Tinglyst areal	38 m ²	Etageareal	40 m ²
	Tinglyst fordelingstal	25/100		
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	BFE-nr.	346312	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Ejendommen, øvrige bemærkninger

Sælger ejer alle 4 ejerlejligheder og driver ejendommen som en udlejningsejendom.

Der er således ikke en fungerende ejerforening og som følge heraf heller ikke hverken afholdt generalforsamlinger eller udarbejdet regnskaber og budgetter som ejerforening.

Offentlig vurdering

År 2024	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	8.373.000
Grundværdi	5.339.000
Anden grundværdi (skattepligtig)	4.271.200

Den samlede foreløbige ejendomsværdi for 2024 er ansat til kr. 8.373.000

Den samlede foreløbige grundværdi for 2024 er ansat til kr. 5.339.000

Fordelingen på de enkelte ejerlejligheder er:

Ejerlejlighed nr. 1 (st.):

Foreløbig ejendomsværdi: kr. 2.174.000

Foreløbig grundværdi: kr. 1.383.000

Ejerlejlighed nr. 2 (1. sal):

Foreløbig ejendomsværdi: kr. 2.220.000

Foreløbig grundværdi: kr. 1.420.000

Ejerlejlighed nr. 3 (2. sal):

Foreløbig ejendomsværdi: kr. 2.243.000

Foreløbig grundværdi: kr. 1.439.000

Ejerlejlighed nr. 4 (3. sal):

Foreløbig ejendomsværdi: kr. 1.736.000

Foreløbig grundværdi: kr. 1.097.000

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

Kælder: Vaskemaskine mrk. Miele, tørretumbler mrk. Zanussi, poletautomat mrk. BEAS.

Lejlighederne: Hvidevarer i det omfang de tilhører sælger jf. lejekontrakterne.

Forsikring

Selskab	Policenr.
Alm. Brand Forsikring A/S Kundeservice Erhverv	206 436 816

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Forsikringen dækker brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt, rørskade er uoplyst. Hovedforfald 1/1.

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	C

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / kommuneplaner**

Kommuneplaner: "Højhuspolitik. Suppleret 2018", "Kulturmiljø. Bilag KP13 og 17", "Landskab. Bilag til KP13 og 17" og "Kommuneplan 2017" m.fl. er gældende i området.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejningsejendom

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. 21.11.1895 lbnr. 915158-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (39-476)

Nr. 2 lyst d. 29.04.1909 lbnr. 915159-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv fælles plankeværker (48B-261)

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	228.729	142.000
I alt årlig leje	228.729	142.000

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

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Tilbudspligt

Tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen finder ikke anvendelse, da ejendommen udelukkende anvendes til beboelse og indeholder mindre end 6 beboelseslejligheder.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	7.950.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	7.950.000
Handelsomkostninger anslået	59.550
-Refusion depositum	21.287
-Refusion forudbetalt leje	7.096
Anslået kapitalbehov	7.981.167

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 1,81%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		25.627
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	8.730	
Rottebekæmpelse	231	
Sum		8.961
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	1.000	
Elforbrug	1.000	
Sum		2.000
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært		7.200
Udvendig vedligeholdelse 2024		17.170
Administration:		
Administration	12.000	
Varmeregnskab	4.000	
Sum		16.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		11.436
Indtægter ved driften:		
Vaskeri		4.000
I alt, anslået		84.394

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	86.729	86.729
Lejeindtægter, anslåede	142.000	142.000
Udgifter		
Driftsudgifter	84.394	84.394

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	144.336
- afskrivning, anslået	18.135
I alt	126.201

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	144.336
- skattevirkning ved 25,26%	31.878
I alt	112.457

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	7.950.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	49.550
Advokatsalær skøde	8.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.000
Kontant anskaffelsessum	8.009.550

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	1.000.000
Boligdel	6.350.000
Særlige installationer	600.000
I alt	7.950.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	604.494	18.135
Afskrivninger 1. år.			18.135

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	49.550
Advokatsalær - skøde	8.000
Moms	2.000
Handelsomkostninger inkl. moms	59.550

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	7.950.000
Handelsomkostninger anslået	59.550
- Refusion depositum	21.287

