

Investeringsportefølje med 33 boliger
Langfredparken, Sabro







Spændende portefølje af dobbelthuse i Sabro

UnikEjendom præsenterer denne portefølje af fuldt udlejede dobbelthuse beliggende i Sabro, som er en af forstadsbyerne til Aarhus.

Porteføljen er opdelt i 3 driftsselskaber med hver sit tilhørende holdingselskab.

Hvert driftsselskab består af 11 boliger.

Boligerne kan købes som en ren ejendomshandel eller ved overtagelse af de bagvedliggende selskaber.



Pris kr. 93.000.000,-

Porteføljen

Enklaven er bebygget med i alt 22 dobbelthuse og ligger på den højre side af vejen Langfredparken, så alle enheder har lige numre. Oprindeligt blev enklaven opdelt i 4 selvstændige selskaber, som hver indeholdt 11 enheder. Porteføljen, som er til salg, består af 3 af selskaberne og dermed 33 af de samlede 44 ejendomsenheder.

Hvert dobbelthus er opført med mursten i ydervæggene og et tag bestående af tagpap med en lille hældning. Hver enkelt ejendomsenhed har et areal på hele 124 gode m² og består af 4 fine værelser, et pænt køkken og et moderne badeværelse. Herudover er der altan på 11 m², hvor dagens sol kan nydes og endelig en carport på 26 m². Af carporten er 10 m² udhus. Ovenpå tagene er der et lille solcelleanlæg, som fungerer. Hele området er nybygget og fremtræder pænt og vedligeholdt. Enklaven indgår i en større grundejerforening med i alt 242 ejendomsenheder i området.

Sabro

Boligerne er opført i den nordlige del af Sabro og ligger p.t. skønt ud til marker og skov. Der er i den kommende kommuneplan lagt op til en yderligere bebyggelse af de åbne markområder omkring Langfredparken med tæt-lav bebyggelse.

Sabro ligger knap 14 km. i Nord-Vestlig retning fra Domkirken i Aarhus Centrum. Med 1000 m. til Viborg landevej, som er en stor og vigtig indfaldsvej til Aarhus og under 3000 m. til tilkørslen til motorvej E45 er beliggenheden både central, men også rolig. Byen hører under Aarhus kommune, region Midtjylland. Der er p.t. 3.378 indbyggere i byen.

I Sabro forefindes både en Rema1000 og Dagli' Brugsen. Der er 2 km. til byens skole, der har klasser fra 0-9 klasse og Sabro hallen med tilhørende boldbaner/multibane. Her holder Sabro IF med flere afdelinger af sportsgrene til. Sabro IF spiller en stor rolle i samlingen af byen.



Væsentlige data

Adresserne er:	nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 26, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88 <i>Langfredparken, 8471 Sabro</i>
Matr.nr. :	34bi, 34bk, 34bl, 34bm, 34bn, 34bo, 34bv, 34ca, 34cb, 34cc, 34cd, 34ce, 34cf, 34cg, 34ch, 34ci, 34ck, 34cl, 34cm, 34cn, 34co, 34cp, 34cq, 34cr, 34cs, 34ct, 34cu, 34cv, 34cx, 34cy, 34cz, 34cæ, 34cø <i>Sabro by, Sabro</i>
Kommune:	Aarhus kommune
Byggeår:	2018
Samlet ejendomsværdi:	84.045.000,00
Samlet grundværdi:	20.105.100,00
Samlet etageareal:	4.092 m ²
Samlet grundareal	7.213 m ²
Antal enheder:	33 stk.
Forsikringsforhold	Ejendommene er alle forsikret gennem Ensure International Insurance Broker i Gjensidige Forsikring.
Energimærke:	Ejendommene er energimærket med A2020. Energimærke gyldigt til 25.05.2028.

