

SALGSPROSPEKT

Thunøgade 2
8000 Århus C



Nyistandsat boligudlejningsejendom med vægt på detaljerne.

Særdeles centralt beliggende boligejendom midt Århus C. Udlejningsejendommen ligger i Ø-gade kvarteret, som er et eftertragtet område at bo i.

Hele ejendommen er istandsat fra kælder til kvist i 2020 og er i dag opdelt i 4 lejligheder.

Grunden udgør 236 m² og det samlede lejeareal udgør 515 m².

Flere af lejlighederne er delevenlige.

Kontantpris kr. 20.500.000 med en startforrentning på 2,9 p.a.

Formidler:
GAJ Invest ApS
Tlf. 2237 5453

SALGSPROSPEKT

1. Beskrivelse

Ejendomsbeskrivelse.

En gennemrenoveret ejendom, med flotte kvaliteter i de enkelte lejemål, som fremstår meget præsentabel og udlejningsvenlig i dag.

Ejendommen ligger centralt i Ø-gade kvarteret med kort afstand til centrum og universitetet. Selve Ø-gadekvarteret er i sin oprindelse mere end 100 år gammelt og består i dag af en spændende blanding af byhuse og små udlejningsejendomme. De fleste gader i kvarteret er ensrettet og giver dermed mindre trafik og støj.

Ejendommen er oprindelig opført i 1882 af Knud Rasmussen og har været en central del af det driftige område. Der blev etableret købmandsforretning i ejendommens stueetage med lager i kælderen og på 2. etage i 1902, mens 1. sal blev beboet. Se vedhæftede billed. Sideløbende med købmandsforretningen drev købmanden en taxaforretning med 3 taxaer med parkering i det tilknyttede garageanlæg.

Ejendommen er opført med oppudset facade i stueetagen. Den er på 3 etager og dækker over 4 lejligheder i varierende størrelse fra 100 m² til 175 m² fordelt med en stor lejlighed dækkende 2. og 3. sal, en fin lejlighed på 1. sal og 2 lejligheder i stueetagen. Lejlighederne i stueetagen har derudover delt kælderarealet, som indgår som en god integreret del af den enkelte stuelejlighed.

Nuværende ejer har totalrenoveret ejendommen i perioden 2018-2020 og opkræver leje efter det lejedes værdi. Det er gjort med respekt for det oprindelige udtryk og med en modernisering af alle installationer, inddækning samt isolering. Alle beboelsesrum har fyrretræsplankegulv. På 2. sal har det været muligt at beholde det oprindelige gulv fra ejendommen blev bygget.

Kælderen er fuldt udgravet og der er indlagt gulvvarme, samt etableret dør til gården.

Ejendommens tag er belagt med tagplader og vinduerne er 2-fags dannebrogsvinduer på 1-3 sal. Stueetagens vinduer er specialfremstillet til ejendommen.

Alle 4 lejligheder er indrettet uden spildplads og med nye Invita køkkener. Ejendommen er opdelt i to ejerlejligheder. Lejlighed 1 indeholder st.tv., st.th. og 2. sal. Lejlighed 2 indeholder 1. sal.

Den oprindelige bagtrappe i ejendommen har nuværende ejer nedlagt og i stedet anvendt til etablering af badeværelser til hver lejlighed. Badeværelserne har en fornuftig størrelse, hvilket har muliggjort at der kunne installeres vaskesøjler til hver lejlighed.

I sidebygningen er der garage med plads til to biler. Garagen er udlejet til lejer i st.th.

Der er en fælles opgang samt et opbevaringsrum i gården, som kan benyttes af ejendommens lejere. Lejerne afregner selv el. Vand og varme er efter forbrug og afregnes i september baseret på måler i alle lejligheder. Ejer oplyser, at acountobetalingerne fra lejerne ca. passer med forbruget.

Udvendigt er der en fredelig gård samt en terrasse på 60 m² ovenpå garagen. Begge dele må anvendes af ejendommens lejere. Ejer har opstillet et bænksæt, som kan anvendes af lejerne.

SALGSPROSPEKT

2. Væsentlige data for ejendommen

Beliggendhed

Adresse: Thunøgade 2, 8000 Aarhus C

Matr.nr. 1154y Århus Bygrunde. Bygning 1 – beboelse.
Bygning 2 - Garage

Kommune Aarhus Kommune

Opført Bygning 1: 1882, Bygning 2: 1895
Ombygget Bygning 1: 2020 med nyt tag i 1988

Arealer bygning 1 jf. BBR

Grundareal 236 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 110 m²
Bygningsareal 330 m²
Tagetage 75 m²
Kælder 110 m²

Arealer bygning 2 jf. BBR

Bebygget areal 60 m²

Offentlige vurdering

År 2023

	<u>Grundværdi</u>	<u>Ejendomsværdi</u>
Ejerlejlighed 1:	6.659.000 kr.	0 kr.
Ejerlejlighed 2:	7.659.000 kr.	7.974.000 kr.