- Refusion forudbetalt leje	7.096
Investeret kapital	7.981.167

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

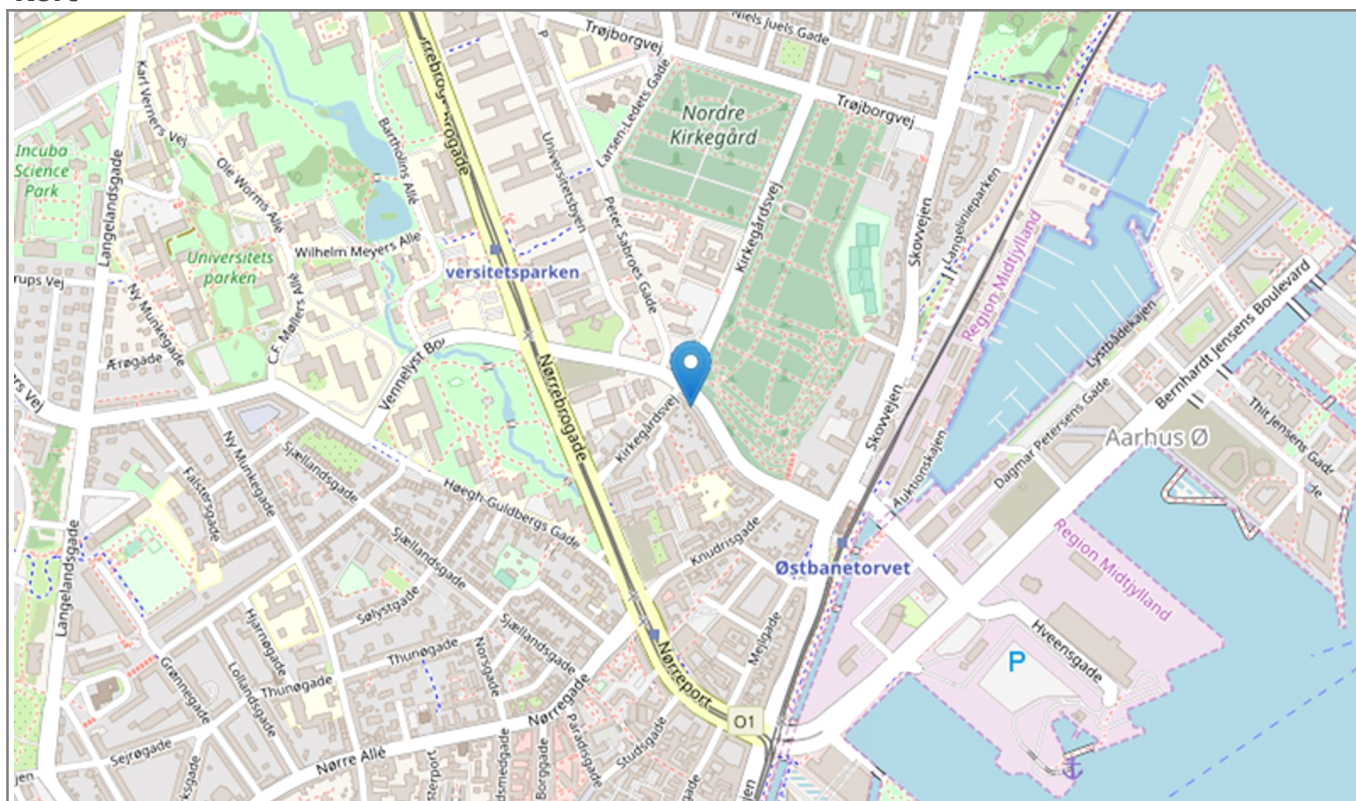
Lejeindtægter iht. budget	228.729
- Driftsudgifter iht. budget	84.394
Nettoleje til forrentning	144.336

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{144.336 \times 100}{7.981.167} = 1,81\% \text{ (anslået)}$$

