

Vejlevej 1A, Fangel, 5260 Odense

Boligudlejningsejendom, stort grundstykke medfølger

Bogført værdi	DKK	3.450.000
Nettostartafkast år 1	%	8,11
Salgspris	DKK	3.624
Årlige indtægter 1. år	DKK	366.000
Tomgang	DKK	0

For nærmere information kontakt:
Peter Steen Madsen
Merit Nordic Real Estate Group A/S
Mob.+45 31323678
E-mail: psm@meritnordic.dk



Indholdsfortegnelse:

Side 1	Faktablad ejendom
Side 2	Beskrivelse
Side 3	Beliggenhed
Side 4	Lejeoversigt
Side 5	Rentabilitetsberegning

Faktablad - ejendom

Beliggenhed	Vejlevej 1 A, 5260 Odense	Adkomsthaver	Thi Huong Nguyen
Matrikel nr./ejerlejligheder	85a+85k, Fangel By, Fangel		
Kommune	Odense		
Opført/Ombygget	1840/2022		
Matrikulært areal	7.477 m2		
Beskrivelse	Ejendommen er en Ejendommen er opført i gule mursten, delvis træbeklædt facade med built-up tagdækning. Den fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand. Mulighed for montering af solceller på tag. Varmekilde er fjernvarme.		
Areal BBR			
Bebygget areal	424 m2	Zone:	Landzone
Boligareal i alt	424 m2		
Garage	85 m2		
Udhus	19 m2		
Etageareal i alt	952 m2		
		Grundværdi	1.350.700 DKK
Offentlig vurdering 2022	1.900.000 DKK		
Momsfradragprocent - anslået	0,00 %		
		Netto startafkast	8,11 %
Vurderingspris	3.450.000 DKK		
Anskaffelsespris pr. m2	3.624 kr. / m2		

Beskrivelse

Ejendommen var oprindeligt en lystejeendom ombygget til 9 værelser, men er i 2022-23 gennemgrinde renoveret og indrettet med 5 beboelses Lejligheder. Bl.a. har ejendommen fået indlagt fjernvarme med gulvarme over alt. Nye indlagte elinstallationer samt nyt tag. Ejendommen er fuldt udlejet. Derudover er der en fin muret dobbelt garage samt et udhus.

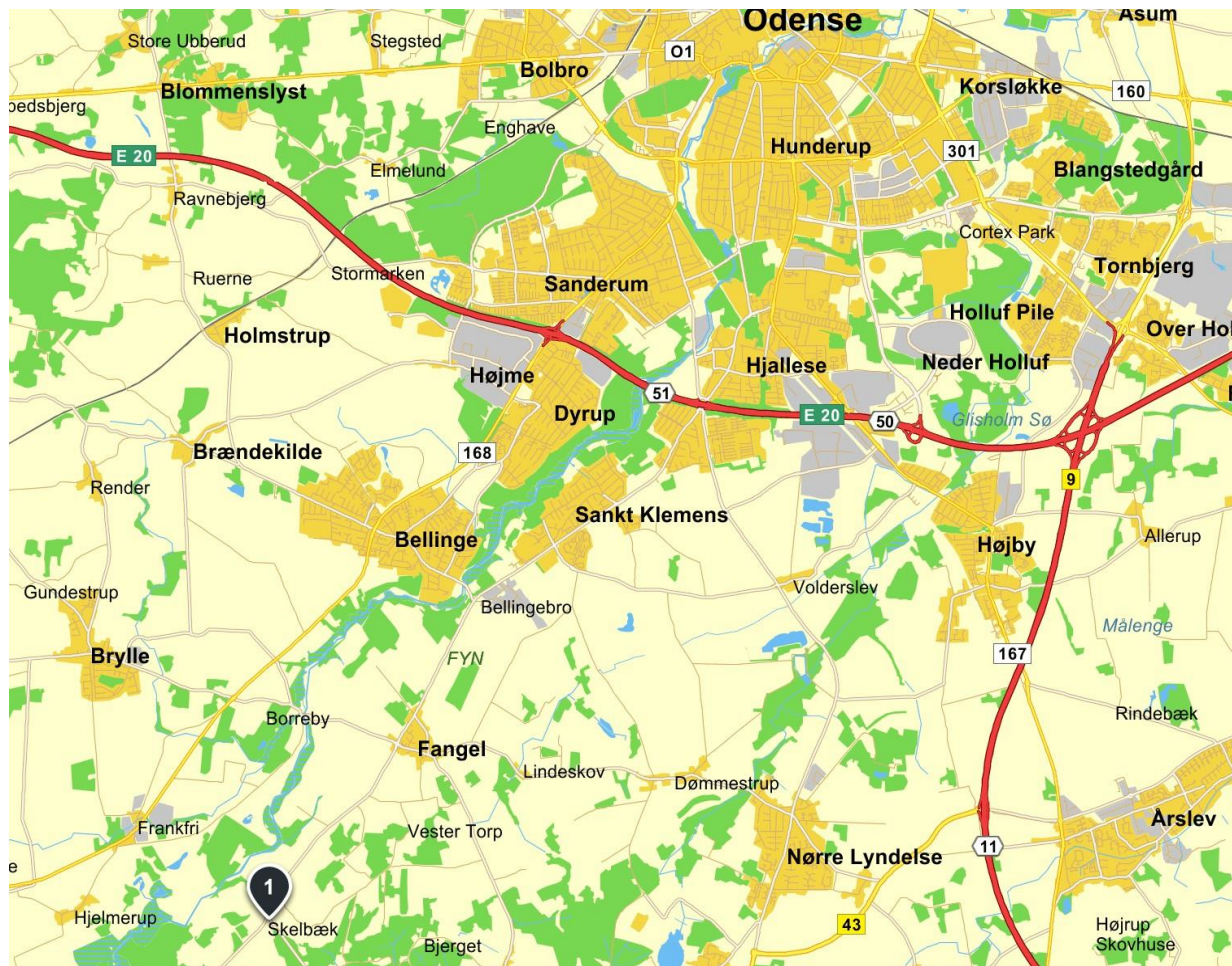
Der medfølger et grundstykke på 4830 m² på selvstændig matrikel. Grunden ligger på den modsatte side af hovedvejen.



