

SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Frederiks Allé 101, st.
8000 Aarhus C

1.195.000 kr.



BUTIK MED SÆRDELES GOD BELIGGENHED PÅ FREDERIKSBJERG



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Forsikring
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
Side	EJERFORENING
8	Ejerforening
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
Side	TEGNINGER OG KORT
11	Tegning
11	Tegning
12	Kort
12	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



BUTIK MED SÆRDELES GOD BELIGGENHED PÅ FREDERIKSBJERG

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

Ejerlejligheden er fri for lejer og kan overtages med kort varsel til købers disposition. Det samlede areal udgør 101 m², heraf 61 m² i stueplan, 3 m² toilet og 37 m² kælder med god plads til opbevaring/lager.

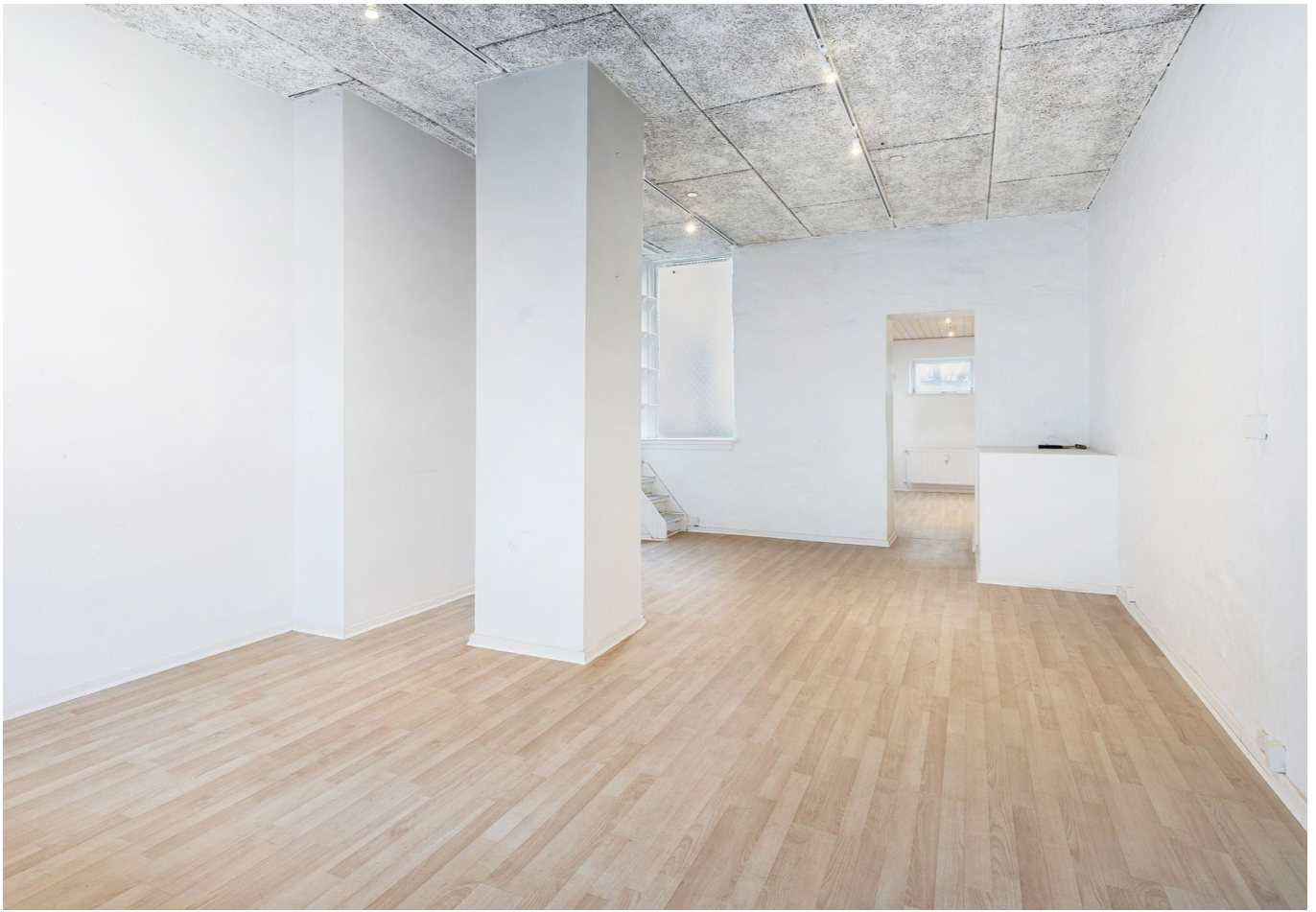
Butikken har en stor glasfacade ud mod Frederiks Allé, som giver en god synlighed til de mange biler, cykler og fodgængere der dagligt passerer forbi.