Foreløbig vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som ejendomsskatten 2025 beregnes ud fra for en køber. Når den endelige vurdering er klar 2025/2026, bliver ejendomsskatterne genberegnet og efterreguleret.

Forsikringsforhold Ejendommen er forsikret via TopDanmark med police nr. E 9494 839 269.

Energimærkning Der foreligger ikke et gyldigt energimærke. Ved en konkret henvendelse vil energimærke blive udarbejdet.

3. Servitutter og andre forhold

Zonestatus Ejendommen er beliggende i byzonen.

Vej Ejendommen ligger ud til offentlig vej

SALGSPROSPEKT

Afløbsforhold	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Vandforsyning	Alment vandforsyningsanlæg
Offentlige planer	Der henvises til kommuneplan 2017 for Aarhus
Servitutter	Der henvises til ejendommens blad i tingbogen Der findes ingen servitutter på ejendommen
Tilbudspligt	Ejendommen er ikke omfattet af tilbudspligt i h.t. lejeloven
Øvrige forhold	Overtagelse: Efter aftale Andre oplysninger: Ret til mellemsalg forebeholdes.

4. Tekniske installationer

El, vand og varme	El:	Ejendommen forsynes med el fra værk.
	Vand:	Ejendommen forsynes med vand fra den kommunale, almene vandforsyning.
	Varme:	Ejendommen er tilsluttet fjernvarme.
Der er individuelle målere for vand og varme i de enkelte lejemål. Der sker forbrugsopgørelse hvert år i september. El afregner lejer direkte med el-selskabet.		

5. Miljøforhold

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

Ejer har fået attest på, at jorden i kælderen er rensede helt op.

6. Økonomi

Købesum	Kontantpris kr. 20.500.000
Lejeindtægter	Pr. år kr. 680.891,00 excl. forbrug. Der henvises til lejeoversigten med specifikation over samtlige lejemål på ejendommene, herunder opgørelse af lejeindtægter og deposita.

SALGSPROSPEKT

Driftsudgifter	Ejendomsskatter 2024	kr.	23.570
	Vand, vandafledning, el, fællesarealer, 2024	kr.	3.100
	Øvrige afgifter (renovation, rottebekæmpelse) 2024	kr.	5.088
	Forsikringer 2025	kr.	19.568
	Renholdelse incl. vicevært (1. sal er vicevært)	kr.	5.000
	Udvendig vedligeholdelse, estimat: 45 kr./ m ² 515 m ²	kr.	23.175
	Administration:		
	Varmeregnskab v/Techem	kr.	5.500
	Egen administration: 2.500 kr./enhed	kr.	10.000
	Driftsudgifter i alt	kr.	95.001

Ovenfor anførte udgifter modsvarer således de udgifter, som ejer oplyser, at have for 2024/2025.

Ejer har i 2024 foretaget følgende forbedringer/renoveringer på ejendommen:

Udvendig Isolering af brandtrappe	kr.	166.875
Ekstra isolering på kvist på 3. sal	kr.	11.232
Ruder skiftet på 1. sal	kr.	33.504
Ovn + vaskemaskine skiftet i st.th.	kr.	8.000

Nuværende ejer er selv administrator og står for udvendig vedligeholdelse, hvorfor disse beløb er estimeret.

7. Vedligeholdeseskonti

Regnskabskonto	Ejendommen er ikke omfattet af BRL § 18
Bindingskonto GI	Ejendommen er ikke omfattet af BRL § 18 B

8. Handelsomkostninger og kapitalbehov

Købers handelsomkostninger:

Tinglysningsafgift	kr.	124.850
Advokatsalær anslået	kr.	20.000
Moms af advokatsalær	kr.	5.000
I alt	kr.	150.850

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	20.500.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	150.850
-refusion depositum	kr.	160.800
-refusion forudbetalt husleje	kr.	111.400
Anslået kapitalbehov	kr.	20.378.650

Formidler:
GAJ Invest ApS
Tlf. 2237 5453

SALGSPROSPEKT

Bemærkning: Køber er gjort bekendt med og accepterer at Advokatsalær i salgsprospektet er anslået således, at eventuelle afvigelser i advokatsalærets størrelse er uden ansvar for GAJ Invest ApS.

9. Startforrentning

Startforrentning

Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel.

Lejeindtægt m.v.	kr.	680.892
- driftsudgifter	kr.	<u>95.001</u>

I alt bruttofortjeneste	kr.	<u>585.891</u>
-------------------------	-----	----------------

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, anslået:

$$\frac{585.891 \times 100}{20.378.650} = 2,88\% \text{ p.a.}$$

10. Købesummens fordeling - afskrivninger

Ejendoms køb

Ved køb af ejendommene foreslås købssummen fordelt som følger:

Bygninger	kr.	19.575.000
Særlige installationer	kr.	0
Grundens værdi	kr.	925.000

Afskrivning

Beregning over afskrivninger på basis af fordelingen af købesummen:

Særlige installationer:	kr.	0
-------------------------	-----	---

12. Forbehold

Oplysninger i nærværende salgsprospekt er formidlet af nuværende ejer. GAJ Invest ApS påtager sig ikke ansvaret for, at alle oplysninger er fyldestgørende eller dispositioner eller handlinger, der måtte blive foretaget på baggrund heraf. Informationer i dette prospekt kan på ingen måde erstatte egen gennemgang af oplysningerne eller professionel rådgivning.

