

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Søndergade 13-15
8840 Rødkærsbro

1.995.000 kr.



Velholdt investeringsejendom



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
<hr/>	
Side	KORT
11	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Set fra haven

Udlejningsejendom med stabil drift og attraktiv beliggenhed i Rødkærsgade.

Her udbydes en solid og velpasset udlejningsejendom, som gennem flere årtier har været i samme ejers hænder. Ejendommen fremstår løbende vedligeholdt og med en stabil driftshistorik, hvilket gør den særdeles interessant for investoren, der søger en tryk og veldrevet investering med et attraktivt afkast.

Ejendommen består af 5 boliglejemål, som alle er udlejet, og flere af lejerne har boet i ejendommen gennem mange år. Dette vidner om både gode boliger, et velfungerende lejermiljø og en ejendom, som er attraktiv at bo i. Samtidig har ejendommen historisk været let at genudleje, hvilket giver en ekstra tryk for den fremtidige ejer.

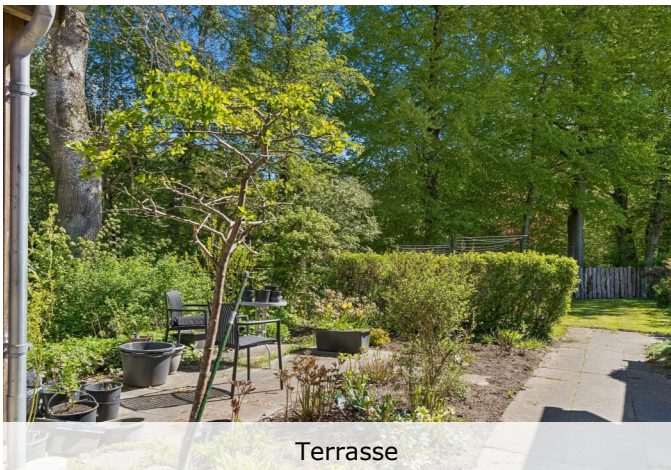
Driften er overskuelig og praktisk indrettet med separate målere på el, vand og varme, hvilket giver en enkel administration og en fair fordeling af forbruget mellem lejerne. Til hvert lejemål hører desuden privat parkering samt eget redskabsrum, hvilket er attraktive faciliteter for beboerne og medvirker til den høje efterspørgsel på lejemålene.

Ejendommen leverer et flot nettoafkast på mere end 7 %, og kombinationen af stabil lejeindtægt, langvarige lejeforhold og en velholdt ejendom gør dette til en spændende investeringsmulighed i et aktivt lokalområde.

Forhør nærmere hos Realmæglerne helm I binder omkring denne attraktive investeringsejendom i Rødkærsgade.



Set fra haven



Terrasse



Set fra haven

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Søndergade 13-15, 8840 Rødkærsbro
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
13 au Brandstrup By, Vindum	833 m ²

Arealfordeling

Grundareal	833 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	268 m ²
Boligareal	410 m ²
Etageareal i alt	410 m ²
Sekundære arealer	34 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge til: Helårsbeboelse

Udenomsarealer / området

Fælles have med terrasse område og skur.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Søndergade 13

- opført / ombygget	1902/1998
- bebygget areal	234 m ²
- etageareal	410 m ²
- antal etager	1

Enhed

Søndergade 13	Etageareal	59 m ²
---------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Enhed

Søndergade 15, 1, th	Etageareal	72 m ²
----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Del af trapperum udgør 8 kvm.

Enhed

Søndergade 15, 1, tv	Etageareal	104 m ²
----------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Del af trapperum udgør 8 kvm.

Enhed

Søndergade 15, st, th	Etageareal	85 m ²
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Del af trapperum udgør 12 kvm.,
Overdækket terrasse 24 kvm.

Enhed

Søndergade 15, st, tv	Etageareal	90 m ²
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Afskrivning
Nej

Bygning nr. 2 - Søndergade 13

- opført / ombygget	1902
- bebygget areal	34 m ²
- sekundært areal	34 m ²

Enhed

Søndergade 13	Etageareal	34 m ²
---------------	------------	-------------------

Udhus

Type
Sekundært areal

Afskrivning
Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	2.250.000
Grundværdi	175.000

Ejendomsvurdering 2.250.000 kr er fra 2020. Foreløbig grundværdi 175.000 kr er fra 2025.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Rødkærsbro Fjernvarmeværk

Rødkærsbro Vandværk

Norlys El.

Løsøre og inventar

Hvidevarer medfølger efter aftale.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

B

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

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.

Forurening på V1 / V2 niveau

Se jordforureningsattest.

Områdeklassificering

Se ejendomsdatarapport

Olie-/tankanlæg

Se ejendomsdatarapport

Tingbog og servitutter

- Nr. 1 lyst d. 10.12.1903 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 2 lyst d. 12.06.1913 Tillægstekst Dok om vandværk mv., vedr. 6 A Påtaleret: Rødkærsbro vandværk
Nr. 3 lyst d. 23.01.1919 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 13EB
Nr. 4 lyst d. 26.02.1990 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, vedr. 47X

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	219.600	0
I alt årlig leje	219.600	0

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

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.995.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.995.000
Handelsomkostninger anslået	13.850
-Refusion depositum	53.475
Anslået kapitalbehov	1.955.375

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		1.647
Udvendig vedligeholdelse 2025		30.750
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		11.625
Renovation mm		10.116
Anslået adm.		15.000
I alt, anslået		69.138

Øvrige bemærkninger

Sælger har selv udført en del af vedligeholdelsesarbejdet, herunder havearbejdet og har dermed haft en mindre udgift til udvendig vedligeholdelse end det anførte.

