



Violskrænten 6, Grenaa

Centralt beliggende bolig-/erhvervsejendom sælges

- **Samlet etageareal: 1.900 m² - heraf ca. 1.300 m² bolig**
- **27 lejligheder**
- **Årlige lejeindtægter: kr. 644.833,-**
- **Pris: kontant kr. 6.650.000,- kontant -> kr. 5.115,-/m² bolig**

Indholdsfortegnelse

Ejendommen i hovedtræk.....	3
Bygningsarealer	4
Offentlig vurdering	5
Salgsvilkår	5
Likviditetsbudget.....	7
Planforhold/offentlige forhold	7
Tekniske installationer	8
Driftsudgifter	8
Købesummens fordeling - Afskrivninger	9
Handelsomkostninger	9
Købers kapitalbehov	9
Startforrentning på kontantbasis	9
Besigtigelse	10
Mellemsalg	10
Lejespecifikation	11
Fotos.....	13
Matrikelkort	14
Kort	15

Ejendommen i hovedtræk

Beliggenhed	Violskrænten 6 8500 Grenaa
Matr. nr.	30c Grenaa Markjorder
Kommune	Norrdjurs.
Grundareal	2.040 m ² - heraf vej 0 m ² Matrikel nr: 30c Grenaa Markjorder Grundareal: 2.040 m ² - heraf vej 0 m ² Oplysninger ifølge: OIS
Område/kvarter	Ejendommen er beliggende nær gågademiljøet i Grenaa og dermed meget centralt.
Ejendomsbeskrivelse	Ejendommen er en 2-etagers boligudlejningsejendom opført i røde facadeteglsten med tag med svag hældning med lyskassetter, som giver et naturligt lysindfald til ejendommens gangarealer. Taget er gennemgribende repareret inden for de seneste 7 år, ligesom der også er nyere termo-/vipperuder. Ejendommen består af 27 1-værelses lejligheder samt en parkeringskælder og et erhvervslejemål i kælderen. Til ejendommen er ligeledes en parkeringsplads til ejendommens lejere. Ejendommens drift kan optimeres ved at etablere vandmålere og lade lejerne betale forbrug herfor aconto. Ejendommen er beliggende centralt i Grenaa i kort gåafstand til gågademiljøet, men samtidig i rolige omgivelser i et område præget af mange villaer og parcelhuse. Lejerne består primært af unge, som studerer eller arbejder i Grenaa.

Bygningsarealer

Arealer

Bebygget areal: 650 m²
 Areal u/ afskrivning: 1.900 m²
 Etageareal i alt: 1.900 m²

Bygning nr. 1

Opført/ombygget år: 1965
 Bebygget areal: 650 m²
 Antal etager: 2

	Anvendelse:	Afskrivning:
Bolig - Violskrænten 6 st., dør 1	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, st. dør 2	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, st. dør 3	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, st. dør 4	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, st. dør 5	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, st. dør 6	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, st. dør 7	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, st. dør 8	47 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, st. dør 9	47 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, st. dør 10	47 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, st. dør 11	47 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, st. dør 12	47 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 13	47 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 14	47 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 15	47 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 16	47 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 17	47 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 18	47 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 19	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 20	46 m ²	Nej

Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 21	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 22	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 23	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 24	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 25	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 6, 1. dør 26	46 m ²	Nej
Bolig - Violskrænten 8A	93 m ²	Nej
Forening - FOF Djursland	120 m ²	Nej
Garager, 18 stk.	480 m ²	Nej

Offentlig vurdering

År 2016

Ejendomsværdi	kr.	5.700.000,-
Heraf grundværdi	kr.	646.400,-

Ejendommen er ikke under omvurdering.

Salgsvilkår

Købesum

Kontantpris: kr. 6.650.000,-

Kapitalbehov

Kontantpris	kr.	6.650.000,-
Handelsomkostninger anslået	kr.	20.780,-
- Refusion deposita	kr.	-124.732,-
- Refusion forudbetalt leje	kr.	-132.252,-
Anslået kapitalbehov:	kr.	6.413.796,-

Startforrentning

1,99 %.

Finansieringsforslag

Colliers International kan kontaktes for en nærmere drøftelse af et eventuelt oplæg til finansiering, herunder udbetalingens størrelse, pantebreve, type realkreditlån m.v.

Lejeindtægter

Faktiske lejeindtægter - 1.420 m ²	kr.	644.833,-
I alt	kr.	644.833,-

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen.

