

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Bygaden 39A, GI Kalvehave
4771 Kalvehave

2.400.000 kr.



Boligudlejningsejendom med 4 lejligheder - Startafkast 8,52%



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
7	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Startforrentning
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Likviditetsbudget
10	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Økonomi
12	Reguleringer m.m.
12	Kontraktsvilkår
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



- 4 boliglejligheder og startafkast på 8,52%
- Gennemgribende renoveret fra A-Z
- Separate forbrugsmålere til alle lejemål
- Flere terrasser og lukket have

Flot og velholdt boligudlejningsejendom med 4 boliglejemål, beliggende i Gl. Kalvehave på Sydsjælland. Ejendommen fremstår særdeles indbydende efter en omfattende renovering fra A-Z, udført af nuværende ejer med fokus på kvalitet, funktionalitet og et moderne udtryk.

Fire boliglejemål, flere med terrasse og altan

Ejendommen består af 4 velindrettede boliglejemål på henholdsvis 84 m², 87 m², 79 m² og 79 m². Flere af lejemålene har egen terrasse eller altan, hvilket skaber attraktive uderum for beboerne. Samtlige lejemål er løbende moderniseret og fremstår i flot stand, hvilket giver et attraktivt udlejningsprodukt med begrænset vedligeholdelse i de kommende år.

Til ejendommen hører hyggelige fællesarealer med have og gårdmiljø, som bidrager til et godt bomiljø for lejerne. Herudover findes separate udhuse med gode opbevaringsmuligheder. Ejendommen er desuden indrettet med separate el-, vand- og varmemålere til hvert lejemål, hvilket sikrer en enkel og overskuelig forbrugsafregning.

Ejendommen henvender sig derfor både til investorer og til købere, der ønsker at kombinere egen bolig med udlejning.

Tæt på busforbindelse og motorvej

Ejendommen er beliggende i Gl. Kalvehave med busforbindelser til blandt andet Stege og Vordingborg samt kort afstand til motorvejsnettet med gode forbindelser mod København.

Vil du høre mere

Vil du høre mere om denne præsentable investeringsejendom i rolige omgivelser på Sydsjælland så kontakt Real Erhverv.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende Bygaden 39A, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave

Kommune Vordingborg
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning
Anvendelse, aktuel Beboelse

Matr. nr.	Areal	heraf vej
19 c Kalvehave By, Kalvehave	670 m ²	134 m ²

Arealfordeling

Grundareal	670 m ²	heraf vej 134 m ²
Bebygget areal		216 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		16 m ²
Boligareal		329 m ²
Etageareal i alt		345 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Boligudlejning

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Bygaden 39A

- opført / ombygget	1912
- bebygget areal	216 m ²
- etageareal	345 m ²
- antal etager	1

Enhed

Bygaden 39A	Etageareal	84 m ²
-------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Bygaden 39B	Etageareal	87 m ²
-------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Bygaden 39C	Etageareal	79 m ²
-------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Bygaden 39D	Etageareal	79 m ²
-------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Bygaden 39E	Etageareal	16 m ²
-------------	------------	-------------------

Enhed til forsyning- og
energidistribution Type
Erhvervsareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.450.000
Grundværdi	215.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

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 Beboelse

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

Nr. 1 lyst d. 17.10.1911 lbnr. 906305-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 17.07.1952 lbnr. 906306-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_H-V_400

Nr. 3 lyst d. 23.09.1958 lbnr. 906307-29 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Lejekontrakt med Bondestandens Sparekasse, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 4 lyst d. 04.10.1976 lbnr. 16746-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A, 2B Filnavn: 29_I-V_598

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	264.000	0
I alt årlig leje	264.000	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	2.400.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.400.000
Handelsomkostninger anslået	16.250
Anslået kapitalbehov	2.416.250

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,52%.

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 2026		2.851
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		14.400
Udvendig vedligeholdelse 2026		25.950
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		15.000
I alt, anslået		58.201

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	264.000	264.000
Udgifter		
Driftsudgifter	58.201	58.201
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	205.799	
I alt	205.799	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		205.799
- skattevirkning ved 24,50%		50.421
I alt		155.378

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

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	2.400.000
Handelsomkostninger anslået	16.250
Investeret kapital	2.416.250

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	264.000
- Driftsudgifter iht. budget	58.201
Nettoleje til forrentning	205.799

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{205.799 \times 100}{2.416.250} = 8,52\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejerreserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Bygaden 39A	Bolig		84	72.000		857		18.000		18.000	
2	Boliglejer	Bygaden 39B	Bolig		87	62.400		717		15.600		15.600	
3	Boliglejer	Bygaden 39C	Bolig		79	72.000		911		18.000		18.000	
4	Boliglejer	Bygaden 39D	Bolig		80	57.600		722		19.200			

I ALT	330	264.000
heraf bolig	330	264.000

0	70.800	0	51.600	0
0	70.800	0	51.600	0

DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT
heraf anslået

70.800	0	51.600	0
0	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1		900	300			Nej							Nej	Tomgang
2		650	350			Nej							Nej	Lejekontrakt A8 - ingen NPI regulering
3		1.100	200			Nej							Nej	Tomgang
4		600	300			Nej							Nej	Lejekontrakt A8 - ingen NPI regulering

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Opsigelighe udlejer	Opsigelighe lejer	Afståelses- ret	Fremleje- ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings- rapport	P-plads antal
1						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.05.2012					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
4	01.02.2011					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

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

Brian Skov Andersen
Erhvervsmægler, Valuar, HD,
Indehaver.

Mobil: 29854626
E-mail: bsa@mailreal.dk