

Laros A/S
 Paludan-Müllers Vej 84
 8200 Aarhus N
 CVR 27756328

Salgsopstilling



Smuk og velholdt udlejningsejendom med penthouse

Hans Broges Gade 15, 8000 Aarhus C

Opført i 1905, med renovering/tilbygning i 1994.

Enestående penthousebolig på 184 kvm frigøres til køber.

Ejendommen indeholder 9 boliglejemål og 2 erhvervslejemål.

Med en kvm pris på: kr. 32.423

Kontantpris kr. 35.600.000

Startforrentningen: 3,03%

Etageareal i kvm.: 1098

Grundareal i kvm.: 459

Beliggenhed:

Fantastisk god beliggenhed nær Skanseparken og Jægergårdsgade, få minutters gang fra banegård og gågade.

Beskrivelse:

Ejendommen består af 9 særdeles vel vedligeholdte boliglejemål, hvoraf det ene er indrettet på 4. sal som penthouse-bolig, der for øjeblikket anvendes af nuværende ejere. Lejligheden på 4. sal frigøres til køber ved salg af ejendommen. De øvrige boliglejemål er i skiftende størrelser fra 70 til 116 kvm og er velegnede som delelejligheder. Alle Boliglejemål er renoveret og udlejet efter § LL 19 stk. 2.

I stueetage er indrettet et erhvervslejemål på 92 kvm, der er udlejet til et arkitektfirma.

I ejendommens gårdhave finder man en yderst charmerende bygning, der er udlejet til erhvervsformål (psykolog).

Ejendommen fremtræder generelt pæn og vel vedligeholdt overalt. Ejendommens kælder er tør og varm. Bag ejendommen er der ud over erhvervslejemålet adgang til et dejligt haveområde, som kan anvendes af ejendommens beboere.

Alle lejligheder er p.t. udlejet til vilkår, der fremgår af lejeaftalerne. Bemærk: Sælger indestår IKKE for lovligheden af de oplyste lejeniveauer, reguleringer eller lejefastsættelsesmetoder m.v. Køber opfordres til at søge egen rådgiver for en vurdering heraf.

2. Ejendommens data og bygningsspecifikation

Beliggenhed

Adresse Hans Broges Gade 15, 8200 Aarhus N
Matr. Nr. 734M, Marselisborg, Aarhus Grunde

Kommune

Aarhus Kommune

Opført/ombygget:

Opførelses år 1905
Om-/tilbygningsår 1994

Arealer

Grundareal	459	kvm. Heraf vej: 0 kvm.
Bebygget areal	232	kvm.
Boligareal	946	kvm.
Erhvervsareal	152	kvm.
Etageareal i alt:	1098	kvm.

Offentlig vurdering 1. oktober 2022

Ejendomsværdi	kr. 16.400.000
Heraf grundværdi	kr. 2.369.800

Forsikringsforhold

Ejendommen er pt. forsikret således: Alm Brand forsikring, policenr: 3687 8843

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger med energimærknin-gen C.

Bygning nr. 1

BBR Bygningsnr.	1
Opført/ombygget år	1905/1994
Bebygget areal i kvm.	202
Antal etager u kld og u tagetage	4

Bygning nr. 2

BBR Bygningsnr.	2
Opført/ombygget år	1905
Bebygget areal i kvm.	30
Antal etager u kld og u tagetage	2

Anvendelse	Arealer		Registreret som	Afskrivning
St. tv.	86	kvm	Boligareal	Nej
St. th.	70	kvm	Boligareal	Nej
1. tv.	86	kvm	Boligareal	Nej
1. th.	116	kvm	Boligareal	Nej
2. tv.	86	kvm	Boligareal	Nej
2. th.	116	kvm	Boligareal	Nej
3. tv.	86	kvm	Boligareal	Nej
3. th.	116	kvm	Boligareal	Nej
4. sal	184	kvm	Boligareal	Nej
st. mf.	92	kvm	Erhverv	Nej
Baghus	60	kvm	Erhverv	Nej

Ovennævnte etagearealer er i henhold til BBR.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelsen af salgsoptstillingen.

3. Servitutter

Zontestatus

Ejendommen er beliggende i Byzone.

Vej

Ejendommen er beliggende til Offentlig vej.

