



Dette dokument har reference-ID: e179cf40-5ac1-4d4a-82e4-f945997442c7

Salgsprospekt

Stadionvej 27, 5450 Otterup

Sagsnr. 90800001180

Kontantpris kr.:	15.995.000	Boligareal:	1.750
Afkast %:	7,72	Årlige driftsudgifter:	384.691
Årlig lejeindtægt kr.:	1.602.715	Etageareal:	1.750

danbolig Erhvervscenter Syd A/S

Skippergården, Buen 12, 1. · 6000 Kolding

Tlf. 70 26 28 00 · CVR 30916271

danboligerhverv.dk · erhvervsyd@danbolig.dk

danbolig Erhvervscenter Syd A/S

danbolig
ERHVERV

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **90800001180**

Dato: 3.2.2023

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Fakta	4
3.1 Ejendommen	4
3.2 Arealfordeling	4
3.3 Offentlig vurdering	4
3.4 Tekniske installationer	5
3.5 Offentlige oplysninger og fakta	5
3.6 Energimærke	5
3.7 Servitutter	5
4. Økonomiske oplysninger	6
4.1 Handelsomkostninger	6
4.2 Kapitalbehov	6
5. Ejendommens drift	7
5.1 Lejeindtægter	7
5.2 Tilbudspligt	8
5.3 Driftsudgifter	8
5.4 Nettoleje	9
5.5 Driftsbudget	9
5.6 Startafkast	9
5.7 Moms	9



Henning Kristensen

Direktør, Ejendomsmægler & Valuar
MDE

M: henning.kristensen@danbolig.dk
T: 70 26 28 00

2. Beskrivelse og billeder

Boligudlejningsejendom tæt på Odense



Stadionvej 27 i Otterup er en boligudlejningsejendom med 28 ejerlejligheder, alle med altan/svalegang eller lille terrasse.

Ejendommen er opført i 1970 og er på ialt 1.750 m². Opført i pudset tegl, eternittag, plastvinduer og døre, dvs. gode vedligeholdelsesvenlige materialer.

Der er en god spredning på størrelsen af lejemålene, fra 36 m² til 113 m².

Ejendommen er løbende vedligeholdt, og står i dag pæn og velholdt.

Der er gode indkøbsmuligheder i Otterup, der har de fleste faciliteter, og der er 14 km til Odense centrum og kortere til mange arbejdspladser.

Alt i alt en rigtig god ejendom i god drift.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende Stadionvej 27, 5450 Otterup

Kommune Nordfyns Kommune
Region Syddanmark
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Investering
Anvendelse, aktuel udlejningsejendom

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
4BU - Hjorslev By, Otterup	3.662 m ²	0 m ²
Areal i alt ifølge ESR	3.662 m²	0 m²

3.2 Arealfordeling

<i>Byg.nr.</i>	<i>Anvendelse</i>	<i>Bebygget</i>	<i>Samlet</i>	<i>Kælder</i>	<i>Tagetage</i>	<i>Bolig</i>	<i>Erhverv</i>
1	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	586	1172	100	578	1750	0
I alt	-	586	1.172	100	578	1.750	

3.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2019	kr.	7.320.000
Heraf grundværdi	kr.	1.402.800

3.4 Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde

Fjernvarme

Kloakforhold

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Vandforsyning

Privat vandforsyningsanlæg

Andre væsentlige forhold

3.5 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

Planer

Lokalplan nr. O-B2-03 og Kommuneplan nr. B45.

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som udlejningsejendom

3.6 Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.



Hele ejendommen

3.7 Servitutter

Dato

Servitut

Nr. 1 lyst d. 16.09.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg, Prioritet forud for pantegæld, Om resp se akt.

Nr. 2 lyst d. 21.11.1969 Dok om oversigt mv, Vedr 4BV.

Nr. 3 lyst d. 01.04.1970 Dok om luftfartshindringer mv.

Nr. 4 lyst d. 10.03.1975 Dok om byggelinier mv, adgangsbegrænsning mv.

