

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 142

Hovedgaden 4, 6823 Skovlund



Velholdt udlejningsejendom med 3 meget pæne boliger

- **Pris kontant kr. 950.000**
- **Afkast 1. år, anslået 8,8 %**
- **Årlig lejeindtægt kr. 129.419**
- **Boligareal i alt 216 m²**
- **Tidssvarende køkkener og badeværelser**

Dato: 11. august 2015

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende centralt i Skovlund – en mindre by med godt 500 indbyggere beliggende mellem Varde, Ølgod og Grindsted.

Bygningen er opført i mursten i én etage og fremstår med malet facade. Den udnyttede tagetage er beklædt med bølgeplader.

Lejlighederne fordeler sig med 2 lejligheder i stueplan og en i den udnyttede tagetage. Der er indgang til stuelejlighederne fra fælles entré på bygningens facade. Indgang til lejligheden på 1.sal finder sted fra bygningens bagside.

Alle 3 lejligheder fremtræder i meget pæn stand med tidssvarende køkkener og flisebeklædte badeværelser med brus. Fra lejligheden på 1.sal er udgang til dejlig terrasse.

Ejendommen har et dejligt gårdareal til ophold, ligesom der forefindes muret garage.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Hovedgaden 4 6823 Skovlund
Matr.nr.	1 q og 9 I Skovlund By, Skovlund

KOMMUNE

Varde

ANVENDELSE

Ejendomstype	Boligudlejningsejendom
Anvendelse	Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1910	Ombygningsår	1989
--------------	------	--------------	------

AREALER

Grundareal	359 m ² , heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	135 m ²
Boligareal	216 m ²
Etageareal i alt	216 m ²
Sekundære arealer	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1910/1989
Bebygget areal	135 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse stuen tv.	72 m ²
Beboelse stuen th.	63 m ²
Beboelse tagetage	81 m ²

Registreret som:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej

Afskrivning:

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	129.419
I alt	kr.	129.419

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto-varme og el.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2015)	kr.	2.867
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.600
Vand / vandaflledning / el	kr.	1.800
Forsikring	kr.	2.445
Renholdelse / vicevært	kr.	5.000
Administration	kr.	7.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	13.800
§63 a hensættelser	kr.	4.752
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	47.764

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 230 kvm. "over jord" à kr. 60,00 pr. kvm. inkl. moms.

§63 a hensættelser er jf. Grundejernes Investeringsfond baseret på 216 kvm. á kr. 22 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	950.000
Købers kapitalbehov		
Kontantpris	kr.	950.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 3.680	
Advokatsalær skøde	kr. 10.000	
I alt anslået	kr. 13.680	kr. 13.580
- Refusion deposita	kr.	32.100
Anslået kapitalbehov	kr.	931.480

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	129.419
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	47.764
Nettoleje til forrentning	kr.	81.655

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{81.655 \times 100}{931.480} = 8,8 \% \text{ (anslået)}$$

Grundejernes Investeringsfond

§ 63 a saldo opgjort pr. 31.12.2013	kr.	51.969,62
-------------------------------------	-----	-----------

Indestående hos GI overdrages til køber mod refusion.

På ejendommen er p.t. lyst 3 lån til BRF, hvor der er hel- eller delvis ydelsesstøtte fra det offentlige. Yderligere oplysninger herom kan indhentes hos ejendomsmægleren.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2013	kr.	780.000
Heraf grundværdi	kr.	90.400

Ejendommen er ikke under omvurdering.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark Forsikring A/S, police nr. E 0876 465 043.
Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og vand m.v., svamp, insekt, el-skade, restværdi, rør, huslejetab, hus- og grundejeransvar samt forurening.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD**ZONESTATUS**

Ejendommen er beliggende i byzone

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 4.5., der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen i område BL, hvori nærværende ejendom er beliggende, fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg og institutioner, til butikker og til mindre fremstillings- og servicevirksomhed, som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Udstykning:

Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til, at der foretages udstykninger m.v., hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m².

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
------	-------	----------

001	15.06.1910	Dok om fælles brandmur/gavl mv, vedr. 9i
-----	------------	--

002	16.06.1989	Dok om huslejekontrol
-----	------------	-----------------------

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

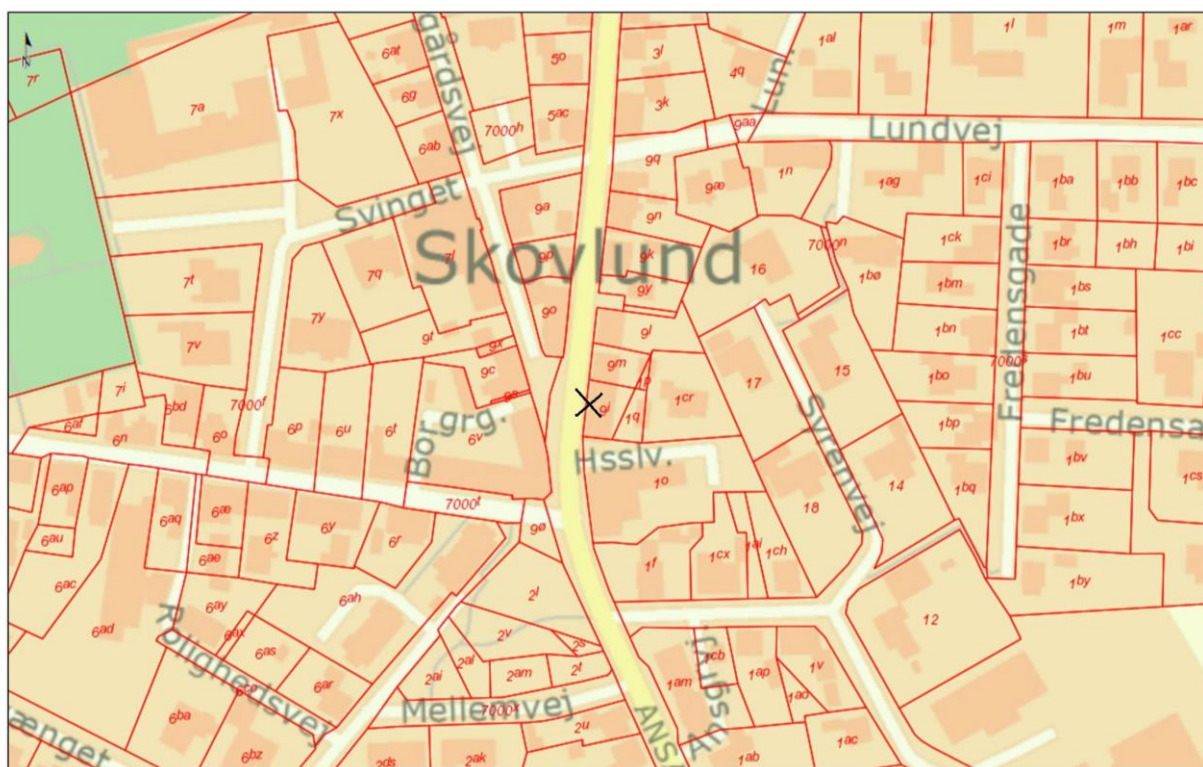
Gyldigt energimærke foreligger af 02.10.2024 med energiklassifikation E.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.08.2015

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Merit Andreasen	stueetage tv.	Bolig	71	38.519	543	9.600			01.01.2014		
2	Eva Guldbrandtsen	Stueetage th.	Bolig	64	36.900	577	9.000			01.06.2013		
3	Vestergaard Holmen	1. sal	Bolig	90	54.000	600	13.500			01.05.2015		
				225	129.419		32.100					