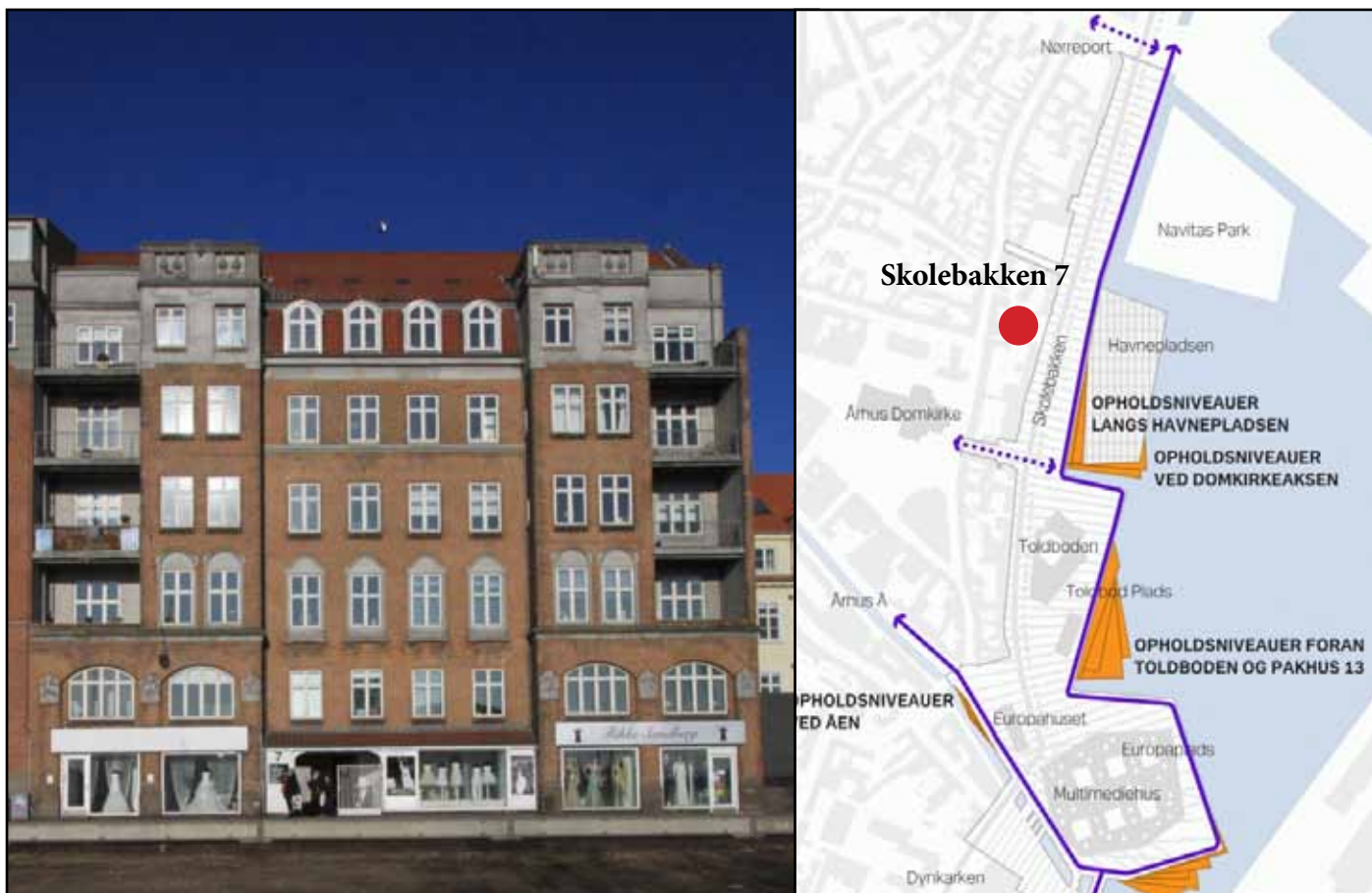


Ejendomsbeskrivelse

Skolebakken 7, 8000 Aarhus C



Aarhus C - fantastisk beliggenhed midt i byen ved vandet - liebhaverejendom i centrum af den Domkirkeakse med udsigt til havnen, Aarhusbugten og Mols

Ejendommen er en arkitektonisk perle, tegnet af Axel Høgh Hansen, en af de store gamle Aarhus arkitekter fra 1900-tallet. Beliggenheden er i hjertet af Aarhus, lige ved Aarhus Domkirke, Aarhus Teater, byens centrale torve og latinerkvarteret. Ejendommen består af 12 lejemål, hvoraf 2 er erhvervslejemål. De to lejligheder på 1. sal er en blanding af lejeboliger og erhvervslejemål. Lejlighederne er mellem 140 - 196 kvm store, og er smukke gamle herskabslejligheder med stuklofter og originale trægulve. Der er messarin (overdækket altan) til hvert lejemål og en storslået udsigt over havnen, Aarhusbugten og Mols. Fra baggården er der fra 1. sal udsigt over byens tage, domkirken og latinerkvarteret. Endvidere vil der være mulighed for at etablere vestevendte altaner på bagfacaden, hvor der er eftermiddags- og aftenssol.