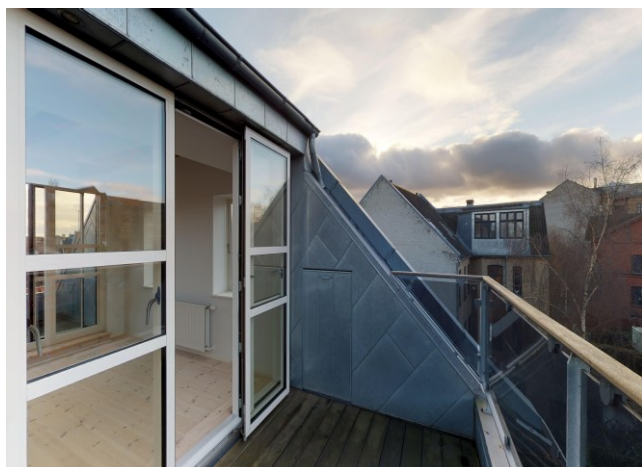
SALGSPROSPEKT

13. Besigtigelse

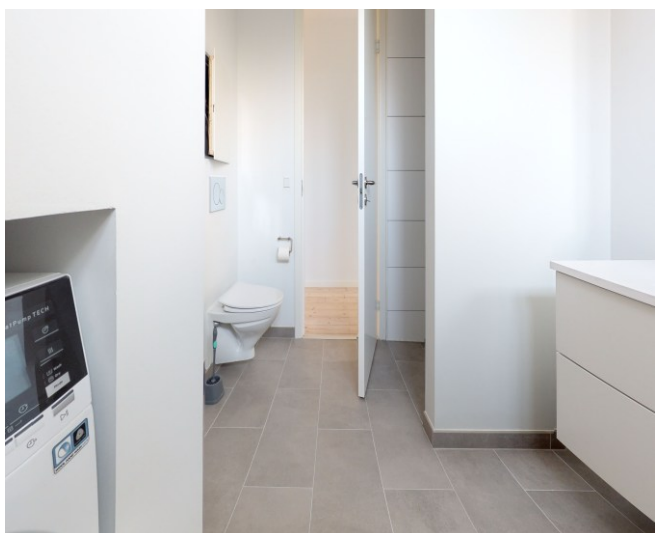
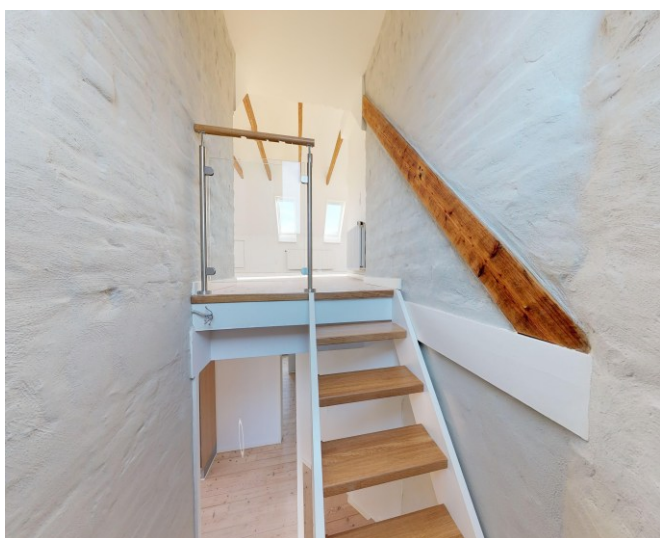
Henvendelse: Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse bedes venligst rettet til:

GAJ Invest ApS,
Mogens Jensen, tlf. 2237 5453,
email: mogens@gajinvest.dk

SALGSPROSPEKT



SALGSPROSPEKT



SALGSPROSPEKT



Lejeoversigt pr. 07.04.2025

Beliggenhed	Areal	Indflyt	Mdl. leje	a/c varme	a/c vand	Årlig leje	Forudb.	Dep.	Regulering
Stuen tv.	66+64	01.03.24	9.730,00	400,00	250,00	116.760,00	19.200,00	28.800,00	01.03.25
Stuen th	54+46	15.02.24	11.250,00	500,00	200,00	135.000,00	33.300,00	33.300,00	01.03.25
1. sal	110	01.10.19	14.360,96	600,00	350,00	172.331,52	39.000,00	39.000,00	01.04.25
2+ 3 sal	175	01.12.24	19.900,00	650,00	350,00	238.800,00	19.900,00	59.700,00	01.12.25
Garager			1.500,00			18.000			
I alt	515		56.740,96	2.150,00	1.150,00	680.891,52	111.400,00	160.800,00	