

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Mølvangvej 81, Mølvang
7300 Jelling

995.000 kr.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendom med 3 udlejningsenheder tæt ved Jelling.

Ejendommen er beliggende i Mølvang ved Jelling og består af en beboelsesbygning med 3 lejemål (alle udlejet) og en udbygning med flere disp. rum. Huset står idag med pudset facade og eternittag.

Ejendommen er på hele 206 etagemeter, som fordeler sig på to lejligheder i stueplan på henholdsvis 70 kvm. og 74 kvm. og en lejlighed på 1. sal på 62 kvm.

En udlejningsejendom med god forrentning.

St. Th.

Entré med direkte adgang til bryggers. Stort centralt alrum, hvor der er etableret let skillevæg, således dette også fungerer som soverum. Herudover forefindes stue og køkken med spiseplads.

St. Tv.

Lejligheden her er i 2 plan.. Entré hvor der også er trappe til 1 salen. Grundplan består af et stort køkken/alrum og stue, mens tagetagen er med 2 værelser..

1 sal.

Indgang og opgang til lejligheden fra gårdspladsen. Lejligheden er indrettet med et badeværelse, 2 værelser, køkken og en større stue.



st.th.



st.th.



st.th.



st.th.



st.th.



st.tv.



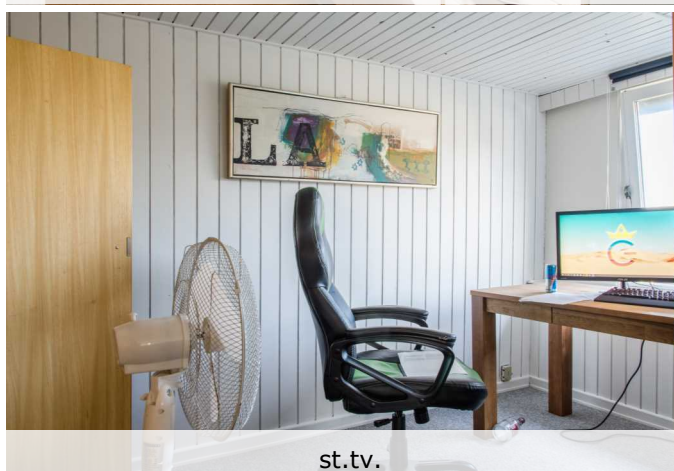
st.tv.



st.tv.



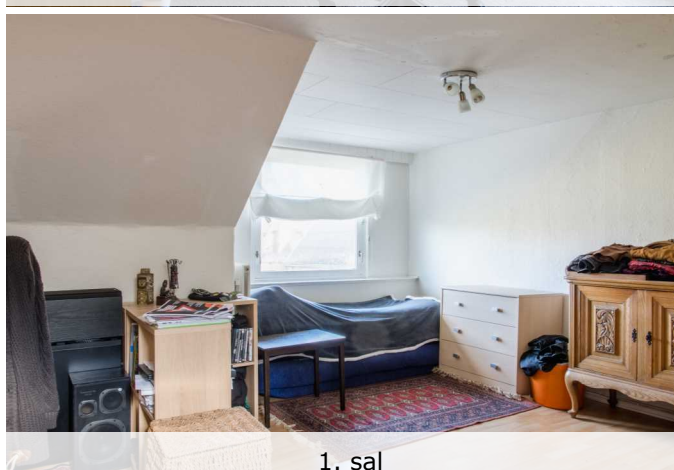
st.tv.



st.tv.