Beliggenhed.

Ejendommen ligger ved den hyggelige lille by Fangel 12 km sydvest fra Odense C og 10 minutters kørsel til den Fynske motorvejsafkørsel ved Odense.

Området er kendt for sine mange og store gartnerier med stor med stor beskæftigelse.



Lejeoversigt april 2024 i DKK

Adresse	Nr.	Lejer	Type	Anvendelse	Indflytning	Areal m2		Lejeindtægter		
						Samlet	Årlig	moms	pr. m2	Depositum og forudbet. Leje
Vejlevej1A	1	Lejlighed A	Bolig	Beboelse	01-07-2022	74	72.000	0	973	18.000
Vejlevej1A	2	Lejlighed B	Bolig	Beboelse	01-06-2023	104	84.000	0	808	28.000
Vejlevej1A	3	Lejlighed C	Bolig	Beboelse	01-10-2023	68	72.000	0	1.059	24.000
Vejlevej1A	4	Lejlighed D	Bolig	Beboelse	01-02-2024	90	78.000	0	867	25.500
Vejlevej1A	5	Lejlighed E	Bolig	Beboelse	01-02-2024	46	60.000	0	1.304	20.000
i alt						382	366.000	0	958	115.500

Rentabilitetsberegning april 2024

Indtægter	Areal m2	Lejeindtægter kr.			
		pr. m2	Årlig	Salgsmoms	i alt incl. moms
Bolig	382	958	366.000	0	366.000
Indtægter i alt	382	958	366.000	0	366.000
Udgifter ex. moms:	Beregning	Udgifter kr.			
		pr. m2	Årlig	Købsmoms	i alt incl. moms
Grundskyld og dækningsafgift mv.	Ejendomssk. Bil. 2023	-9,0	-3.428	0	-3.428
Renovation	Anslået	-39,3	-15.000	0	-15.000
Fælles el		0,0	0	0	0
Forsikring	2022-2023	-48,9	-18.695		-18.695
Vicevært og snerydning	Anslået	-31,4	-12.000	-3.000	-15.000
Vedligeholdelse afsat DKK 50 pr. m2	anslået	-50,0	-19.100	-4.775	-23.875
Administration	anslået	-32,7	-12.500	-3.125	-15.625
Udgifter i alt		-211	-80.723	-10.900	-91.623
Splitmoms	momsfradrag% 0,00%		-10.900		
Nettoleje			274.377		

Bogført værdi		3.450.000
Due dilligence og advokat		25.000
Tinglysningsafgift skøde	0,60%	20.700
Tinglysningsgebyr skøde	Fast	1.660
Ekspeditionsomk. skøde	anslået	0
Depositum - refusion	fradrag	-115.500
Beregningsgrundlag		3.381.860

Afkastgrundlag	Beregning	kr.
Lejeintægter		366.000
Diftsudgifter		-91.623
i alt		274.377
Startafkast - brutto		10,82%
Startafkast - netto		8,11%