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

Det attraktive Frederiksberg 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.

For mere information eller ønskes en fremvisning så kontakt os på 8617 5000.



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	Butik

Matr. nr.	Areal
233 Marselisborg, Århus Grunde	251 m²

Arealfordeling	
Grundareal	251 m² heraf vej 0 m²
Bebygget areal	67 m²
Erhvervsareal m/afskrivninger	61 m²
Etageareal i alt	61 m²
Sekundære arealer	40 m²

Ejerlejligheder	
Tinglyst areal	92 m2
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 m²			
- sekundært areal	40 m²			
- antal etager	3			
Fredning / bevaringsværdi				
Bevaringsværdig, bevaringsværdi 6				
Enhed	Ejerlejlighed nr. 1			
Frederiks Allé 101, st	Tinglyst areal	92 m²	Etageareal	61 m²
	Tinglyst fordelingstal	30/100	Type	Afskrivning
Enhed til detailhandel			Erhvervsareal	Ja
Kælder				
Enhed				
Frederiks Allé 101, 1.			Etageareal	3 m²
Toilet			Type	Afskrivning
			Sekundært areal	Ja
Enhed				
Frederiks Allé 101, kld.			Etageareal	37 m²
Kælder / lager			Type	Afskrivning
			Sekundært areal	Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2022	Beløb i kr.
---------	-------------

Ejendomsværdi	600.000
Grundværdi	293.700

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger

El: 230 volt
Vand: Aarhus Vand
Varme: Fjernvarme

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

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

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Butik

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

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 udvalgsvarebutikker 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.

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
Anslået kapitalbehov	1.215.843

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		7.901
Renovation / miljøafgift:		
Rottebekæmpelse		18
Grundejerforening / ejerforening		11.550
Opsparing ejerf.		6.000
I alt, anslået		25.469

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

Øvrige bemærkninger

A conto fællesudgifter udgør kr. 7.200 pr. år.

A conto varme udgør 4.800 kr. pr. år.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
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

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	293.700
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	926.300
Særlige installationer	80.000
Rest til fordeling	-105.000
I alt	1.195.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	Afskrivningsgrundlag	Beløb i kr.
--	---------	----------------------	-------------

Bygninger med installationer	3%	942.456	28.274
Særlige installationer	3%	81.395	2.442
Afskrivninger 1. år.			30.716

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

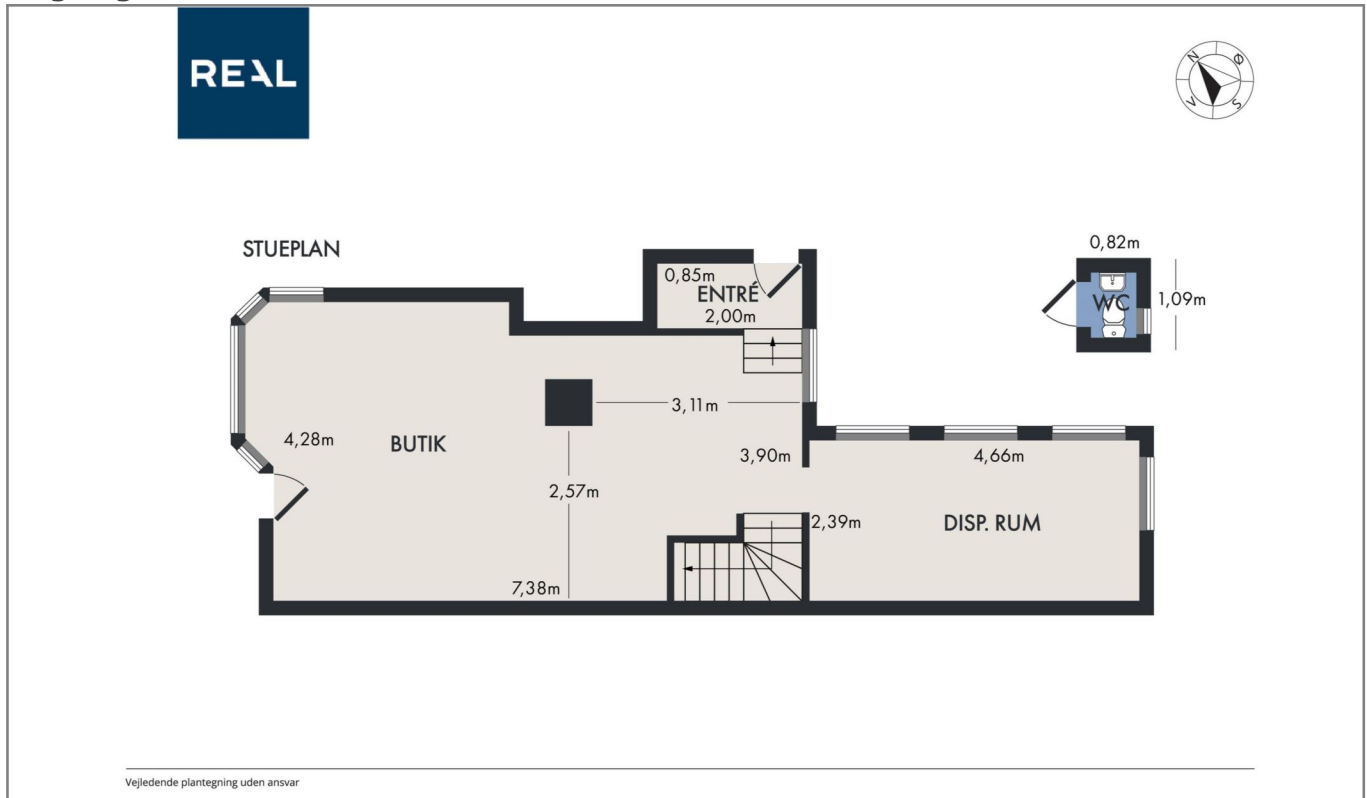
Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