1. sal



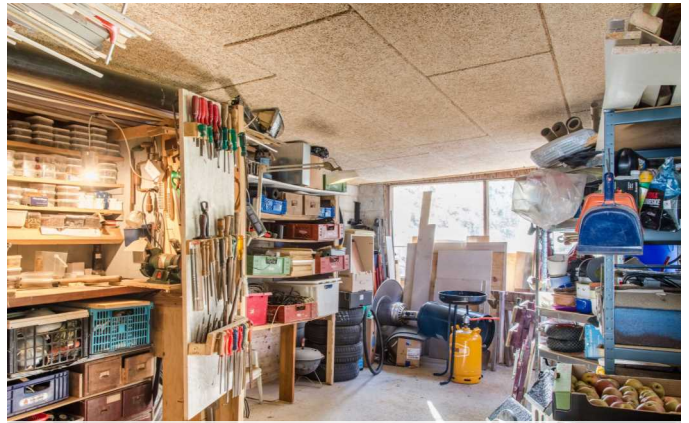
1. sal



1. sal



Udbygning



Udbygning



Udbygning



Udbygning

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Mølvangvej 81, Mølvang, 7300 Jelling
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelsesejendom til udlejning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
10 v Jelling By, Jelling	1.059 m ²	17 m ²
10 bh Jelling By, Jelling	136 m ²	
10 by Jelling By, Jelling	225 m ²	
Areal i alt	1.420 m ²	17 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.420 m ²	heraf vej 17 m ²
Bebygget areal		199 m ²
Boligareal		206 m ²
Etageareal i alt		206 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Sælger til: Beboelsesudlejning

Fredning / bevaringsværdi

Der påhviler fredningsregistrering på en eller flere bygninger på ejendommen. Der henvises til oplysning under Bygningsspecifikation.

Udenomsarealer / området

Udenomsarealer består af en have der primært består af græs og en grusbelagt gårdsplads mellem beboelsesbygning og udbygning.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal 1 stk.

Der er på ejendommen en carport til parkering, som er udlejet til en af lejerne. En anden lejer parkere på grusarealet mellem hus og udbygning.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Mølvangvej 81

- opført / ombygget	1877
- bebygget areal	119 m ²
- etageareal	206 m ²
- antal etager	1,5

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Mølvangvej 81, st, tv	Etageareal	74 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Mølvangvej 81, 1	Etageareal	62 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Mølvangvej 81, st, th	Etageareal	70 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus	Type	Afskrivning

eller to-familiehus

Boligareal

Nej

Bygning nr. 2 -

- opført / ombygget	1917
- bebygget areal	80 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Beskrivelse

Udhus

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering**År 2019**

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	1.300.000
- heraf grundværdi	311.100

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Separatkloakeret

Installationer forsyninger

Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Varme: Oliefyr

Solcelleanlæg: Ingen

Forsikring**Selskab**

Policenr.

IF forsikring	411139556
---------------	-----------

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Alm. standard brandforsikring.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

E**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner**

Ingen lokalplaner

Kommuneplan 99.L.4 (1)

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelsesejendom til udlejning

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 99.L.4 (1)

Byggesager – bebyggelsesprocent

Se Kommuneplan 99.L.4 (1)

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.

Tingbog og servitutter

Der er ingen tinglyste servitutter, men deklaration af 04.04.1977.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	76.200	0
I alt årlig leje	76.200	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	995.000
-------------	---------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	995.000
Handelsomkostninger anslået	13.250
-Refusion depositum	17.275
Anslået kapitalbehov	990.975

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 4,48%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2020		5.420
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	5.623	
Skorstensfejning	361	
Rottebekæmpelse	77	
Sum		6.062
Renholdelse / vicevært:		
Renholdelse		3.000
Udvendig vedligeholdelse 2019		10.300
Administration:		
Administration		3.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		3.999
I alt, anslået		31.780

Øvrige bemærkninger

Følgende udgifter er anslået:
 Udvendig vedligeholdelse
 Renholdelse/vicevært
 Administration

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	76.200	76.200
Udgifter		
Driftsudgifter	31.780	31.780
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	44.420	

- afskrivning, anslået	0
I alt	44.420

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	44.420
- skattevirkning ved 23,30%	10.350
I alt	34.070

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	995.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	7.750
Kontant anskaffelsessum	1.002.750

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	7.750
Berigtigelsesomkostninger anslået	5.500
Handelsomkostninger inkl. moms	13.250

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	995.000
Handelsomkostninger anslået	13.250
-Refusion depositum	17.275
Investeret kapital	990.975

