

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Hovedgaden 32A-G, 8832 Skals
8832 Skals

2.375.000 kr.



Attraktiv investeringsejendom med stabilt afkast



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
Side	TEGNINGER OG KORT
11	Tegning
12	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Her får du en spændende investeringsmulighed på Hovedgaden 32G i Skals

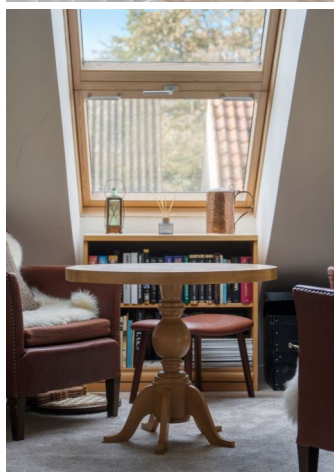
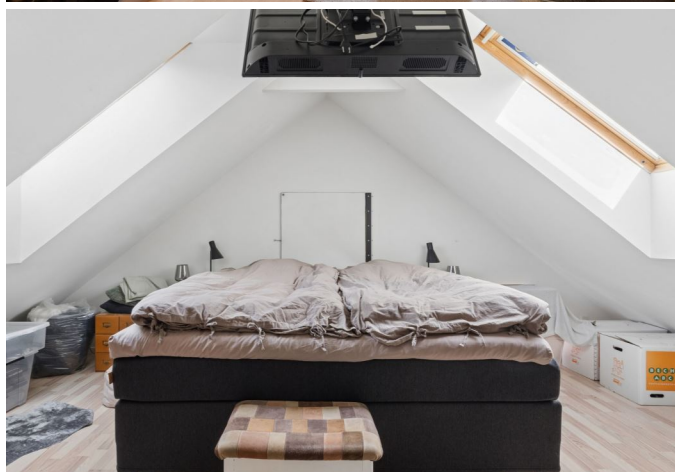
Ejendommen består af 5 boligudlejningsenheder samt et udstillingslokale, hvilket giver en attraktiv kombination af bolig- og erhvervsudlejning og dermed et solidt fundament for en løbende lejeindtægt.

Ejendommens sammensætning giver investoren en god risikospredning på flere lejemål, hvor indtægterne ikke alene afhænger af én enkelt lejer. Det gør ejendommen interessant for både den etablerede ejendomsinvestor, der ønsker at udvide sin portefølje, og for investoren, der ønsker at komme ind på markedet for bolig- og erhvervsudlejning.

Den centrale beliggenhed i Skals med kort afstand til indkøb, skole, sport og øvrige daglige faciliteter understøtter ejendommens attraktivitet for både boliglejere og erhvervslejere. Placeringen i et aktivt lokalsamfund giver et godt udgangspunkt for at fastholde eksisterende lejere og sikre en stabil udlejning over tid.

Med flere lejemål, forskellige anvendelsesmuligheder og et godt, stabilt afkast fremstår ejendommen som en interessant investering med fokus på løbende cashflow. For den langsigtede investor er der samtidig mulighed for at arbejde aktivt med udlejningen og ejendommens drift med henblik på at optimere det fremtidige afkast.

En oplagt mulighed for dig, der søger en investeringsejendom, hvor indtjeningen er i fokus, og hvor en kombination af bolig- og erhvervslejemål skaber et attraktivt udgangspunkt for et langsigtet ejerskab.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Hovedgaden 32A-G, 8832 Skals, 8832 Skals
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Boligudlejning

Matr. nr.	Areal
20 e Skals by, Skals	468 m ²

Arealfordeling

Grundareal	468 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	236 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	20 m ²	
Boligareal	373 m ²	
Etageareal i alt	393 m ²	

Brugsret

Brugsret ifølge Sælger til: Flerfamilieshus

Fredning / bevaringsværdig

Der henvises til Bygningsspecifikation, hvor information om fredning og/eller bevaringsværdig fremgår under den / de enkelte bygninger.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 -

- opført / ombygget	1887/2005
- bebygget areal	90 m ²
- etageareal	152 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Hovedgaden 32G	Etageareal	132 m ²
Beboelse	Type	Afskrivning
	Boligareal	Nej
Lejemålet er opsagt den 1. oktober 2026 med 3 måneders varsel		

Enhed

Hovedgaden 32A	Etageareal	20 m ²
Udstillingslokale	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Nej

Bygning nr. 2 - Hovedgaden 32B, C, D, E

- opført / ombygget	1968/2003
- bebygget areal	146 m ²
- etageareal	241 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Hovedgaden 32B	Etageareal	41 m ²
Bolig	Type	Afskrivning
	Boligareal	Nej

Enhed

Hovedgaden 32C	Etageareal	88 m ²
----------------	------------	-------------------

Bolig	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Hovedgaden 32D	Etageareal	71 m ²
Bolig	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Hovedgaden 32E	Etageareal	41 m ²
Bolig	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

<i>År 2025</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundværdi	1.364.000

Foreløbig grundværdi, grundskyld anslået på baggrund heraf.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Fælles

Installationer forsyninger
Vand: Fælles privat vandværk
Varme: Fjernvarme

Der er planlagt separatkloakering fra 2025.

Løsøre og inventar
Hårde hvidevarer medfølger efter aftale.

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

<i>Energimærke</i>
Hele ejendommen

C

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Kommuneplan 2025-2036

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Boligudlejning

Miljøforhold

Affaldsdepot
Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Olie-/tankanlæg
Nedgravet og afblændet olietank under 6.000 l, etableret i 1968.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	282.660	0
Erhvervslejemål	18.540	0
I alt årlig leje	301.200	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.375.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.375.000
Handelsomkostninger anslået	16.150
Anslået kapitalbehov	2.391.150

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år		12.549
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		12.634
Vand / vandaflledning / el:		
Adm vand & varme		4.080
Renholdelse / vicevært:		
2600 pr enhed		15.600
Udvendig vedligeholdelse 2026		30.000
Administration:		
Administration		21.900
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		13.509
Fjenvarmeanlæg 32G		3.000
I alt, anslået		113.272

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	301.200	301.200
Udgifter		
Driftsudgifter	113.272	113.272
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	187.928	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	187.928	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		187.928
- skattevirkning ved 25,80%		48.485
I alt		139.442

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	2.375.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	16.150
Kontant anskaffelsessum	2.391.150

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	2.375.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