Området foran ejendommen er i øjeblikket en byggeplads/P-plads, men i løbet af 3 år vil hele havnefronten totalt ændre karakter. Den nye havnefront bliver en understregning af byens og ejendommens storslåede beliggenhed. Hele anlægsprojektet; havnefront, omlægning af trafik og etablering af letbane, gendanner områdets særlige placering ved vandet. Ejendommen ligger helt centralt mellem Navitas, Toldboden og det nye Multimediarhus. Området ved Skolebakken, som i de nye planer kaldes Domkirkeaksen, bliver med den centrale placering tæt på domkirken og Aarhus midtby, et levende byrum i dette meget attraktive område.

FØR



EFTER



Teknisk gennemgang af ejendommen

Ejendommen er blevet facaderenoveret i 2006. Hele fronten, herunder mansaren blev udskiftet. Altaner blev totalrenoveret og facaden blev omfuguet. Vinduer i facaden skal udskiftes i ejerperioden. Bagfacaden trænger til en partiær omfugning. Alle er vinduer bagtil er udskiftet til plastikvinduer og dermed vedligeholdelsesfrie. Lejligheder fremstår originale mht. til varme, vand- og afløbsin- stallationer. De enkelte lejligheder har løbende fået renoveret bad og køkken. Det gælder for samtlige lejligheder, at de ved fraflytning skal have en større renovering for at kunne udlejes i henhold til lejelovens til lejelovens §5 stk. 2. Kælder parterre og udvendig gårdareal trænger til gennemgribende renovering.

Servitutter

Der er ingen nævneværdige servitutter på ejendommen.

Lejeniveau

Lejeniveauet er meget lavt for området og lejligheder af den beskaffenhed. De 10 boliglejemål, der er udlejet (et er ledigt) er således udlejet til en gennemsnit leje på 421 kr. pr. kvm pr. år. Istandsatte lejligheder udlejes nu typisk for 1.250-1.350 kr. pr. kvm. pr. år i Aarhus C.

Det ene erhvervslejemål i stueetagen på 146 kvm. er udlejet til 534 kr. pr. kvm. Det er ca. en tredjedel af den leje, man kan forvente, når udviklingen af området er færdig om tre år. Det andet erhvervslejemål i stuen på 120 kvm. er ledigt pt.

Ejendomspotentialer/udvikling

Dette er en ejendom med et særdeles stort udviklingspotentiale.

1) Der er mulighed for at indrette 2 lejligheder i det gamle tørreloft på 6. etage. Arealet udgør ca. 200 kvm. Disse lejligheder vil kunne udlejes til 1500 kr. pr. kvm.

2) Da lejeniveauet generelt er meget lavt i hele ejendommen, er der mulighed for en betydelig øgning af lejeindtægten ved genudlejning af boliglejemålene. Lejeindtægten vil således efter renovering af lejligheden kunne stige fra ca. 421 kr./kvm. pr. år til ca. 1.200 kr./kvm. pr. år. For en lejlighed på 196 kvm. svarer det til en øget lejeindtægt på ca. 150.000 kr./år. Dette gælder for 9 lejemål.

3) Erhvervslejemålene kan efter varsling hæves til markedsværdien. Med planerne for udvikling af området som et af byens nye attraktive byrum ved havnen, forventes en kvm. leje af erhvervslejemålene (butiksområderne) på op til 2.500 kr. Det betyder, at lejemålene i parterre potentielt samlet kan hæves med ca. 450.000 kr. om året, når området er færdigudviklet om ca. 3 år.

De øvrige erhvervslejemål kan formentlig også hæves noget på det tidspunkt. Hvis indtægten på en ejendom stiger med 50.000 kr. pr. år, vil det som udgangspunkt betyde en værdigstigning på godt 1 mill.

4) Vi undersøger, om der kan etableres 2 - 3 p-pladser i kælder parterre bag ejendommen.

Når man skal vurdere et potentiale i en udlejningsejendom er det væsentligt at se på både placering, pris pr. kvm., lejeniveau og nuværende afkast. Denne ejendom ligger helt i top mht. placering, her er meget lav kvm. pris på ca. 13.700 kr. (incl. handelsomkostninger) og har et meget lavt huslejeniveau. Det umiddelbare afkast på købstidspunktet er derfor relativt lavt (2,5%), men det hænger sammen med det meget store potentiale i ejendommen. Set i det perspektiv, så finder vi afkastet rimeligt. Når ejendommen er optimeret vil den i det nuværende marked have en kvm. pris på mindst 25.000 kr. Og med de forventede stigninger i markedet, vil den kunne blive noget højere.

Der vil på sigt være mulighed for yderligere at forøge ejendommens herlighedsværdi ved at etablere elevator, samt opsætte altaner på bagfacaden.



Stemmingsbilleder fra lejlighed



Erhvervslejemål

Patricialejlighed 196 kvm, Skolebakken 7.



Tørreløft på 6. sal - og udsigt fra tørreløft.