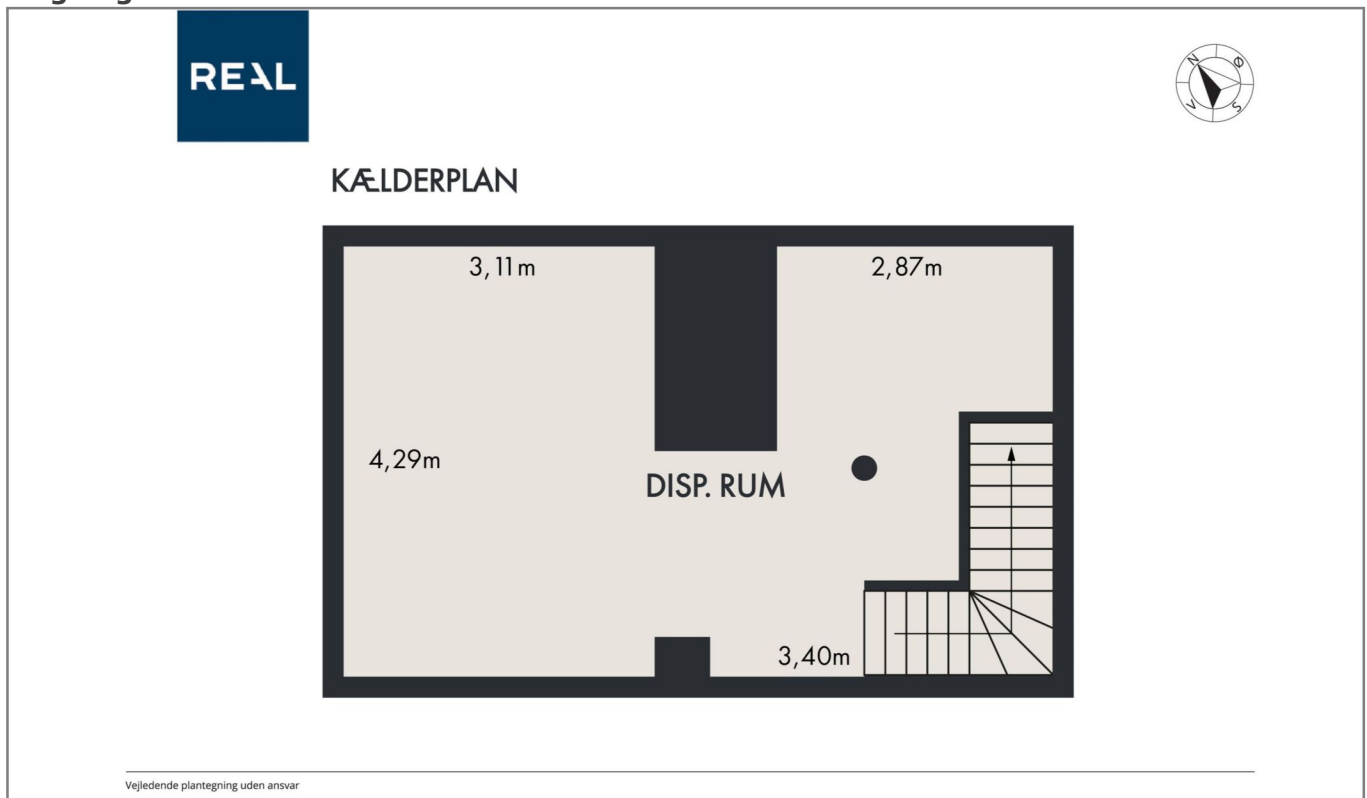
Tinglysningsafgift - skøde	9.050
Advokatsalær - skøde	11.793
Moms	2.948
Handelsomkostninger inkl. moms	23.791
- momsrefusion, fradragprocent på 100%	2.948
Handelsomkostninger efter momsrefusion	20.843

