

---

# Ejendomsbeskrivelse

## Museumsgade 2, 8000 Aarhus C

---



**Aarhus C. – central beliggenhed overfor hovedbiblioteket og med udsigt til ARoS og ”Regnbuen” – med tre ledige lejemål.**

Flot og markant boligudlejningsejendom beliggende centralt i Aarhus C., fra lejlighederne er der udsigt til Mølleparken og Aarhus kunstmuseum ARoS. Der er få minutters gang til gågademiljøet og Åboulevarden. I alt er der 8 boliglejemål og 3 erhvervslejemål.

Der er tre ledige lejemål, ved overtagelsen af ejendommen, heraf to lejligheder på hver 152 m<sup>2</sup>, og et baghus i 3 etager med et samlet areal på 141 m<sup>2</sup>. Der ansøges lige nu om mulighed for indretning af baghuset til bolig.

Lejlighederne er med meget flotte stuklofter, og de to ledige på 1. og 2. sal th. har gamle flotte kaminer i stue og spisestuer. I stueetagen på hjørnet af Museumsgade og Vestre Alle ligger Rejsecafeen, som drives af Aarhus kommune. Tagetagen er i 2007 indrettet med 2 nye lejligheder på henholdsvis 73 m<sup>2</sup> og 100 m<sup>2</sup>, begge med udgang til altan.



Lejlighed 5. sal



Kamin



Stuklofter



Udsigt mod ARoS

## Beliggenhed

Ejendommen er beliggende i centrum af Aarhus, over for den gamle kulturinstitution 'Huset' og biblioteket ved Mølleparken. Der er udsigt over Åboulevarden og til museet ARoS med "Your Rainbow Panorama" på taget. Fra den fritlagte å ved Mølleparken er der hele vejen langs Åboulevarden et blomstrende café liv og gode shopping-muligheder startende ved Magasin og strøget. Endvidere er her ikke langt til Universitetet, Handelshøjskolen og Botanisk Have samt Den Gamle By.

## Teknisk gennemgang af ejendommen

Tagetagen er i 2007 indrettet med to nye lejligheder på henholdsvis 73 m<sup>2</sup> og 100 m<sup>2</sup>, begge med udgang til altan mod gården. Taget er i den forbindelse udskiftet med nyt skiffer tag. Vinduerne til gaden er fra ca. 1994 og vinduerne til gården er fra ca. 1996. Trappeopgangen er indenfor de senere år malet, og der er lagt nyt vinyl. Taget på baghuset har indenfor de senere år fået skiftet tagpap.

## Servitutter

De tinglyste servitutter giver ikke anledning til bemærkninger, bortset fra forbud mod beboelse i baghuset fra 1923. Servitутten tager ikke stilling til, hvem der er påtaleberettiget bortset fra afdøde Malermester Mikkelsen. Aarhus Kommune har i midlertidig ved forespørgsel stillet sig særdeles positivt overfor ændring af status fra erhverv til bolig. Der er nu sendt en skriftlig forespørgsel til Aarhus Kommune, hvor vi anmoder om at få slettet servitутten.

## Lejeniveau

De to øverste lejligheder er nyindrettet på det gamle tørreloft og udlejes til markedspris. Lejligheden 2. tv. er udlejet lidt lavere end markedspris. Huslejen for de resterende boliger ligger på et relativt lavt niveau. Ved genudlejning er der mulighed for at udvikle lejlighederne, og få dem omfattet af paragraf 5., stk. 2. og dermed få den højest mulige husleje.

## Ejendomspotentialer/udvikling

**Forhus.** Så snart ejendommen overtages, ombygges og renoveres de to lejligheder 1. og 2. th. som er ledige. Dette er forudsat og en del af budgettet. De resterende lejligheder i forhuset kan, efterhånden som de bliver ledige, renoveres og genudlejes til en husleje der vil forbedre det årlige afkast.