Deposita/forudbetalt leje

Deposita	kr.	124.732,-
Forudbetalt leje	kr.	132.252,-

Vedligeholdelseskonti

Saldo for udvendig vedligeholdelseskonto iht. BRL § 18 pr. 31.12.2016		
Beløbet refunderes ikke	kr.	332.534,93,-
Saldo for hensættelseskonto i Grundejernes Investeringsfond i.h.t. BRL § 18 b pr. 31-12.2016.		
Beløbet refunderes ikke.	kr.	1.076.540,53,-

Tinglyste hæftelser

Prioritetsnr.	Kreditor	Valuta	Hovedstol	Rente
4	Ejerpantebrev	DKK	1.200.000,00	var

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt	Likviditetsmæssigt
UDGIFTER		
Driftsudgifter	kr. 516.881,-	kr. 516.881,-
INDTÆGTER		
Lejeindtægter, faktiske	kr. 644.833,-	kr. 644.833,-
1. år før afskrivning/skat	kr. 127.952,-	
Afskrivning 1. år, anslået	kr. 0,-	
Skattemæssigt resultat 1. år	kr. 127.952,-	
Likviditet 1. år før skat		kr. 127.952,-
Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%		kr. 28.149,-
Likviditetsmæssigt resultat 1. år ved 22,00%		kr. 99.802,-

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto varme og el.

Planforhold/offentlige forhold

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone.

Vej

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

Kloakforhold

Kloakforholdene er noteret som afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Miljø

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.

Energimærke

Ejendommen er energimærket med karakteren C.

Servitutter

30c Grenaa Markjorder

17-06-1964	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
18-11-1966	Dok om 1 værelses lejligheder mv
01-07-1993	Dok om tilslutningspligt til Grenå Varmeværk

Udskrift af tingbogen foreligger som elektronisk tingbog.

Tekniske installationer

Vand

Ejendommen forsynes med vand fra privat alment vandforsyningsanlæg.

Varme

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Driftsudgifter

Ejendomsskat 2017	kr.	22.309,-
Renovation, jf. sælger	kr.	40.872,-
Vicevært/renholdelse, anslået	kr.	46.200,-
Forsikring, jf. sælger	kr.	19.224,-
Varmeregnskab, jf. sælger	kr.	19.323,-
Fælles el og vand, jf. sælger	kr.	68.853,-
Hensættelse til G.I. § 18	kr.	126.380,-
Hensættelse til G.I. § 18 B	kr.	131.720,-
Administration, anslået	kr.	42.000,-

Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	516.881,-
--------------------------------------	------------	------------------

Momspligtige driftsudgifter er angivet inkl. moms.

Kontantomregning af købesummen

Købesummens fordeling - Afskrivninger

Udbetaling	kr.	6.650.000,-
Kontantomregnet købesum	kr.	6.650.000,-
Handelsomkostninger anslået		
Tinglysningsafgift - skøde	kr.	20.780,-
Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	0,-
Kontantomregnet anskaffelsessum	kr.	6.670.780,-

Kontantomregningen af købesummen er vejledende. Handelsomkostningerne er anslåede.

Handelsomkostninger

Tinglysningsafgift - skøde	kr.	20.780,-
Moms	kr.	0,-
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	20.780,-

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	6.650.000,-
Handelsomkostninger anslået	kr.	20.780,-
- Refusion deposita	kr.	-124.732,-
- Refusion forudbetalt leje	kr.	-132.252,-
Investeret kapital – omregnet	kr.	6.413.796,-

Startforrentning på kontantbasis

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter mv. i henhold til budget	kr.	644.833,-
Driftsudgifter i henhold til budget	kr.	516.881,-
Nettoleje til forrentning	kr.	127.952,-

$$\frac{127.952,- \times 100}{6.413.796,-} = 1,99 \% \text{ (anslået)}$$

Købers handelsomkostninger (anslået)

Kontantkøb - købers kapitalbehov

Startforrentning på kontantbasis, 1 år, vejledende

Henvendelser

Besigtigelse

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med sælger venligst rettet til:

Colliers International

Jacob Widahl, Erhvervsmægler, cand.jur. Commercial Property Agent, Master of Laws

Mobil 40219575

E-mail jacob.widahl@colliers.com

Mellemsalg

Der forbeholdes ret til at sælge til andre købere, som er klar til at indgå bindende aftale, uagtet at andre har udvist interesse for ejendommen.