Nr. 5 lyst d. 03.01.1980 Vedtægter for ejerforening

Nr. 6 lyst d. 12.07.2002 Lokalplan nr. O - B2/3

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

Tinglysningsafgift skøde	97.850
Handelsomkostninger inkl. moms	97.850

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	15.995.000
Handelsomkostninger anslået	97.850
- Refusion depositum	321.250
Anslået kapitalbehov	15.771.600

5. Ejendommens drift

5.1 Lejeindtægter

<i>Lejemål</i>	<i>Anvendelse</i>	<i>Areal</i>	<i>Årlig leje kr.</i>	<i>Leje pr. m²</i>	<i>Deposita</i>	<i>Forudbet. leje</i>
Boliglejer	Bolig	113	71.760	635	17.480	
Boliglejer	Bolig	74	60.860	822	15.215	
Tomgang	Bolig	71	62.400	879		
Boliglejer	Bolig	73	58.405	800	13.050	
Boliglejer	Bolig	71	61.152	861	14.896	
Boliglejer	Bolig	71	62.402	879	15.201	
Boliglejer	Bolig	111	85.175	767	20.748	
Boliglejer	Bolig	113	71.136	630	17.328	
Boliglejer	Bolig	74	64.940	878	15.819	
Boliglejer	Bolig	71	62.338	878	15.185	
Boliglejer	Bolig	71	53.298	751	17.533	
Boliglejer	Bolig	71	58.437	823	14.235	
Tomgang	Bolig	71	61.727	869		
Tomgang	Bolig	111	74.245	669		
Boliglejer	Bolig	56	54.768	978	13.692	
Boliglejer	Bolig	33	46.926	1.422	11.431	
Tomgang	Bolig	36	51.937	1.443		
Boliglejer	Bolig	36	51.478	1.430	12.540	
Tomgang	Bolig	36	45.444	1.262		
Boliglejer	Bolig	36	45.444	1.262	11.069	
Boliglejer	Bolig	56	58.437	1.044	14.235	
Boliglejer	Bolig	56	58.437	1.044	14.235	
Boliglejer	Bolig	37	45.552	1.231	11.096	
Boliglejer	Bolig	36	45.552	1.265	11.096	

Boliglejer	Bolig	36	46.800	1.300	11.400
Boliglejer	Bolig	36	42.504	1.181	9.741
Boliglejer	Bolig	36	42.504	1.181	9.741
Boliglejer	Bolig	56	58.656	1.047	14.288
Total		1.748	1.602.715	917	321.250

5.2 Tilbudspligt

Ejendommen er ikke omfattet af tilbudspligt jf. lejelovens kapitel 24

5.3 Driftsudgifter

<i>Udgifter</i>	<i>Brutto</i>	<i>Lejeandel</i>	<i>Netto</i>
Ejendomsskat	42.056	0%	42.056
Renovation	55.826	0%	55.826
Rottebekæmpelse	421	0%	421
Ejendomsforsikring 1	23.808	0%	23.808
Vand, vandaflledning og fælles el	31.433	0%	31.433
Renholdelse, vicevært m.m.	56.000	0%	56.000
Udvendig vedligeholdelse	87.500	0%	87.500
Administration	86.496	0%	86.496
Jordflytningsgebyr	1.092	0%	1.092
Antenneudgift 2021	75.658	0%	75.657
Antennebidrag fra lejerne for 2021	-75.599	0%	-75.600
Udgifter i alt	384.691		384.688

5.4 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	1.602.715
Refusion driftudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	384.688
Nettoleje	kr.	1.218.027