Servitutter og andre forhold

Zonestatus	Ejendommene er beliggende i byzonen.
Vej	Ejendommene ligger ud til privat fællesvej
Offentlige planer	Der henvises til Aarhus kommuneplan 2017 samt kommuneplan 2025, som p.t. er i høring og lokal plan nr. 904.
Servitutter	Der henvises til ejendommenes blade i tingbogen.
Tilbudspligt	Der er ikke tilbudspligt til lejerne
Øvrige forhold	Selskaberne kan overtages. Overtagelse er efter aftale. Ret til mellemsalg forbeholdes.

Tekniske installationer:

Vand og varme	Vand	Ejendommene forsynes fra med vand fra alment vandforsyningsanlæg
	Varme	Ejendommene forsynes med fjernvarme fra kredsløb A/S
	Afløb	Der er separat kloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Miljøforhold:

Region Midtjylland har for nuværende ingen oplysninger om jordforening på de pågældende matrikler. Matriklerne er ikke omfattet af områdeklassificering.

Grundejerforening:

Grundejerforeningen består af Parcellforeningen Langfreddal med 44 enheder, N6 Blue ApS med 66 enheder, LFP – Etape 1 – 4 med 44 enheder, Langfredparken II ApS med 41 enheder og Langfredparken ApS med 47 enheder.

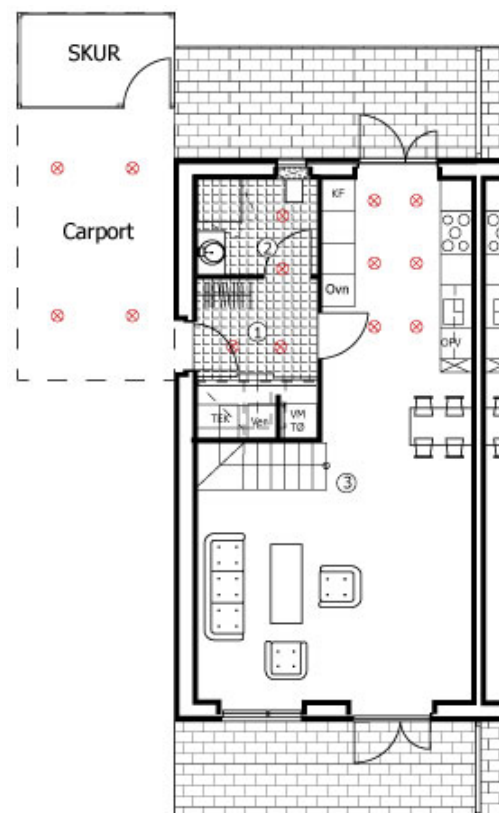
Grundejerforeningen står for vedligehold af arealer, hvilket dækker drift, vedligeholdelse og fornyelse som bl.a. omfatter fejning, senrydning, græsslåning og anden pleje af beplantede arealer.



