

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1151

Eckersbergsgade 33. 8000 Aarhus C



### Eckersbergsgade 33 - Sjældent udbudt investeringsejendom

- **Pris kontant kr. 14.750.000**
- **Afkast 1. år, anslået 3,6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 643.200**
- **Etageareal i alt 369 m<sup>2</sup>**
- **Bestående af 6 lejligheder + 1 erhverv (frisør)**
- **Udviklingspotentiale i hjertet af Aarhus**

## BESKRIVELSE

Sjældent udbudt investeringsejendom med attraktiv beliggenhed i et af Aarhus C's mest eftertragtede områder.

Ejendommen på Eckersbergsgade 33 ejes i dag af Andelsboligforening Eckersbergsgade 33, som ønsker et salg af den samlede ejendom. Her tilbydes en veldisponeret bolig- og erhvervsejendom med stabile lejeindtægter, attraktiv risikospredning og gode muligheder for fremtidig værdiskabelse.

Ejendommen omfatter et samlet etageareal på 369 m<sup>2</sup> fordelt på 6 boliglejemål fra stueplan til 2. sal samt 1 erhvervslejemål i kælderen. Erhvervslejemålet er indenfor de senere år blevet totalrenoveret og andelshaveren til dette lejemål driver i dag sin egen frisørsalon. Der er indgang til frisøren fra gadeplansniveau.

Kombinationen af bolig og erhverv bidrager til en robust indtægtsprofil og gør ejendommen attraktiv for såvel private investorer som professionelle ejendomsaktører.

Den budgetterede årlige lejeindtægt udgør kr. 643.200, som er afstemt med alle andelshavere og er baseret på henholdsvis "det lejedes værdi", fri lejefastsættelse og markedslejen (erhverv). Det anslåede afkast i første driftsår er 3,6%.

Ejendommen tilbyder dermed et solidt fundament for investorer, der ønsker en centralt beliggende udlejningsejendom med mulighed for løbende optimering af drift, lejeniveauer og ejendommens samlede værdi.

Ejendommen vurderes at have et interessant udviklingspotentiale, herunder mulighed for fremtidig ejerlejlighedsopdeling. Køber opfordres til at foretage egen juridisk og teknisk due diligence vedrørende mulighederne herfor.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til Aarhus Midtby, Bruuns Galleri, café- og restaurantmiljøet, offentlig transport samt byens mange uddannelsesinstitutioner. Området er kendetegnet ved høj efterspørgsel efter både bolig- og erhvervslejemål, hvilket understøtter en stabil udlejning og et stærkt langsigtet investeringsperspektiv.

Nøgletal:

- Kontantpris: kr. 14.750.000
- Anslået afkast 1. år: 3,6 %
- Budgetteret årlig lejeindtægt: kr. 643.200
- Samlet etageareal: 369 m<sup>2</sup>
- 6 boliglejemål
- 1 erhvervslejemål (frisør)
- Attraktiv og central beliggenhed i Aarhus C

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4.

Over hele landet har mere end 350.000 bygninger fået deres bevaringsværdi registreret. I FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger) kan man se, hvilke bygninger der har høj, middel eller lav bevaringsværdi. Bygningernes bevaringsværdi er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Eckersbergsgade 33  
8000 Aarhus C  
Matr.nr. 727ø

### KOMMUNE

Aarhus

### ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og Beboelse  
Anvendelse Erhverv og Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1926

### AREALER

Grundareal 207 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 123 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 34 m<sup>2</sup>  
Boligareal 335 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 369 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 86 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1926  
Bebygget areal 123 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 86 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

### Anvendelse:

Frisør, kld. 34 m<sup>2</sup>  
Beboelse, st.tv. 61 m<sup>2</sup>  
Beboelse, st.th. 62 m<sup>2</sup>  
Beboelse, 1.tv. 61 m<sup>2</sup>  
Beboelse, 1.th. 62 m<sup>2</sup>  
Beboelse, 2.tv. 55 m<sup>2</sup>  
Beboelse, 2.th. 34 m<sup>2</sup>  
Kælder 86 m<sup>2</sup>

### Registreret som: Afskrivning:

Erhvervsareal Ja  
Boligareal Nej  
Boligareal Nej  
Boligareal Nej  
Boligareal Nej  
Boligareal Nej  
Boligareal Nej  
Sekundært areal Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

## LEJEFORHOLD

### LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	595.200
Erhvervslejemål	kr.	48.000
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>643.200</b>

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.  
Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

### LEJEMÅLSOVERSIGT

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

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2026)	kr.	20.771
Renovation / miljøafgifter m.v., jf. årsrapport	kr.	13.907
Fælles el og vandafledning, afsat	kr.	6.757
Forsikring, præmie	kr.	14.703
Grundejerforening, jf. årsrapport	kr.	4.090
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	12.000
Administration, afsat	kr.	21.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	22.400
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>115.625</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 280 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>14.750.000</b>
--------------------	------------	-------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	14.750.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	45.175	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	65.175	
- Refusion deposita		kr.	160.800
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>		<b>14.654.375</b>

### Momsfradragprocent 9%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	643.200
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	115.628
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>527.572</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{527.572 \times 100}{14.654.375} = 3,6 \% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	7.950.000
Heraf grundværdi	kr.	847.700
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	8.839.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

## FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

## AFSKRIVNINGER

### Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	14.815.175
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	( 8.839.000)
Bygningsværdi	kr.	5.976.175
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	369
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	34
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		9%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	537.856
Bygningsværdi <b>og installationer?</b> afskrives med 3%	kr.	<b>16.136</b>

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos GF Forsikring, police nr. 78438304. Forsikringsdækningen omfatter brand, anden bygningsbeskadigelse, hus- og grundejeransvar, glas og kumme, svamp og insekt, rørskade, stikledning, udvidet restværdi, bestyrelsesansvar samt retshjælp.

## PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

### ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

### VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

### KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

### OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til kommuneplanramme nr. 010330BL, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til blandet byområde.

Ved lokalplanlægning skal der fastlægges bestemmelser, så en del af området sikres anvendt til erhverv og/eller offentlige formål. Offentlige formål kan omfatte institutioner og/eller faciliteter til fritids- og kulturformål.

Det skal sikres, at området fremstår som et område med blandede anvendelser. Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m<sup>2</sup> og enkelte udvalgvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen.

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om, at op til 25% af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

#### **Bebyggelsesprocent:**

Maksimal bebyggelsesprocent er 165% af området som helhed.

## **SERVITUTTER**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	03.06.1926	Dok om betaling af gades brolægning mv
002	24.03.1927	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
003	19.05.1927	Dok om hegn, åbent jernstakit mv
004	04.11.2003	Dekl. om fælles opholdsarealer, fjernvarmeforsyning m.v.

## **TEKNISKE INSTALLATIONER**

#### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra NRGi.

#### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

#### **Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

#### **Bredbånd:**

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

## **ENERGIMÆRKNING**

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 09.12.2021 med energiklassifikation D.

## **MILJØFORHOLD**

#### **MILJØFORHOLD, DRIFT**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ifølge Danmarks Miljøportal er der for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

## BESIGTIGELSE

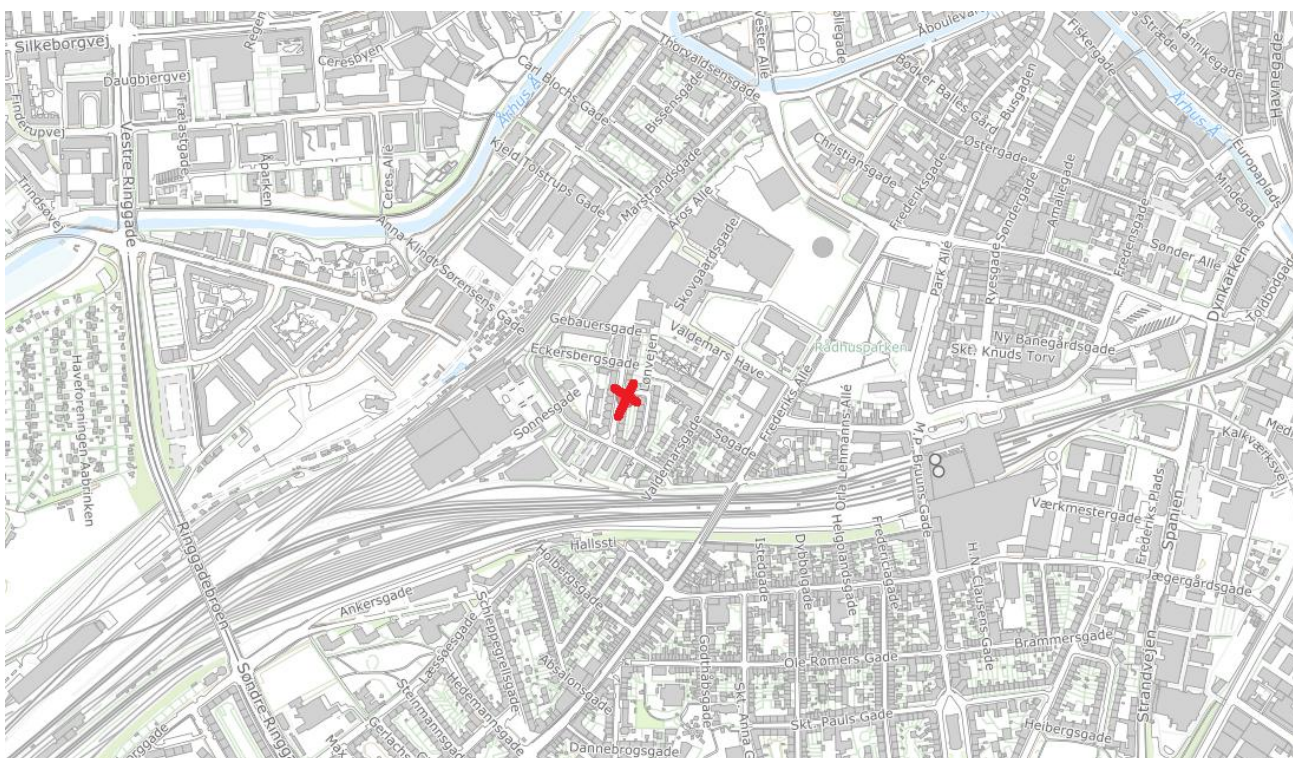
### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

**Lassen Erhverv**  
**Spinderihallerne**  
**Spinderigade 11**  
**7100 Vejle**

**Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370**

# KORTBILAG/FOTOS





## LEJEMÅLSOVERSIGT

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	St.tv.	Beboelse	61	106.800	1.751	25.500					
2	Udlejet	St.th.	Beboelse	62	106.800	1.723	25.500					
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	61	106.800	1.751	25.500					
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	62	106.800	1.723	25.500					
5	Udlejet	2.tv.	Beboelse	55	102.000	1.855	24.000					
6	Udlejet	2.th.	Beboelse	34	66.000	1.941	15.000					
7	Udlejet	Kælder	Erhverv	34	48.000	1.412	12.000					
				369	643.200	1.743	153.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

7 Lejer (frisør) ønsker en nedsat leje efter nærmere aftale med køber.