**Baghus.** Aarhus Kommune har på trods af tinglysning fra 1923 udtrykt, at de er positive overfor at give en tilladelse til, at baghuset kan ændre status fra erhverv til bolig. Der er efterfølgende afleveret en skriftlig ansøgning. Som vist i skitsematerialet er ideen at udvikle baghuset fra erhverv til bolig med 2 - 3 boliger/ejerlejligheder.

For at holde os til vores målsætning om at lave "forsigtige" budgetter, har vi i første omgang valgt helt at holde baghuset ude af budgettet og dermed også af det forventede afkast. Hvis der gives tilladelse til, at renoverede boliger i baghuset kan frasælges som ejerlejligheder, vil der formentlig være mulighed for, at man som investor allerede her kan få 35-50% af sit oprindelige indskud udbetalt. En anden mulighed er at leje det renoverede baghus ud som boliger. Begge muligheder vil forbedre afkastet betydeligt i forhold til budgettet.

Som det fremgår af budget og nøgletal, så forventer vi, at denne ejendom har potentiale til at give et meget flot afkast.



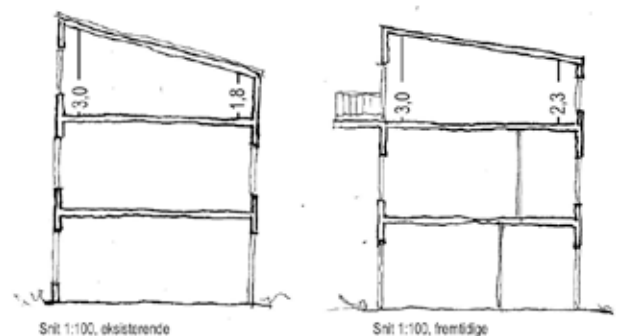
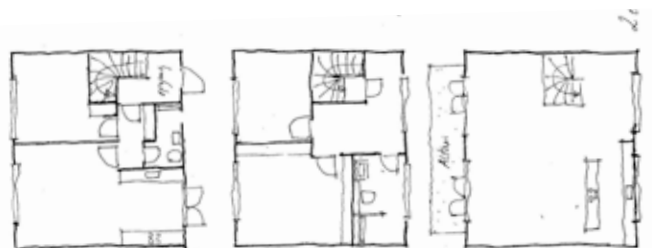
Ejendommen set fra Museumsgade



Ejendommen set fra gården.



Baghuset.





# Ejendomsfacts

Matr.nr. 1997, Aarhus bygrunde

Byggeår forhus	År 1898
Byggeår baghus	År 1923
Opvarmning iflg BBR	Fjernvarme
Momsregulering	Ingen
Forsikring	Nej

## Arealfordeling

Grundareal	kvm 470
Boligareal forhus	kvm 911
Kælderareal	kvm 168
Erhvervsareal, forhus	kvm 223
Erhvervsareal, baghus	kvm 141
Garage	kvm 17

## Offentlig vurdering

Ejendomsværdi 2010	kr. 20.800.000
Grundværdi	kr. 3.059.700
Pris pr. kvm incl. handelsomkostninger	kr. 16.250

# Ejendomsfacts ved køb\*

Anskaffelsessum ejendom	kr. 20.721.191
Antal investorer	10
Aktieinvestering pr. investor	494.878 kr.
Driftsafkast resultat i procent af købesum, år 1	3,6 %
Driftsafkast resultat procent af købesum, år 10	10,4 %
Egenkapital pr. ejerandel år 10	1.363.694 kr.
Intern forrentning i budgetperioden (10 år)	175,56 %

Indskud ved overtagelse 4.948.782 kr.

\*Både baghus og garage indgår i købet, men beregninger angående disse indgår ikke i budgettet, da begge skal totalrenoveres, og der endnu ikke er tilladelsen til det. Men det giver mulighed for en forbedring af bugettet og dermed også af det forventede afkast.

