

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Søndergade 17B
4130 Viby Sjælland

4.650.000 kr.



Velbeliggende gågadeejendom i Viby Sj.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
4	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Miljøforhold
5	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
6	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
7	Købesum
7	Startforrentning
7	Moms
7	Driftsudgifter
7	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
8	Bolig
8	Erhverv
8	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
9	Kontaktinformation

BESKRIVELSE

Renoveret udlejningsejendom

Velbeliggende Gågadeejendom i Viby Sj. – Attraktiv Udlejningsejendom med Flotte Lejemål

Denne velbeliggende udlejningsejendom i Viby Sj. tilbyder en god investeringsmulighed med sine 4 lejemål – 3 boliger og 1 erhvervslokale. Ejendommen er opført i 1972 og gennemgik en omfattende renovering og ombygning i 2007, hvilket sikrer, at bygningen fremstår i rigtig god stand overalt. Med et samlet areal på 577 kvm fordelt på 286 kvm bolig og 291 kvm erhverv, er dette en ideel ejendom for både private og erhvervslivet. De 3 boliglejemål er under fri markedsleje, hvilket giver en fleksibel og attraktiv mulighed for udlejning.

Ejendommens grundareal er på 761 kvm, og bygningen er strategisk placeret i hjertet af Viby Sj., med gågaden lige udenfor døren. Dette sikrer en synlig og tilgængelig placering, som er ideel for både boliger og erhverv.

Beliggenhed, Område og Transport

Viby Sj. er en charmerende stationsby med cirka 4.600 indbyggere og en central beliggenhed under Roskilde Kommune. Byen fungerer som en satellitby, hvor mange af borgerne pendler til København og Roskilde, Viby er således perfekt for dem, der ønsker at bo i et fredeligt og naturskønt område, men samtidig have nem adgang til storbyens muligheder.

Byen tilbyder et godt udvalg af lokale faciliteter, herunder indkøbsmuligheder, skoler, idrætshal og et kulturhus. Der er også flere gode institutioner i området, hvilket gør det attraktivt for børnefamilier. Viby har fremragende offentlig transport med både tog- og busforbindelser, der hurtigt forbinder byen med København og Roskilde.

Kontakt os for mere information.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende Søndergade 17B, 4130 Viby Sjælland

Kommune Roskilde
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel Udlejningsejendom

Matr. nr.	Areal	heraf vej
9 n Viby By, Syv	761 m ²	36 m ²

Arealfordeling

Grundareal	761 m ²	heraf vej 36 m ²
Bebygget areal		326 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		291 m ²
Boligareal		286 m ²
Etageareal i alt		577 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge til: Udlejningsejendom

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Søndergade 17B

- opført / ombygget	1920/2007
- bebygget areal	326 m ²
- etageareal	577 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

BEBOELSE OG FORRETNING

Enhed

Søndergade 17, st	Etageareal	169 m ²
-------------------	------------	--------------------

Enhed til detailhandel

Type
Erhvervsareal

Enhed

Søndergade 17A, st	Etageareal	122 m ²
--------------------	------------	--------------------

Enhed til detailhandel

Type
Erhvervsareal

Enhed

Søndergade 17B, 1, th	Etageareal	73 m ²
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus

Type
Boligareal

Enhed

Søndergade 17B, 1, tv	Etageareal	81 m ²
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus

Type
Boligareal

Enhed

Søndergade 17E	Etageareal	132 m ²
----------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus

Type
Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.350.000
Grundværdi	663.400

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Naturgas

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejningsejendom

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.

Forurening på V1 / V2 niveau

Ejendommen er forurennet og dokumentation er vedlagt

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 30.06.2004 lbnr. 48527-18 Tillægstekst Lokalplan nr. 60 Filnavn: 18_CC_553

Nr. 2 lyst d. 13.08.2004 lbnr. 59953-18 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Varmefællesskabet Søndergade 17 A,B,C,D CC 553 Tillige lyst pantstiftende

Nr. 3 lyst d. 03.09.2004 lbnr. 65017-18 Tillægstekst Dekl ang færdselsret, vedligeholdelse, byg- geretligt skel mm Filnavn: 18_R_155

Nr. 4 lyst d. 18.12.2006 lbnr. 87077-18 Tillægstekst Dekl om naturgasanlæg nr. 253.24 Akt i Greve Filnavn: 18_BA_93

Nr. 5 lyst d. 25.02.2008 lbnr. 9989-18 Tillægstekst Lokalplan nr. 67 for Viby Bymidte Filnavn: 18_AP_629

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	270.165	0
Erhvervslejemål	185.573	0
I alt årlig leje	455.738	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	4.650.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,31%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		18.965
Dækningsafgift		27.799
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		10.500
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært anslået		10.000
Udvendig vedligeholdelse 2018		28.850
Administration:		
Administration		15.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.386
Fælles el - Anslået		2.000
I alt, anslået		123.500

Øvrige bemærkninger

Udgifterne er jf. budget

Grundskyld er med begrænset stigning, uden begrænset stigning er grundskyld kr. 30.405,12

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	4.650.000
Handelsomkostninger anslået	29.750
- Refusion depositum	114.076
- Refusion forudbetalt leje	22.514
Investeret kapital	4.543.160

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	455.738
- Driftsudgifter iht. budget	123.500
Nettoleje til forrentning	332.238

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{332.238 \times 100}{4.543.160} = 7,31\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.01.2018

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1		Søndergade 17B, 1.tv	81	82.634	1.020		20.567	6.886
2		Søndergade 17B, 1.tv	73	68.762	942		17.114	5.730
3		Søndergade 17E	132	118.770	900		29.560	9.898
I alt			286	270.165		0	67.241	22.514

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Danmission	Søndergade 17B, st.	291	185.573	638		46.835	
I alt			291	185.573		0	46.835	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	286	270.165	0	67.241	22.514
Erhverv	291	185.573	0	46.835	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	577	455.738	0	114.076	22.514

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Telefon: 77334141
E-mail: erhverv-sjl@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland

Kontakt

Jakob Ravnsbæk Nielsen

Mobil: 28181425
E-mail: jrn@mailreal.dk