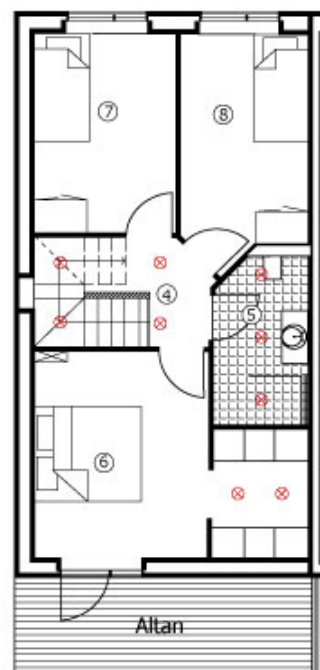
Plan

- Type A

Stueplan

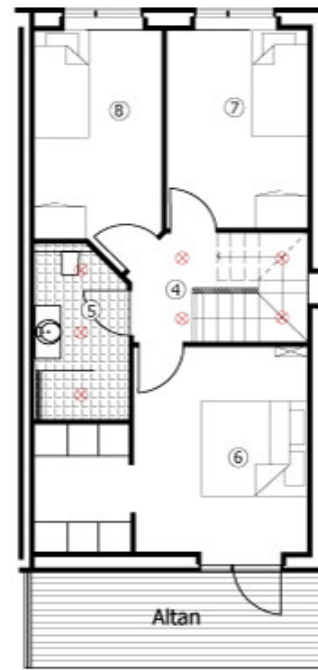


Langfred Parken
Sabro
Plan - Type A
Mål 1:100
D. 02.11.2016



1. sal

Arealer	
BBR areal	124,2 m ²
Carport / skur	20,7 m ²
Brutto areal - stue	62,1 m ²
1. Entré	6,8 m ²
2. Badeværelse	4,1 m ²
3. Stue / køkken	40,4 m ²
Brutte areal 1. sal	62,1 m ²
4. Gang	2,7 m ²
5. Badeværelse	5,6 m ²
6. Soveværelse	17,7 m ²
7. Værelse	9,9 m ²
8. Værelse	9,9 m ²
Skur	5,0 m ²



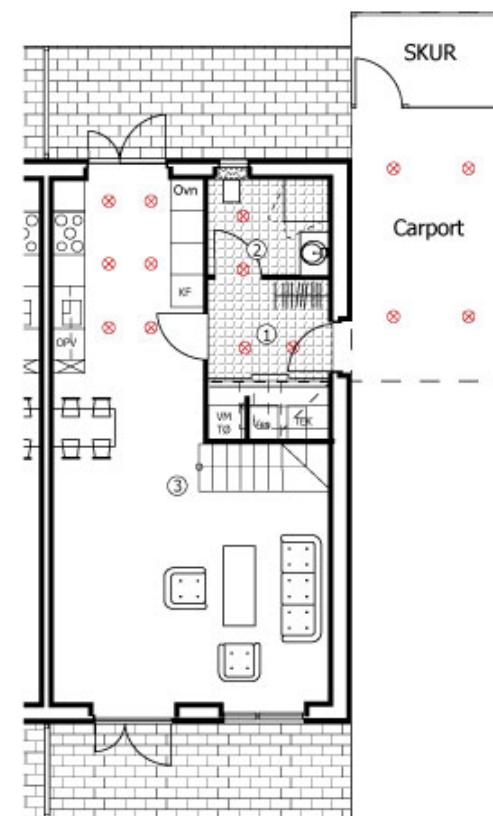
1. sal

Arealer	
BBR areal	124,2 m ²
Carport / skur	20,7 m ²
Brutto areal - stue	62,1 m ²
1. Entré	4,6 m ²
2. Badeværelse	4,9 m ²
3. Stue / køkken	41,8 m ²
Brutte areal 1. sal	62,1 m ²
4. Gang	3,0 m ²
5. Badeværelse	5,7 m ²
6. Soveværelse	17,3 m ²
7. Værelse	10,1 m ²
8. Værelse	9,9 m ²
Skur	5,0 m ²

Der tages forbehold for at tegningerne er 100% målfaste.

- Type B

Stueplan



Langfred Parken
Sabro
Plan - Type B
Mål 1:100
D. 02.11.2016



Økonomi

	Budget	Pr. m ²	
INDTÆGT	DKK	DKK	
Brutto leje	4.541.000	1.110	Jf. sælgers budget
Salg af el, overskud	18.000	4	Jf. sælgers budget
Indtægt i alt	4.559.000	1.114	
DRIFTSOMKOSTNINGER			
Ejendomsskatter	208.000	51	jf. sælgers budget
Renovation	126.000	31	jf. sælgers budget
Grundejerforening	30.000	7	jf. sælgers budget
Genudlejningsomkostninger	45.000	11	jf. sælgers budget
Ejendomsforsikring	42.000	10	jf. sælgers budget
Ejendomsadministration	99.000	24	Tilbud
Kontorartikler og gebyrer	2.000	0	skønnet
Bankgebyr	2.000	0	Skønnet
I alt	554.000	135	
REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE			
Vicevært	99.000	24	Tilbud
Snerydning	36.000	9	jf. sælgers budget
Skadedyrsbekæmpelse	18.000	4	jf. sælgers budget
Haveanlæg	26.000	6	jf. sælgers budget
Omkostninger fraflytning, ejerandel	72.000	18	jf. sælgers budget
Diverse vedligehold	36.000	9	jf. sælgers budget
I alt	287.000	70	
Omkostninger i alt	841.000	206	
NETTODRIFTSINDTÆGT	3.718.000	909	
Deposita	997.000		
Salgspris	93.000.000	22.727	
Startafkast	4,04%		