Se også emnet på www.colliers.dk – sagsnr. 280615

Lejespecifikation pr. for ejendommen Violskrænten 6, 8500 Grenaa

	Lejer	Etage	Areal brutto m ²	Leje kr. p.a.	Leje pr. m ²	Leje reg.	Næste reg.	Forudbetalt leje	Depositum kr.	Uopsigelighed	
										Lejer	Udlejer
1	Violskrænten 6, st. 1		46	21.204,-	461,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
2	Violskrænten 6, st. 2		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
3	Violskrænten 6, st. 3		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
4	Violskrænten 6, st. 4		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
5	Violskrænten 6, st. 5		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
6	Violskrænten 6, st. 6		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
7	Violskrænten 6, st. 7		46	21.204,-	461,-	BRL		5.208,-			
8	Violskrænten 6, st. 8		47	21.648,-	461,-	BRL		5.370,-	5.370,-		
9	Violskrænten 6, st. 9		47	21.648,-	461,-	BRL		5.370,-	5.370,-		
10	Violskrænten 6, st. 10		47	21.648,-	461,-	BRL		5.370,-	5.370,-		
11	Violskrænten 6, st. 11		47	21.648,-	461,-	BRL		5.370,-	5.370,-		
12	Violskrænten 6, st. 12		47	21.372,-	455,-	BRL		5.019,-			
13	Violskrænten 6, 1. 13		47	21.372,-	455,-	BRL		5.274,-	5.274,-		
14	Violskrænten 6, 1. 14		47	21.648,-	461,-	BRL		5.370,-	5.370,-		
15	Violskrænten 6, 1. 15		47	21.372,-	455,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
16	Violskrænten 6, 1. 16		47	21.648,-	461,-	BRL		5.370,-	5.370,-		
17	Violskrænten 6, 1. 17		47	21.648,-	461,-	BRL		5.370,-	5.370,-		
18	Violskrænten 6, 1. 18		47	21.648,-	461,-	BRL		4.947,-			
19	Violskrænten 6, 1. 19		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
20	Violskrænten 6, 1. 20		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		

	Lejer	Etage	Areal brutto m ²	Leje kr. p.a.	Leje pr. m ²	Leje reg.	Næste reg.	Forudbetalt leje	Depositum kr.	Opsigelse	
										Lejer	Udlejer
21	Violskrænten 6, 1. 21		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
22	Violskrænten 6, 1. 22		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
23	Violskrænten 6, 1. 23		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
24	Violskrænten 6, 1. 24		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
25	Violskrænten 6, 1. 25		46	21.372,-	465,-	BRL		5.301,-	5.301,-		
26	Violskrænten 6, 1. 26		46	21.372,-	465,-	BRL			4.654,-		
27	Violskrænten 8A, st.		93	33.984,-	365,-	BRL			3.000,-		
28	FOF Djursland		120	23.905,-	199,-	ELL					
29	Garageleje			29.400,-		ELL					
			1.420	644.833,-				132.252,-	124.732,-		

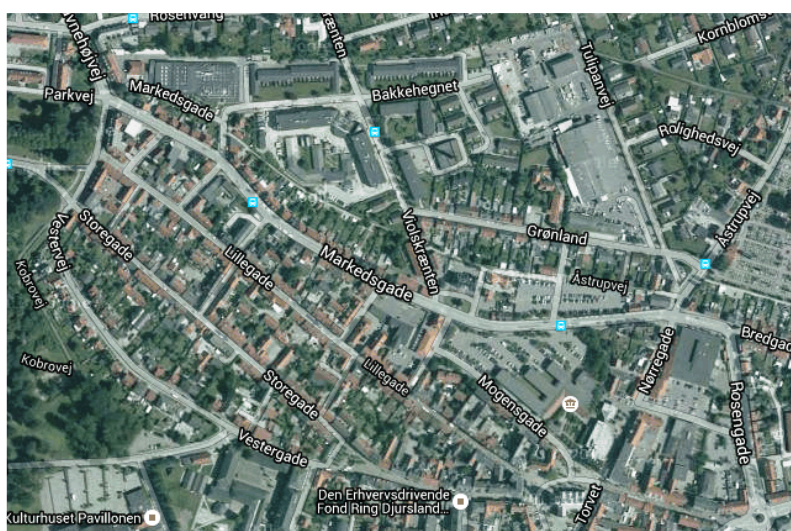
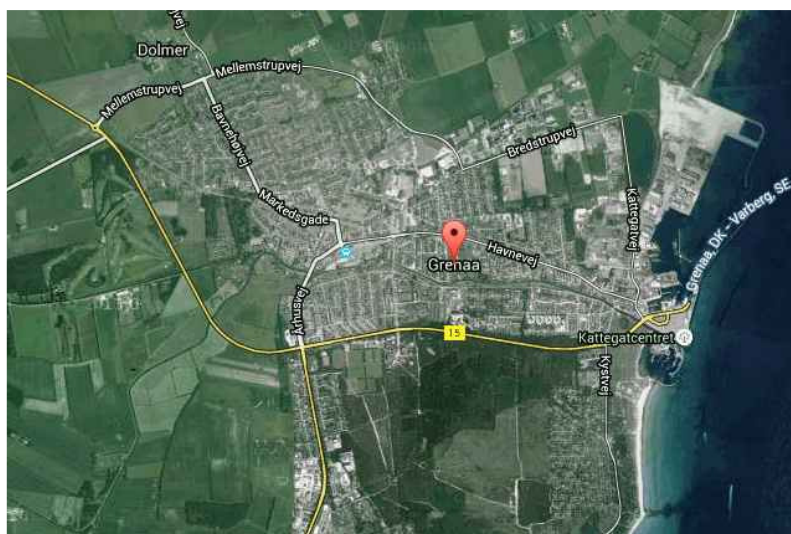
Fotos