Forrentning af investeret kapital

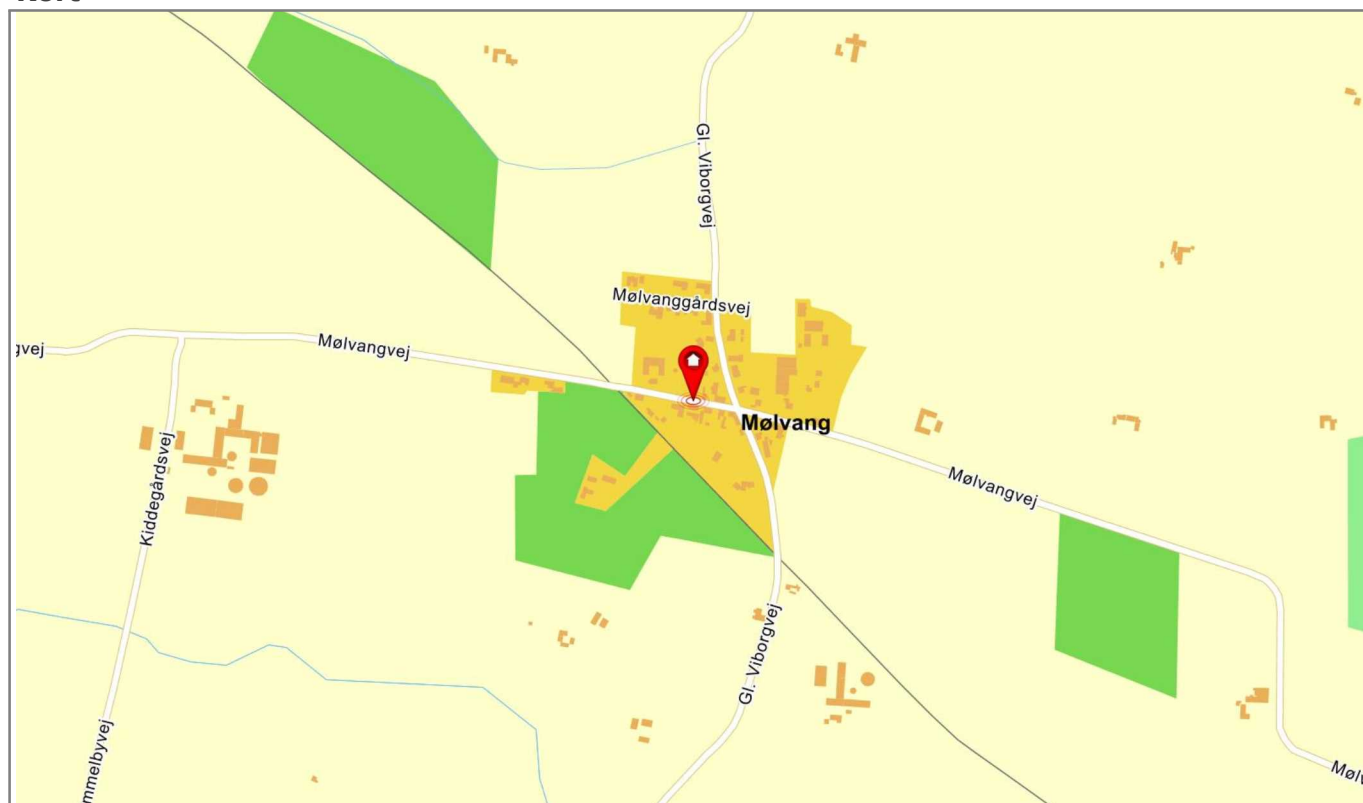
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	76.200
- Driftsudgifter iht. budget	31.780
Nettoleje til forrentning	44.420

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{44.420 \times 100}{990.975} = 4,48\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Boliglejer	Mølvangvej 81, st., tv	80	41.400	518		8.275	2.213
3	Boliglejer	Mølvangvej 81, 1 sal	65	34.800	535		9.000	
I alt			145	76.200		0	17.275	2.213

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	145	76.200	0	17.275	2.213
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	145	76.200	0	17.275	2.213

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.

Ønsker 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

Bent Nielsen

Mobil: 40754034
E-mail: bni@mailreal.dk