Ovenfor anførte udgifter modsvarer således de udgifter, som ejerne har budgetsat for 2025. Kr. pr. m2 er fordelt på de 4.092 m2, som den samlede portefølje udgør.



Langfredparken Etape 2, 8471 Sabro

Adresse	Areal	Gnms. Leje pr. kvm.	Årlig leje	Lejeregl. pr.	Depositum	Forud- betalt leje	Bank- garanti	Reg. m/ leje	Lejers ind- flytning	Lejers fra- flytning	Note	Grund- areal	Ejendoms- værdi	Grund- værdi	Ejendoms- skat
Langfred- parken 2	124	1.123	139252	01/01 26	34.824	11.608	-	Ja	01/09 25			328	2.800.000	749.000	9.024,36
Langfred- parken 4	124	1.123	139252	01/01 26	34.824	11.608	-	Ja	01/08 24			252	1.850.000	307.000	7.372,80
Langfred- parken 6	124	1084	134416	01/01 26	33.602	-	-	Ja	01/03 22			236	2.730.000	694.000	6.916,80
Langfred- parken 8	124	1108	137392	01/01 26	34.359	11.453	-	Ja	01/01 25			220	2.715.000	686.000	6.446,40
Langfred- parken 10	124	1112	137888	01/01 26	34.474	11.491	-	Ja	15/07 21			204	2.705.000	679.000	5.985,60
Langfred- parken 26	124	1104	136896	01/01 26	34.213	-	-	Ja	15/03 22			298	1.850.000	321.200	8.750,40
Langfred- parken 38	124	1108	137392	01/01 26	34.359	11.453	-	Ja	15/01 25			206	2.700.000	678.000	6.048,00
Langfred- parken 40	124	1064	131936	01/01 26	32.970	10.990	-	Ja	01/09 20			206	2.700.000	678.000	6.048,00
Langfred- parken 42	124	1112	137888	01/01 26	-	-	45.965	Ja	01/05 21			206	2.698.000	677.000	6.043,20
Langfred- parken 44	124	1118	138632	01/01 26	34.647	11.549	-	Ja	15/02 24			206	2.698.000	677.000	6.043,20
Langfred- parken 46	124	1108	137392	01/01 26	34.359	11.453	-	Ja	01/01 25			198	2.700.000	666.000	5.793,60
I alt	1.364		1.508.336		342.631	91.605	45.965					2.560	28.146.000	6.812.900	74.472,36

