

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Ballevej 47
7182 Bredsten

1.095.000 kr.

Udlejningsejendom med 2 lejemål



Ballevej 47, 7182 Bredsten



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Startforrentning
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Likviditetsbudget
11	Købesummens fordeling / afskrivninger
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Udlejningsejendom i Bredsten med 2 lejemål

Denne ejendom er beliggende i Bredsten og består af 2 lejligheder på henholdsvis 70 og 100 kvadratmeter - begge lejemål er udlejet og køber overtager derfor ejendommen fuldt udlejet.

Ejendommens 2 lejemål er fordelt med en i grundplan og en på 1 sal. begge med egen indgang.

Der forefindes fælles vaskerum, hvor der er installeret en vaskemaskine til begge lejligheder. Indkørsel til villaen sker fra Ballevej, hvor der bag ejendommen er 2 parkeringspladser i den tilhørende dobbelte carport med redskabsrum.

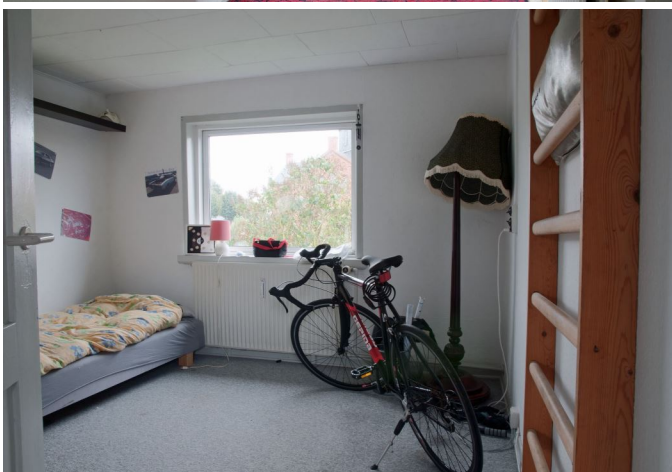
Der forefindes ligeledes god lukket og ugeneret have bag ejendommen samt udhusbygning med vaskefaciliteter. Der er installeret vaskemaskine til hver lejlighed der kører på den enkelte lejligheds elmåler.

Udvendig fremstår ejendommen med pudsede facader, eternittag og plastvinduer i facader.

Ejendommens samlede boligareal udgør 155 kvadratmeter fordelt på en lejlighed i grundplan på ca. 100 kvadratmeter og en lejlighed på 1 sal. på 70 kvadratmeter.

Lejligheden i grundplan indeholder: entre/baggang, køkken, stor stue 2 værelser og badeværelse.
Lejligheden på 1 sal. indeholder: Entré og opgang, 2 værelser, køkken, badeværelse stor stue og lille depotrum.

Fra villaen er der gode skole-, indkøbs, idræts- og transportforhold, ligesom der fra villaen er ca. 10 km til Vejle og 15 km til Billund - således attraktiv beliggenhed i forhold til Trekantområdet Vejle/Kolding/Fredericia.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende Ballevej 47, 7182 Bredsten

Kommune Vejle
Region Region Syddanmark
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning
Anvendelse, aktuel Beboelse/udlejning af 2 lejligheder

Matr. nr.	Areal
7 r Balle By, Bredsten	333 m ²

Arealfordeling

Grundareal	333 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	150 m ²
Boligareal	155 m ²
Etageareal i alt	155 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Ingen

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

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal 2 stk.

Parkering i carport.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Ballevej 47A

- opført / ombygget 1912/2003
- bebygget areal 85 m²
- antal etager 1,5

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Beskrivelse

Bygning 2 på 15 kvm. er indrettet som indgang og vaskehus og medfølger i lejemålet i stueplan. Lejemålet i stueplan er herefter på 100 kvm.

Enhed

Ballevej 47B, st.	Etageareal	85 m ²
-------------------	------------	-------------------

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

Enhed

Ballevej 47A, 1. sal	Etageareal	70 m ²
----------------------	------------	-------------------

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

Bygning nr. 2 - Ballevej 47A, 7182 Bredsten

- opført / ombygget 1930
- bebygget areal 15 m²

Beskrivelse

Udhus/vaskehus

Bygning nr. 3 - Ballevej 47A, 7182 Bredsten

- opført / ombygget 1989
- bebygget areal 50 m²

Fredning / bevaringsværdi
Ingen fredning/bevaringsværdi
Beskrivelse
Carport og skur

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

<i>År 2020</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	870.000
Grundværdi	191.800

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

<i>Selskab</i>	<i>Policenr.</i>
Alm. Brand Forsikring A/S	184 596 180

Energimærke

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

	<i>Energimærke</i>
Hele ejendommen	C

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan OF.4.3.1

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse/udlejning af 2 lejligheder

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Ingen

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Olie-/tankanlæg

Ingen, sælger bekendt.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.11.1937 Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 2 lyst d. 20.10.1970 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Nr. 3 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	132.252	0
I alt årlig leje	132.252	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.095.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.095.000
Handelsomkostninger anslået	18.450
-Refusion depositum	32.535
Anslået kapitalbehov	1.080.915

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,86%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		3.310
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		5.052
Udvendig vedligeholdelse 2021		14.300
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		4.746
Rottebekæmpelse		107
Ejendomsbidrag		4.020
I alt, anslået		36.534

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	132.252	132.252
Udgifter		
Driftsudgifter	36.534	36.534
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	95.718	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	95.718	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		95.718
- skattevirkning ved 23,30%		22.302
I alt		73.415

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.095.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	8.450
Kontant anskaffelsessum	1.103.450

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	1.095.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	8.450
Købers egen rådgiver	10.000
Handelsomkostninger inkl. moms	18.450

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.095.000
Handelsomkostninger anslået	18.450
- Refusion depositum	32.535
Investeret kapital	1.080.915

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	132.252
- Driftsudgifter iht. budget	36.534
Nettoleje til forrentning	95.718

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{95.718 \times 100}{1.080.915} = 8,86\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 17.06.2022

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Ballevej 47A, 7182 Bredsted	70	54.852	784		13.185	
2	Boliglejer	Ballevej 47B, 7182 Bredsten	95	77.400	815		19.350	
I alt			165	132.252		0	32.535	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	165	132.252	0	32.535	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	165	132.252	0	32.535	0

KONTAKTINFORMATION



RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.
Mvh. Bent, Claus & Camilla

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen
Grønnegade 6
7100 Vejle

Telefon: 75 72 33 33
E-mail: vejle@mailreal.dk
Hjemmeside: www.bent-hbnielsen.dk

Åbningstider

Mandag	9-17
Tirsdag	9-17
Onsdag	9-17
Torsdag	9-17
Fredag	9-17
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Claus Martin Nielsen
Ejendomsmægler

E-mail: cmn@mailreal.dk