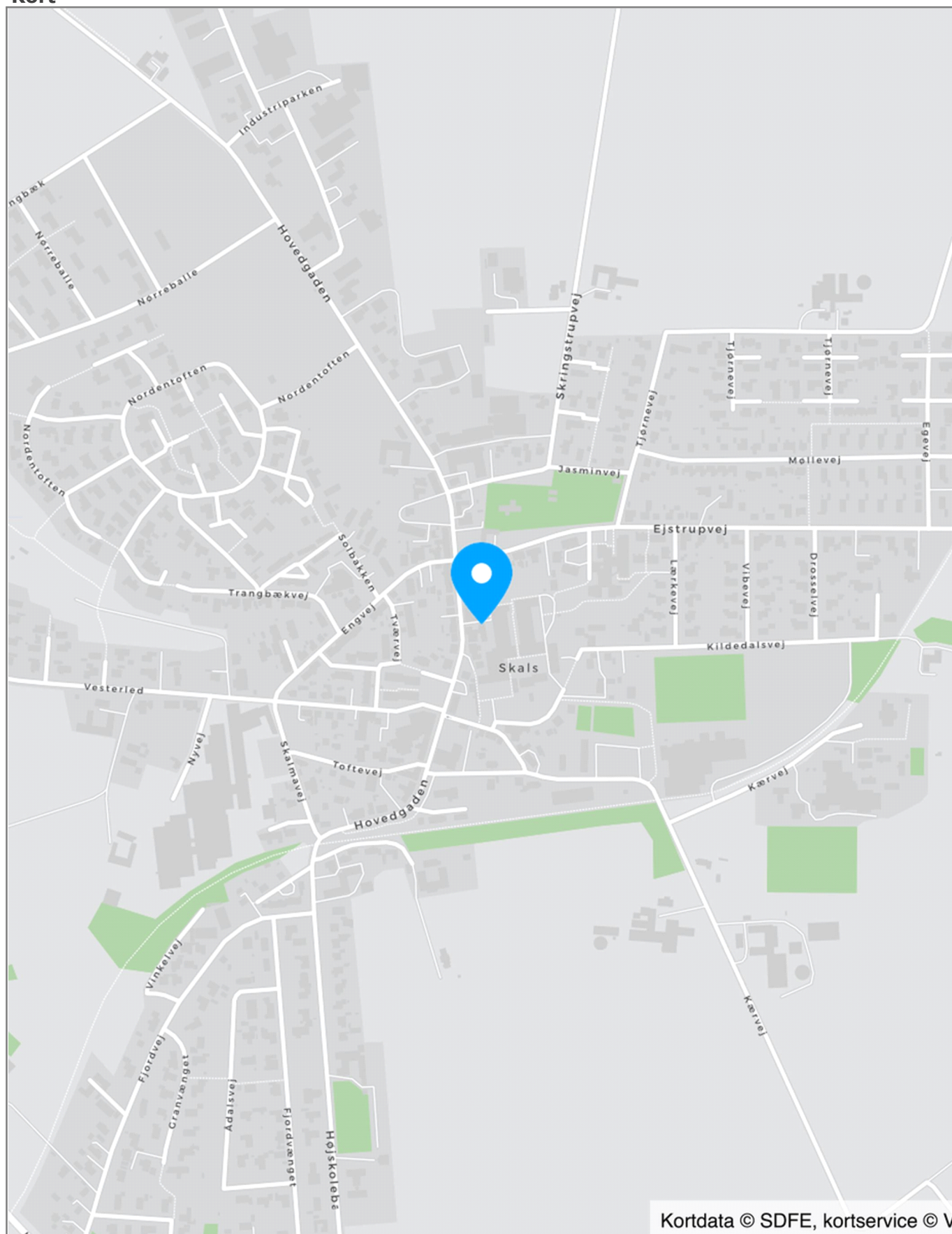
	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	16.150
Handelsomkostninger inkl. moms	16.150

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Kort

KONTAKTINFORMATION



Overvejer du at sælge eller udleje din erhvervsejendom eller dine lokaler i Viborg, Skive eller omegn?

Hos Real Erhverv får du en samarbejdspartner, der kombinerer indgående lokalkendskab med et skarpt blik for markedets reelle muligheder – og ikke mindst de rigtige købere og lejere.

Markedet i Midtjylland er kendetegnet ved stabile forhold og en solid efterspørgsel fra både lokale virksomheder og investorer. Særligt lager-, produktions- og butiksejemål samt mindre investeringsejendomme er i høj kurs. Samtidig betyder det relativt begrænsede udbud, at den rette strategi og målretning er afgørende for at opnå den optimale pris og de bedste vilkår.

Vi arbejder aktivt med at synliggøre din ejendom overfor både lokale og landsdækkende interessenter. Med et stærkt netværk og en målrettet salgs- og udlejningsproces sikrer vi, at din ejendom bliver præsenteret professionelt og rammer de rigtige beslutningstagere.

Hos os handler det ikke kun om at finde en køber eller lejer – men om at rådgive dig hele vejen. Fra korrekt prissætning og positionering til forhandling og afslutning af aftalen. Vi ved, hvad der skaber værdi i netop dette marked, og hvordan du bedst udnytter efterspørgslen – uanset om du sælger en investeringsejendom i Viborg centrum eller udlejer lokaler i Skive.

Kontakt Real Erhverv for en uforpligtende vurdering – og få et klart billede af dine muligheder.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Viborg-Skive ApS
Nytorg 2
8800 Viborg

Telefon: 60220441
E-mail: ms@mailreal.dk
Hjemmeside:
<https://www.realmaeglerne.dk/erhverv>

Åbningstider

Mandag	9.00 - 17.00
Tirsdag	9.00 - 17.00
Onsdag	9.00 - 17.00
Torsdag	9.00 - 17.00
Fredag	9.00 - 17.00
Lørdag	Lukket
Søndag	Lukket

Kontakt

Søren Helm
Indehaver

Mobil: 27330033
E-mail: helm@mailreal.dk