
Ejendomsbeskrivelse

Frederiks Allé 105, 8000 Aarhus C



Ejendommen er beliggende på Frederiksbjerg, der er kendetegnende ved hyggelige caféer og spændende specialbutikker

Ejendommen er fra 1907, i 5 etager, med to erhvervslejemål og 8 lejeboliger. I 1910 blev der bygget yderligere 4 lejeboliger i gården. Bygningen fremstår relativt pæn og delvis moderniseret. Ejendommen har fået opsat ny udvendig brandtrappe for udnyttelse af tidligere trapeareal til bl.a. badeværelser. Desuden er der kælder under bygningen, hvoraf en del er udlejet til erhvervslejemålene.

Frederiksbjerg er en bydel i Aarhus, afgrænset af banegraven mod nord, af Strandvejen ud mod kysten, og af Marselis Boulevard og Sønder Ringgade mod syd og vest. Bydelen har 3 store butiksgader – M.P. Bruuns Gade, Jægergårdsgade og Frederiks Allé. Frederiksbjerg består mest af lejlighedskomplekser på 4-6 etager, men i det gamle Frederiksbjerg syd for Jægergårdsgade rummer bydelen også mindre byhuse. Frederiks Allé er den store indfaldsgade fra syd mod centrum. Gaden rummer flere butikker, restauranter, kiosker, caféer, bodegaer og grillbarer.



Beliggenhed

Der bor ca. 20.000 indbyggere på Frederiksbjerg og det er en meget populær og trendy bydel i rivende udvikling. Butikker, caféer og små specialbutikker skyder op over alt. Frederiksbjerg rummer et spændende miljø med bl.a. restauranter for enhver smag. Her er torvedage og loppemarkeder, og masser af aktiviteter året rundt for både unge, ældre og børnefamilier. Over de næste to år bygges en ny skole på hjørnet af Sct. Annas gade og Ingerslevs Boulevard. På Ingerslevs Boulevard ligger desuden svømmestadion, sportshaller og fodboldbaner (fodboldklubben ASA). Både strøget, havnen, stranden og Marselisborg skoven er inden for gåafstand.



Ejendommen set fra Frederiks Allé

Teknisk gennemgang af ejendommen

Vi har gennemgået ejendommen og ikke kunnet konstatere umiddelbare fejl og mangler. Ejendommen er omfugget og har fået skiftet tag. Vinduerne er i rimelig god stand, men skal formentlig udskiftes i ejer perioden. Vi afventer adgang med ingeniør for gennemgang af de tekniske installationer.



Ejendommen set fra gården.

Servitutter

Der er ingen nævneværdige servitutter på ejendommen.

Lejeniveau

Hovedparten af boligerne er udlejet til en lav kvm pris. 6 stk til mellem kr. 550 og kr. 650 pr. kvm. de resterende boliger er udlejet til mellem 800 og kr. 1.000 pr. kvm.

Erhvervslejemålet i stuen til venstre er nyudlejet til en restaurant med en minusbinding på 4 år, til en relativ høj husleje. Erhvervs-målet i stuen til højre har været udlejet til samme lejer i knap 20 år, til en relativ lav husleje.

Ejendoms-potentiale/udvikling

Ved fraflytninger kan vi renovere de enkelte lejligheder og forhøje huslejen fra de nuværende ca. 722 kr. pr. kvm. pr. år til mellem 1250 - 1300 kr. Der vil desuden være mulighed for forhøjelse af huslejen i erhvervslejemålet til højre.

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 rigtig godt placeret, har en relativ lav kvm. pris på ca. 16.250 kr. (incl. handelsomkostninger) og har et lavt huslejeniveau. Det umiddelbare afkast på købstidspunktet på 3,31% er således rimeligt. Når ejendommen er optimeret, vil den i det nuværende marked have en kvm. pris på ca. 25.000 kr. Og med de forventede stigninger i markedet, vil den formentlig kunne blive højere.



Stemmingsbilleder fra Frederiksbjerg.

Ejendomsfacts

Matr.nr. 234A Marselisborg, Århus Grunde

Byggeår	1907 - 1910
Opvarmning iflg BBR	Fjernvarme
Momsregulering	Ingen
Forsikring	Ja

Arealfordeling

Grundareal	kvm 489
Bebygget areal	kvm 168
Kælderareal	kvm 27
Boligareal	kvm 999
Erhvervsareal	kvm 288

Offentlig vurdering

Ejendomsværdi 2010	kr. 16.500.00
Grundværdi	kr. 1.907.100
Pris pr. kvm incl. handelsomkostninger	kr. 16.205

Ejendomsfacts ved køb

Anskaffelsessum ejendom	kr. 21.034.741
Antal investorer (eksempel)	10
Aktieinvestering pr. investor	504.661 kr.
Driftsafkast resultat i procent af købesum, år 1	1.1 %
Driftsafkast resultat procent af købesum, år 10	4.7 %
Egenkapital pr. ejerandel år 10	1.048.757 kr.
Intern forrentning i budgetperioden (10 år)	107,81 %

Indskud ved overtagelse 5.046.614 kr.