Ejendomsfacts Skolebakken 7, 8000 Aarhus C

Matr. nr. 859 b

Byggeår	1914
Opvarmning iflg BBR	Fjernvarme
Momsregulering	Ingen
Forsikring	Ja

Arealfordeling

Grundareal	kvm 506
Samlet bebyggelse	kvm 1946
Erhverv parterre	kvm 266
Overdækket parterre i gården	kvm 240

Offentlig vurdering

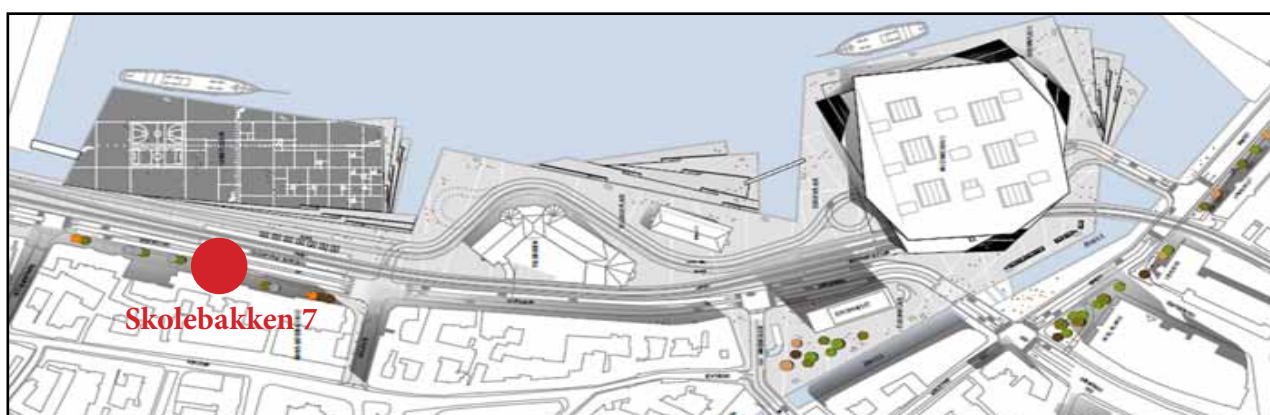
Ejendomsværdi 2012	kr. 16.400.000
Grundværdi	kr. 3.491.400
Pris pr. kvm incl. handelsomkostninger	kr. 13.760

Ejendomsfacts ved køb

Nedesstående tal dækker et eksempel på en belåningsgrad på ca. 60% med 6 mill. som 30 årige fastforrentede lån med afdrag og 9,6 mill. 30 årige fastforrentede lån (med afdragsfrihed i 10 år).

Der er i modellen indlagt en gennemsnitlig stigning af den samlede husleje på 2,5% pr. år i 10 år. Med den forventede stigning i lejeindtægten på erhvervslejemålene i kælderen, bør denne procentsats blive endnu højere. Afhængig af antallet af ledige lejemål til genudlejning i ejerperioden, vil denne gennemstiltige stigning kunne blive væsentlig højere (og dermed give grundlag for et højere afkast).

Anskaffelsessum ejendom	kr. 26.775.075
Antal investorer (eksempel)	20
Aktieinvestering pr. investor	kr. 557.816
Afkast af anskaffelsessum	2,5 %
Driftsafkast resultat i procent af købesum, år 1	0,4 %
Driftsafkast resultat procent af købesum, år 10	2,7 %
Egenkapital pr. ejerandel år 10	1.081.204 kr.
Intern forrentning i budgetperioden (10 år)	93,8 %
Indskud ved overtagelse	kr 11.156.312



Hele projekt området kaldes Urban Mediaspace Aarhus og står klart 2015



Stemmingsbilleder fra kvarteret omkring Domkirken



Havnepladsen 2015

Pulsen banker hurtigt i Aarhus. Med mere end 40.000 studerende er det landets yngste by, hvor blikket er rettet fremad. Men samtidig lever fortiden i Aarhus, hvor byens ældste, stemningsfulde kvarterer er nogle af de mest livlige og trendy.

Området er centralt beliggende i et af Aarhus' ældste kvarterer ved bl.a. Aarhus Teater, Domkirken, Bispetorv og er præget af fine gamle købmandsgårde i bindingsværk, bevaringsværdige historiske bygninger, toppede brosten og charmerende caféer og restaurationer.

Urban Mediaspace Aarhus er en del af omdannelsen af Aarhus inderhavn fra industrihavn til byrum. Et af formålene med projektet er at skabe sammenhæng mellem by og vand. Projektet får stor indflydelse på havneområdet og byens liv. Området ligger centralt i forhold til Aarhus midtby, Domkirken, gågaden og å-miljøet og bliver et nyt væsentligt rum i midtbyen. Her bliver mulighed for aktiviteter, der skaber liv og engagement.

Det nye byrum bliver et fleksibelt og dynamisk fristed for alle. Nærheden til vandet, p-anlæg, banegård, busstation og letbane gør området til et naturligt mødested og udflugtsmål.

Aarhus Domkirke, teater og latinerkvarter.