Matrikelkort



Kort





LOKAL DYBDE – GLOBAL BREDDE

Colliers International kender ingen grænser

Specialiseret full-service

- > Formidling, udvikling, rådgivning og vurdering inden for investerings- og erhvervsjendomme til nationale og internationale kunder.
- > Fokus på kundens ønsker og forventninger. Vi skaber merværdi gennem personlig, engageret og proaktiv adfærd fra branchens mest kompetente og professionelle medarbejdere.
- > Uvildig rådgivning, idet Colliers International i sin helhed er uafhængig, herunder af banker, realkreditinstitutter m.v.

Strategisk alliance

- > Colliers International er et førende og specialiseret erhvervsjendomsrådgiver- og rådgivningsfirma. Vi tilbyder salg af investerings- og brugerejendomme samt udlejning og vurderinger inden for alle segmenter. Derudover tilbyder vi strategisk rådgivning, analyser og corporate finance. Vi indgår i Colliers International Group Inc. (NASDAQ og TSX: CIGI), som er et førende globalt erhvervsjendomsrådgiver- og rådgivningsfirma med over 16.000 medarbejdere. I Danmark er vi ca. 100 medarbejdere på vores kontorer i København, Aarhus, Odense, Vejle og Aalborg.

Kvalitet

- > Kvalitet og professionel service er kernen i samarbejdet med kunder og internt mellem medarbejderne.

Dette dokument er udarbejdet af Colliers International A/S.

Colliers International A/S indestår ikke for, at oplysningerne er troværdige, nøjagtige eller fuldstændige, og de bør ikke anvendes som sådan. Oplysningerne er ikke uafhængigt verificeret og repræsenterer Colliers International A/S' vurdering pr. den dato, dokumentet er udfærdiget, og disse kan ændres uden varsel. Oplysningerne i dette dokument er tilvejebragt under den forudsætning, at Colliers International A/S og enhver partner eller medarbejder i Colliers International A/S ikke er ansvarlig for fejl eller unøjagtigheder i dokumentet, som skulle være forårsaget af uagtsomhed eller andet, eller for tab eller skade som følge af sådanne fejl, udeladelser eller unøjagtigheder. Dokumentet må ikke reproducere, distribueres, vises til tredjemand eller refereres til offentligt uden Colliers International A/S' forudgående skriftlige accept.

AARHUS
Søren Frichs Vej 38 A
DK-8230 Åbyhøj
Tlf. +45 70 23 00 20

KØBENHAVN
Gl. Kongevej 11, 5. sal
DK-1610 København V
Tlf. +45 70 23 00 20

ODENSE
Tagtækkervej 8
DK-5230 Odense M
Tlf. +45 70 23 00 20

AALBORG
Østre Havnegade 20
DK-9000 Aalborg
Tlf. +45 70 23 00 20

VEJLE
Den Hvide Facet 1
DK-7100 Vejle
Tlf. +45 70 23 00 20

www.colliers.dk
Danske Bank 4387 3630 013690
Reg.nr. A/S 214489
SE-nr./CVR 31 77 41 79