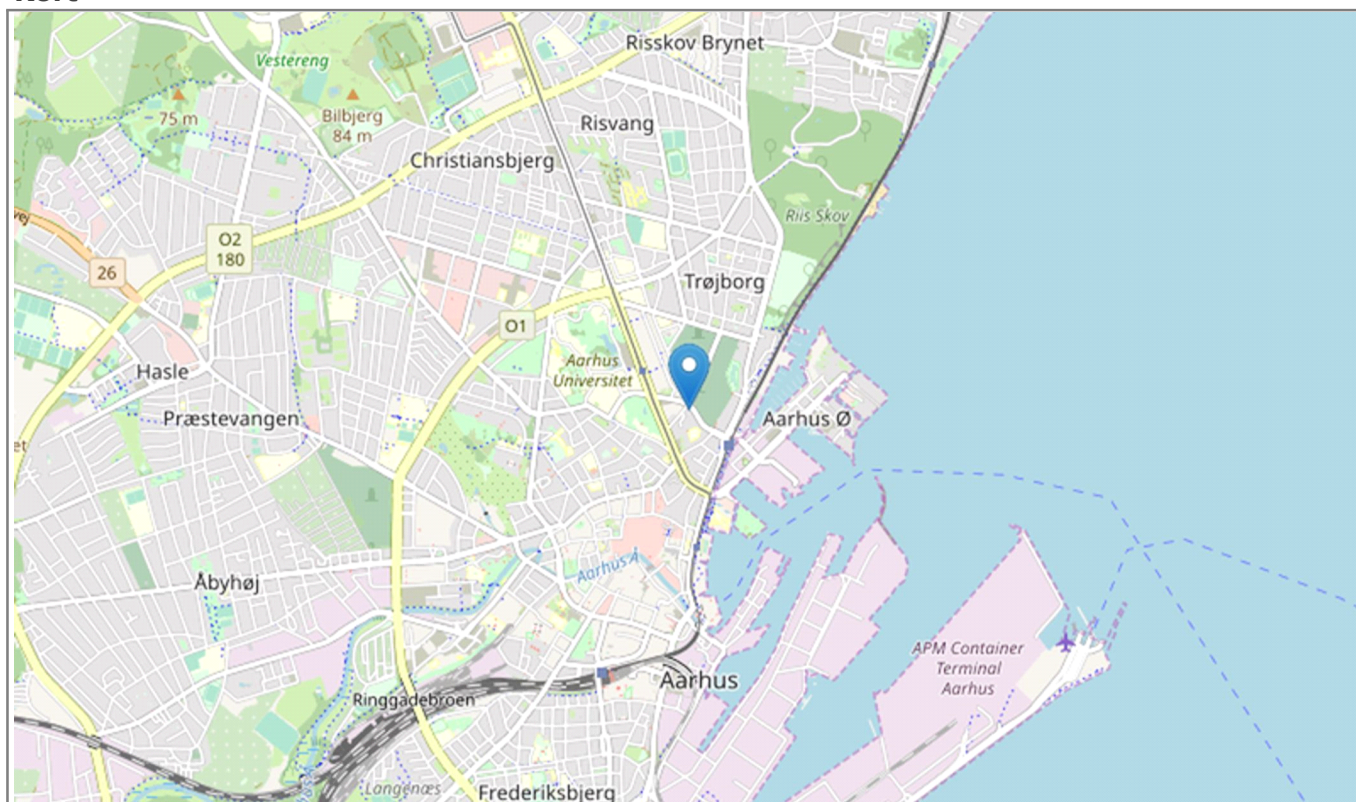
KORT

Kort



Kort 0 (viemap)

Kort



Kort 3 (viemap)

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 24.03.2025

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	Østboulevarden 31, st.	Bolig	Beboelse	54	72.000	72.000	1.333					
2	Boliglejer	Østboulevarden 31, 1.	Bolig	Beboelse	54	70.000	70.000	1.296					
3	Boliglejer	Østboulevarden 31, 2.	Bolig	Beboelse	54	60.232		1.115		14.850		4.950	
4	Boliglejer	Østboulevarden 31, 3.	Bolig	Beboelse	40	26.498		662		6.437		2.146	

I ALT	202	228.729
heraf bolig	202	228.729

0	21.287	0	7.096	0
0	21.287	0	7.096	0

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

21.287	0	7.096	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						Nej	NPI						Nej	Bliver frigjort til købers disposition pr. 1. april 2025.
2						Nej	NPI						Nej	Ledig til købers disposition.
3		4.800	4.800			Nej	NPI			01.01.2025	01.01.2026	01.01.2022	Nej	
4		3.600	2.400			Nej	NPI			01.01.2025	01.01.2026		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						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
2						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0

3	15.12.2022					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
4	01.06.2020					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	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