Afløbsforhold

Afløbsforholdene er noteret som offentlig.

Servitutter:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Dok om bebyggelse, benyttelse mv (47D-520)

Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv (47D-623)

4. Tekniske installationer m.v.

El, Vand og Varme.

Bygningen opvarmes ved hjælp af fjernvarme, og har ingen supplerende varme.

Bygningen forsynes med vand fra offentlig alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt spildevandsanlæg.

Lejerne i forhus betaler for deres eget elforbrug, direkte til forsyningsselskabet, og der forekommer således ingen mellemregning med ejer.

Erhvervslejer i baghuset betaler eget elforbrug efter bimåler og afregnes 1 gang årligt.

5. Miljøforhold

Øvrige miljøforhold, grund:

Ejendommen er beliggende i byzone. Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendommen, beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

6. Økonomiske forhold

Købesum

Kontantpris

kr. 35.600.000

Lejeindtægter m.v

Faktiske lejeindtægter

Lejeindtægt boliglejemål

kr. 832.620

Lejeindtægt, anslået 3. th.

kr. 174.000

Lejeindtægt, anslået (penthouse)*

kr. 276.000

Lejeindtægt erhvervslejemål

kr. 204.331

I alt

kr. 1.486.951

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

Der henvises til lejemålsoversigten med specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

*Til penthouse medfølger 2 p-pladser som evt. kan udlejes særskilt.

6.1 Driftsudgifter

Ejendomsskatter (2025 anslået)	kr. 67.000
Skorstensfejning	kr. 740
Renovation (2024)	kr. 23.433
Vand/Vandafledning/EI	
Elforbrug (anslået)	kr. 5.000
Vandforbrug (anslået)	kr. 24.600
Renholdelse/vicevært	
Vicevært (afsat 1.500 pr enhed)	kr. 16.500
Vedligeholdelse (anslået)	
Afsat GI § 119	kr. 106.800
Afsat GI § 120	kr. 89.436
Administration	
Varmeregnskab	kr. 3.341
Ejendomsadministration (afsat 3.000 per enhed)	kr. 33.000
Forsikringer	
Præmie årligt (anslået)	kr. 15.000
Kabel-tv	kr. 34.080
Driftsudgifter i alt, anslået	kr. 418.930

6.2 Handelsomkostninger og kapitalbehov (anslået)

Købers handelsomkostninger (anslået)	
Tinglysningsafgift - skøde	kr. 108.650
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr. 108.650
Kapitalbehov	
Kontantpris	kr. 35.600.000
Handelsomkostninger anslået	kr. 108.650
- Refusion depositum	kr. -279.405
- Refusion forudbetalt leje	kr. -185.289
Anslået kapitalbehov	kr. 35.243.956

6.3 Startforrentning

Nettoleje til forrentning af investeret kapital - kontanthandel	
Lejeindtægt m.v.	kr. 1.486.951
- Driftsudgifter i.h.t. budget	kr. -418.930
Nettoleje til forrentning af investeret kapital	kr. 1.068.021

Startforrentning, ved kontanthandel 1. år, vejledende

$$\frac{1.068.021 \times 100}{35.600.000} = 3,03\%$$

Ejendommen er ikke momsregistreret.

6.4 Købesummens fordeling - Afskrivninger

Likviditetsbudget

Kontantomregning af købesum:

Udbetaling	kr.	35.600.000
Kontantomregnet købesum	kr.	35.600.000

Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift - skøde (50 %)	kr.	108.650
Kontantomregnet anskaffelsessum	kr.	35.708.650

Kontantomregningen af købesummen er vejledende.
Handelsomkostninger er anslået og det er antaget at tinglysningsafgift betales med halvdelen fra sælger og halvdelen fra køber.

Den kontantomregnede købesum foreslås fordelt som følger:

Bygninger og installationer:

Ikke afskrivningsberettigede bygninger	kr.	32.790.335
Grundens værdi	kr.	2.483.800
Særlige installationer	kr.	325.865
Kontantomregnet købesum	kr.	35.600.000

Afskrivningsberegning på basis af den kontantomregnede anskaffelsessum

Udgifter

Driftsudgifter	kr.	418.930	kr.	418.930
Udgifter i alt	kr.	418.930	kr.	418.930

Indtægter

Lejeindtægter	kr.	1.486.951	kr.	1.486.951
1. år før afskrivning/skat	kr.	1.068.021		

Afskrivninger 1. år anslået	6.800
Skattemæssigt resultat 1. år	kr. 1.061.221

Momsfradragsprocent

Ejendommen er ikke momsregistreret.