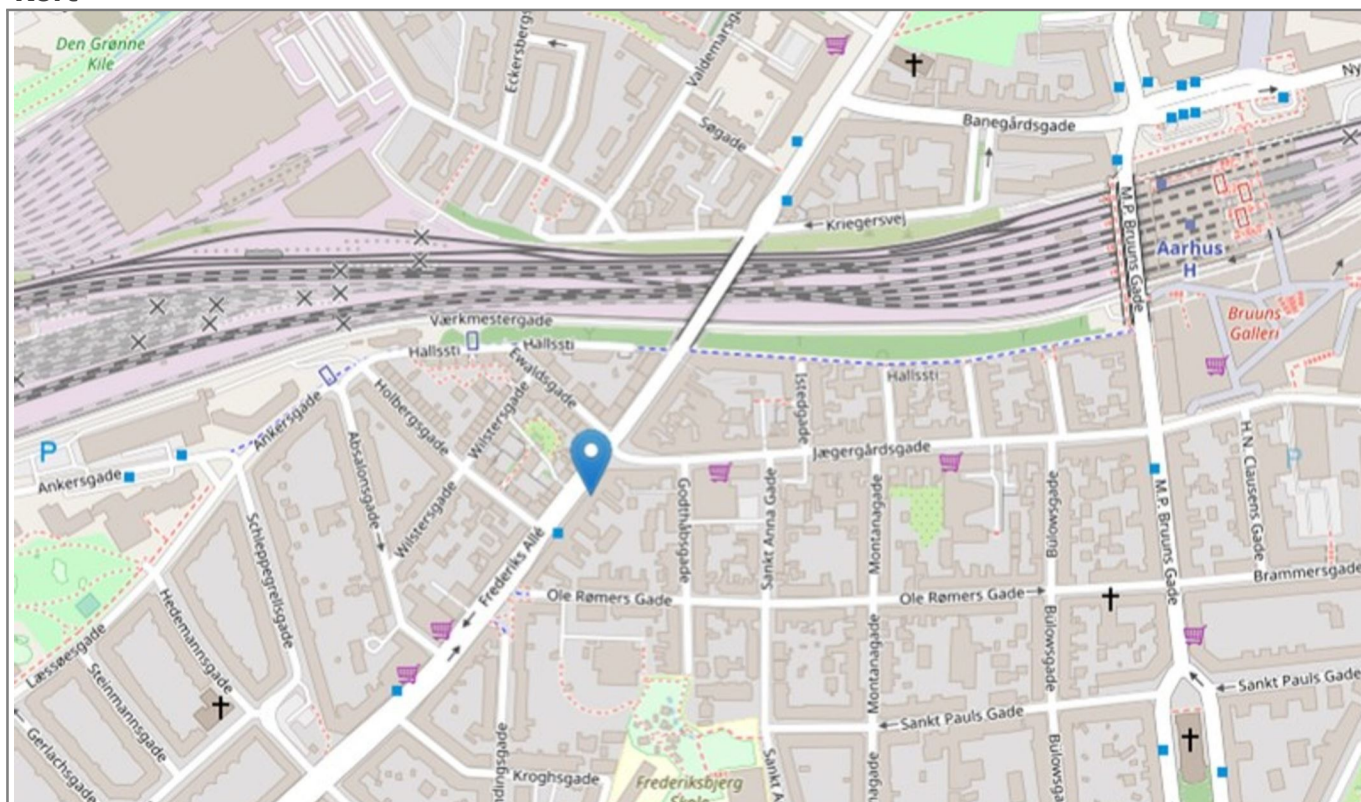
TEGNINGER OG KORT

Tegning



Tegning



Kort**Kort**

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

RealErhverv 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