Langfredparken Etape 3, 8471 Sabro

Adresse	Areal	Gnms. Leje pr. kvm.	Årlig leje	Lejeregl. pr.	Depositum	Forud- betalt leje	Bank- garanti	Reg. m/ leje	Lejers ind- flytning	Lejers fra- flytning	Note	Grund- areal	Ejendoms- værdi	Grund- værdi	Ejendoms- skat
Langfred- parken 12	124	1.064	131.878	01/01 26	32.970	18.317	-	Ja	01/09 18			194	2.715.000	672.000	5.688,00
Langfred- parken 50	124	1.123	139.296	01/01 26	34.824	11.608	-	Ja	01/04 23			262	1.850.000	310.600	7.675,20
Langfred- parken 52	124	1.108	137.436	01/01 26	34.359	11.453	-	Ja	01/03 25			190	2.689.000	660.000	5.572,80
Langfred- parken 54	124	1.112	137.896	01/01 26	-	-	45.965	Ja	01/09 21			178	2.675.000	651.000	5.227,20
Langfred- parken 56	124	1.108	137.436	01/01 26	34.359	11.453	-	Ja	15/12 24			178	2.674.000	651.000	5.227,20
Langfred- parken 58	124	1.108	137.436	01/01 26	34.359	11.453	-	Ja	01/02 25			178	2.673.000	651.000	5.232,00
Langfred- parken 80	124	1.118	138.589	01/01 26	34.647	11.549		Ja	01/12 23			205	2.686.000	672.000	6.028,80
Langfred- parken 82	124	1.108	137.436	01/01 26	34.359	11.453	-	Ja	01/02 25			206	2.687.000	672.000	6.052,80
Langfred- parken 84	124	1.064	131.878	01/01 26	32.970	10.990	-	Ja	01/04 20			205	2.683.000	670.000	6.024,00
Langfred- parken 86	124	1.123	139.295	01/01 26	34.824	11.608	-	Ja	01/08 24			205	2.683.000	670.000	6.014,40
Langfred- parken 88	124	1.123	139.295	01/01 26	34.824	11.608	-	Ja	15/05 24			263	1.850.000	310.900	7.713,60
I alt	1.364		1.507.871		342.495	121.492	45.965					2.264	27.865.000	6.590.500	66.456,00

Langfredparken Etape 4, 8471 Sabro

Adresse	Areal	Gnms. Leje pr. kvm.	Årlig leje	Lejeregl. pr.	Depositum	Forud- betalt leje	Bank- garanti	Reg. m/ leje	Lejers ind- flytning	Lejers fra- flytning	Note	Grund- areal	Ejendoms- værdi	Grund- værdi	Ejendoms- skat
Langfred- parken 48	124	1.273	157.873	01/01 26	39.468	-	-	Ja	15/11 19			255	1.850.000	308.600	7.464,00
Langfred- parken 60	124	1.123	139.296	01/01 26	-	-	46.432	Ja	13/06 23			178	2.677.000	652.000	5.232,00
Langfred- parken 62	124	1.064	131.878	01/01 26	32.970	10.990	-	Ja	01/07 20			190	2.701.000	665.000	5.587,20
Langfred- parken 64	124	1.118	138.589	01/01 26	34.647	11.549	-	Ja	01/11 23			196	2.709.000	670.000	5.760,00
Langfred- parken 66	124	1.064	131.878	01/01 26	32.697	10.990	-	Ja	01/04 20			182	2.691.000	659.000	5.347,20
Langfred- parken 68	124	1.123	139.296	01/01 26	34.824	11.608	-	Ja	01/03 23			316	2.790.000	744.000	8.918,82
Langfred- parken 70	124	1.123	139.296	01/01 26	-	-	46.432	Ja	15/09 22			250	1.850.000	307.100	7.358,40
Langfred- parken 72	124	1.112	137.896	01/01 26	34.474	-	-	Ja	15/08 21			205	2.694.000	675.000	6.033,60
Langfred- parken 74	124	1.123	139.296	01/01 26	34.824	11.608	-	Ja	01/07 23			206	2.695.000	675.000	6.062,40
Langfred- parken 76	124	1.084	134.406	01/01 26	33.602	-	-	Ja	01/12 21			205	2.693.000	675.000	6.033,60
Langfred- parken 78	124	1.118	138.589	01/01 26	34.647	11.549	-	Ja	01/02 24			206	2.684.000	671.000	6.057,60
I alt	1.364		1.528.293		312.153	68.294	92.864					2.389	28.034.000	6.701.700	69.854,82



For yderligere information eller fremvisning



Indehaver

Mogens Jensen

Mogens@unikejendom.dk

+45 2237 5453



UnikEjendom ApS

Sandmosevej 60, 8270 Højbjerg



Oplysninger i nærværende prospekt er formidlet af nuværende ejer. UnikEjendom ApS påtager sig ikke ansvaret for, at alle oplysninger er fyldestgørende eller dispositioner eller handlinger, der måtte blive foretaget på baggrund heraf. Informationer i dette prospekt kan på ingen måde erstatte egen gennemgang af oplysningerne eller professionel rådgivning.