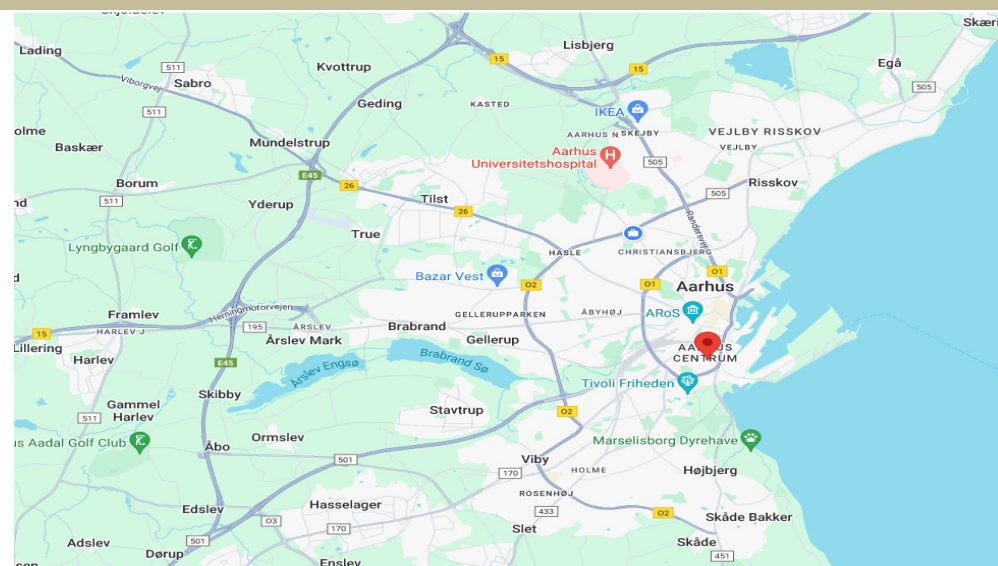
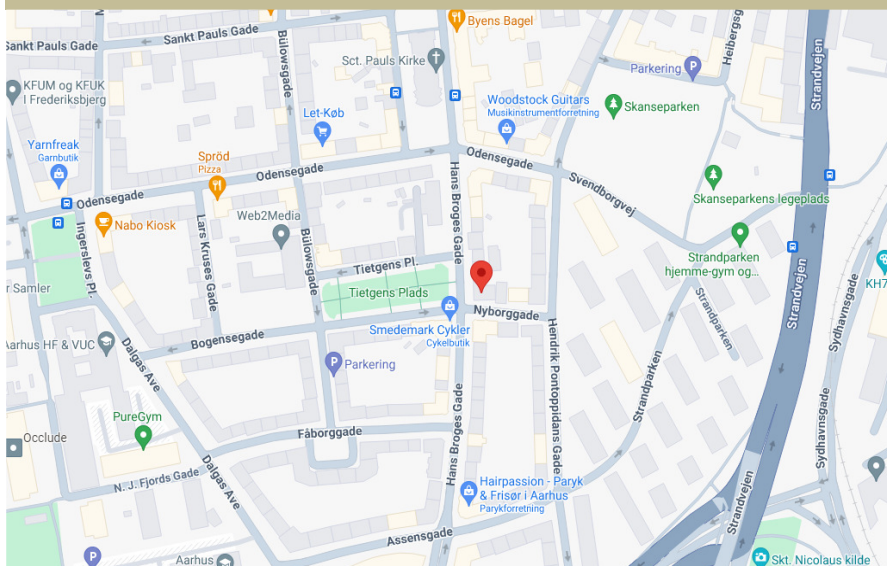
7. Besigtigelse

Henvendelser - Besigtigelse

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:

Laros A/S
Paludan-Müllers Vej 84

8. Fotos og kort



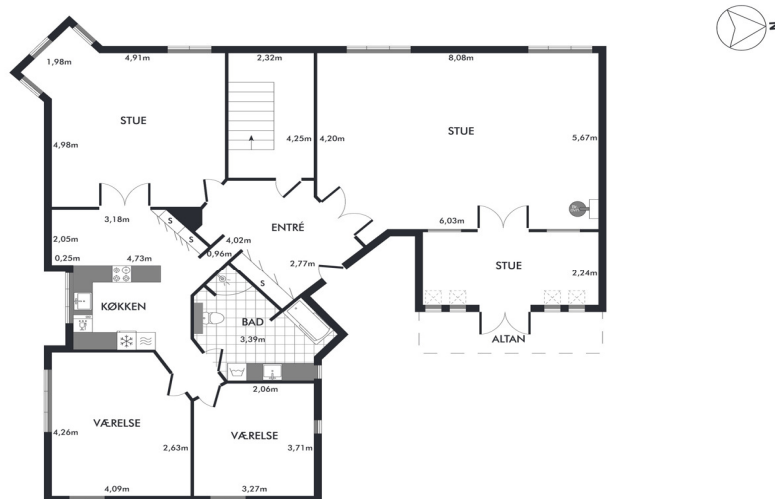
8. Fotos og kort



8. Fotos og kort



8. Fotos og kort



Vejledende plantegning uden ansvar



9. Lejerliste

Etage	Status	areal kvm*	Leje kr.	Leje kvm.	Dep. Kr.	For. Leje	lejestart
St. tv.	Udlejet	86	109.994	1.279	25.956	25.956	15-11-2004
St. th.	Udlejet	70	94.311	1.347	22.254	22.254	01-10-2017
1. tv.	Udlejet	86	122.596	1.426	30.649	10.216	01-01-2024
1. th.	Udlejet	116	138.135	1.191	33.900	11.300	15-10-2022
2. tv.	Udlejet	86	119.737	1.392	28.254	28.254	01-02-2021
2. th.	Udlejet	116	139.565	1.203	32.934	32.934	01-06-2005
3. tv.	Udlejet	86	108.283	1.259	25.551	25.551	15-07-2005
3. th.	Opsagt - renoveres	116	122.145	1.053	28.824	28.824	01-12-1998
4. sal	Frigøres til køber	184	133.367	725	0	0	01-09-1994
st. mf.	Udlejet	92	125.803	1.367	31.451	0	01-08-2017
Baghus	Udlejet	45	78.528	1.745	19.632	0	01-04-2009
		1083	1.292.463	13.987	279.405	185.289	

				Uopsigelighed	
Etage	Status	Leje reg.	Næste regulering	lejer	udlejer
St. tv.	Udlejet	Nettoprisindekset	01-01-2026	iht. LL	iht. LL
St. th.	Udlejet	Nettoprisindekset	01-01-2026	iht. LL	iht. LL
1. tv.	Udlejet	Nettoprisindekset	01-01-2026	iht. LL	iht. LL
1. th.	Udlejet	Nettoprisindekset	01-01-2026	iht. LL	iht. LL
2. tv.	Udlejet	Nettoprisindekset	01-01-2026	iht. LL	iht. LL
2. th.	Udlejet	Nettoprisindekset	01-01-2026	iht. LL	iht. LL
3. tv.	Udlejet	Nettoprisindekset	01-01-2026	iht. LL	iht. LL
3. th.	Udlejet	Nettoprisindekset	01-01-2026	iht. LL	iht. LL
4. sal	Udlejet, kan frigøres	Nettoprisindekset	01-01-2026		
st. mf.	Udlejet	NPI min 2, max 5,5 %	01-01-2026	Se vilkår	se vilkår
Baghus	Udlejet	Fast 3 % hver 1. jan.	01-01-2026	Se vilkår	se vilkår

*Arealerne er angivet som i lejekontrakterne. Bindende arealopmåling er ikke udført.

Bemærk: Sælger indestår IKKE for lovligheden af de oplyste lejeniveauer, reguleringer eller lejefastsættelsesmetoder m.v. Køber opfordres til at søge egen rådgiver for en vurdering heraf.

10. Kontakt

Henvendelser

For spørgsmål eller ønske om besigtigelse kontakt:

Laros A/S

Morten Holst Aaen

Tel: 2844 7000

mha@laros.dk

eller

Laros A/S

Anette Kodahl

Tel: 4050 4469

akl@laros.dk