5.5 Driftsbudget

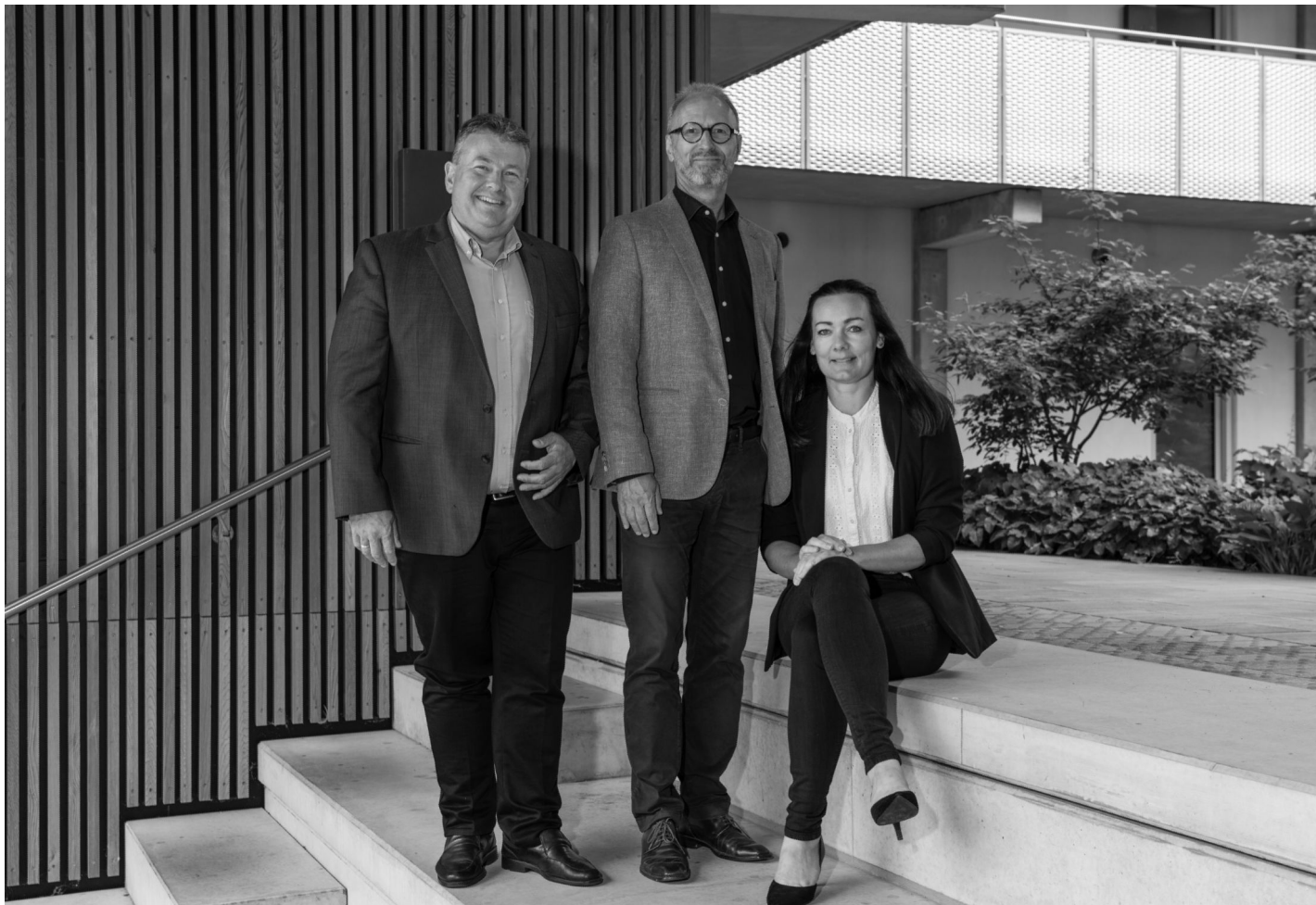
Samlet kapitalbehov	kr.	15.771.600
Indtægter i alt		1.602.715
Driftsudgifter i alt		384.691
Resultat før renter		1.218.025
Forrentningsprocent inkl. refusioner		7,72%

5.6 Startafkast

$$\frac{1.218.025 \times 100}{15.771.600} = 7,72\%$$

5.7 Moms

Ejendommen er momsregistreret



Velkommen hos danbolig Erhvervscenter Syd

Erhvervscentret er etableret af en række engagerede lokale danbolig-ejendoms-mæglere med egen forretning i området. Netop den konstruktion giver et helt unikt koncept hvor danbolig Erhvervscenter Syd, kan servicere hele området med de enkelte boligbutikker.

På den måde opnår vi som erhvervsmæglere et fantastisk lokalt netværk at trække på, men lige så vigtigt er det med til at sikre en lokal indsigt og forståelse.

I det konstruktive samarbejde med de øvrige danbolig Erhvervscentre i Danmark, udvikler vi vores kompetencer, så alle vore kunder har adgang til et landsdækkende netværk indenfor ejendomshandel og rådgivning og det bidrager også til en effektiv løsning af opgaver i hele landet.

danbolig Erhvervscenter Syd A/S

Skippergården, Buen 12, 1., 6000 Kolding

Tlf. 70 26 28 00 · CVR 30916271

danboligerhverv.dk · erhvervsyd@danbolig.dk

[f](#) danbolig Erhvervscenter Syd · [in](#) danbolig Erhvervscenter Syd

danbolig
ERHVERV