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	219.600	219.600
Udgifter		
Driftsudgifter	69.138	69.138
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	150.462	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	150.462	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		150.462
- skattevirkning ved 25,80%		38.819
I alt		111.643

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

Beløb i kr.

Kontant købesum	1.995.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	13.850
Kontant anskaffelsessum	2.008.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	1.995.000

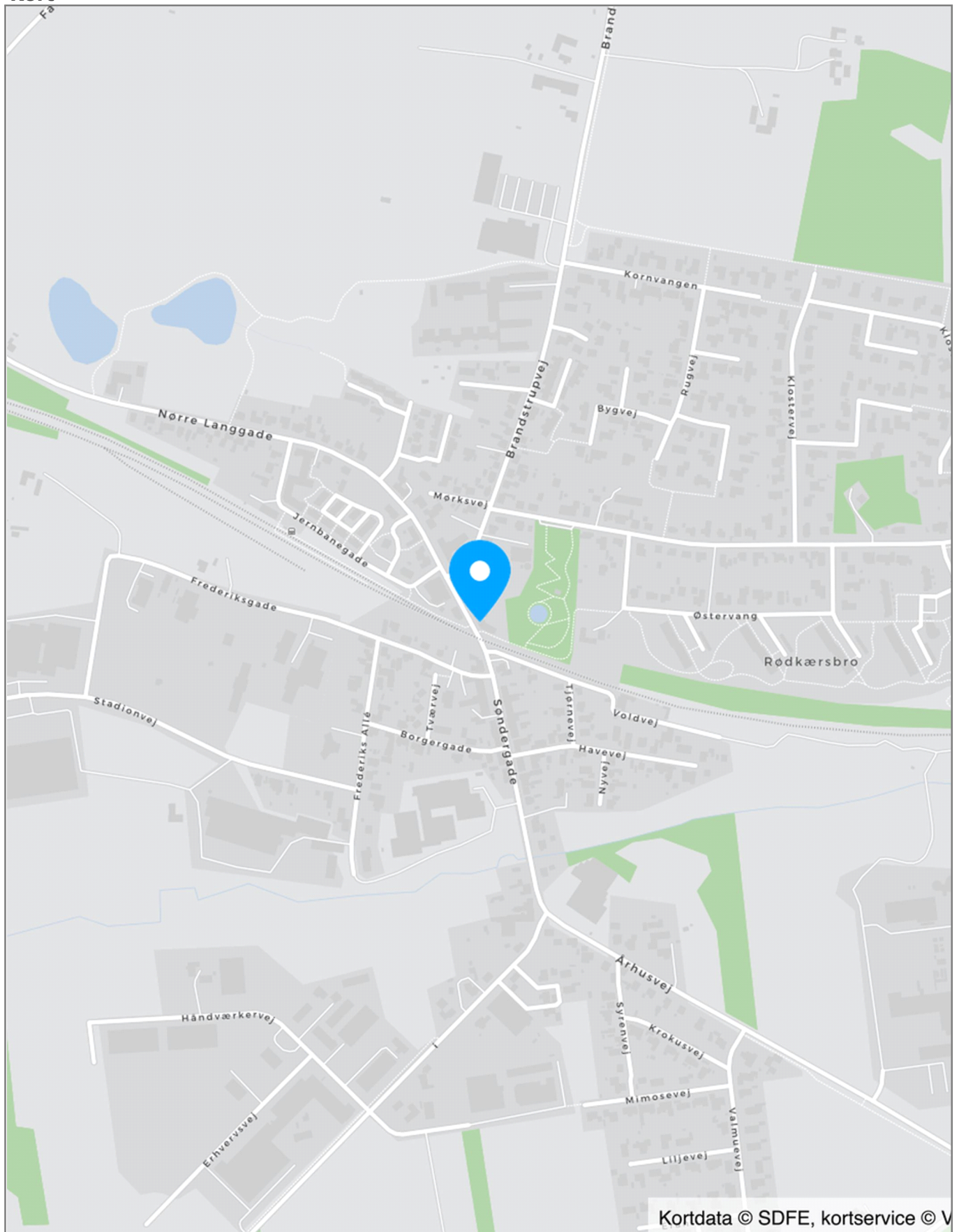
Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	13.850
Handelsomkostninger inkl. moms	13.850

KORT

Kort



KONTAKTINFORMATION



Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearrealestate

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2
8800 Viborg

Telefon: 70608887
E-mail: viborg@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Åbningstider

Mandag	09.00 - 17.00
Tirsdag	09.00 - 17.00
Onsdag	09.00 - 17.00
Torsdag	09.00 - 17.00
Fredag	09.00 - 17.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale