Salgsprospekt

Grønnegade 41, 9700 Brønderslev

Sagsnr. **21930000991**







Kontantpris	**kr. 2.695.000**
Samlet areal m^2	
Årlig lejeindtægt kr.	232.800
Antal lejemål bolig	4
Antal lejemål erhverv	0
Afkast	6,91 %

Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **21930000991**

Dato: 12.5.2022

1. Beskrivelse og billeder 3
2. Fakta 3
   2.1 Ejendommen 3
   2.2 Arealfordeling 4
   2.3 Offentlig vurdering 4
   2.4 Tekniske installationer 4
   2.5 Offentlige oplysninger og fakta 4
   2.6 Energimærke 4
   2.7 Miljøforhold 5
   2.8 Servitutter 5
3. Økonomiske oplysninger 5
   3.1 Handelsomkostninger 5
   3.2 Kapitalbehov 5
   3.3 Købesumfordeling 5
   3.4 Afskrivning 6
4. Ejendommens drift 6
   4.1 Lejeindtægter 6
   4.2 Tilbudspligt 6
   4.3 Driftsudgifter 6
   4.4 Nettoleje 7
   4.5 Driftsbudget 7
   4.6 Moms 7



Kjeld Westergaard
Ejendomsmægler

M: kjeld@westergaardbolig.dk
T: 72206660

1. Beskrivelse og billeder

Super velbeliggende udlejningsejendom i Brønderslev centrum

Virkelig centralt beliggende udlejningsejendom med 4 gode og moderniserede lejligheder.

Ejendommen er opdelt i 3 ejerlejligheder med 1 ejerlejlighed på 1. etage opdelt i 2 lejligheder og 2 i stueplan. Lejlighederne er løbende moderniseret fra år 2000 og senere med nye køkkener, badeværelser og flotte gulve. Der er separate elmålere til alle lejemål. I stueplan er der 2 gode lejligheder på ca. 80 kvm. Hver med køkken, badeværelse og værelse, samt stue i begge lejligheder. Der er på 1. sal en stor lækker lejlighed som er helt nyistandsat med stuklofter, nyere køkken og bad, samt stort soveværelse med fransk altan og skabsvæg, værelse og stor stue med udgang til altan og køkken med spiseplads. Den anden lejlighed på 1, sal er på ca. 50 kvm. med stue, køkken, badeværelse, samt soveværelse.

Til alle lejligheder er der kælderrum og fælles vaskerum. Tilhørende 2 gode murede garage og fælles lille skøn have med fælles terrasse.

2. Fakta

2.1 Ejendommen

Beliggende	Grønnegade 41, 9700 Brønderslev
Kommune	Brønderslev Kommune
Region	Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Investering
Anvendelse, aktuel	Boligudlejning

Matrikler

Matr. nr.:	*Areal*	*heraf vej*
20DN - V. Brønderslev, Brønderslev Jorder	453 m^2	0 m^2
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	**453 m^2**	**0 m^2**

Bredgade 76 · 9700 Brønderslev · Tlf. 72206660 · kjeld@westergaardbolig.dk · CVR 34207100

Westergaard BOLIG

2.2 Arealfordeling

Byg.nr.	*Anvendelse*	*Bebygget*	*Samlet*	*Kælder*	*Tagetage*	*Bolig*	*Erhverv*
1	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	164	0	83	0	85	0
2	Garage	43	0	0	0	0	0
I alt	-	207		83		85	

2.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2021	kr.	600.000
Heraf grundværdi	kr.	21.500

2.4 Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde
Fjernvarme

Kloakforhold
Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Vandforsyning
Alment vandforsyningsanlæg

Andre væsentlige forhold

2.5 Offentlige oplysninger og fakta

Planer

Lovlig benyttelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Boligudlejning

2.6 Energimærke

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

Hele ejendommen

Bredgade 76 · 9700 Brønderslev · Tlf. 72206660 · kjeld@westergaardbolig.dk · CVR 34207100

2.7 Miljøforhold

2.8 Servitutter

Dato	*Servitut*
21.2.1989	Lokalplan nr. 1366-01
17.11.2003	Lokalplan 1361-07

3. Økonomiske oplysninger

3.1 Handelsomkostninger

Tinglysningsafgift	17.950
Handelsomkostninger inkl. moms	17.950

3.2 Kapitalbehov

Kontantpris	**2.695.000**
Handelsomkostninger anslået	17.950
- Refusion depositum	34.765
Anslået kapitalbehov	2.678.185

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,

3.3 Købesumfordeling

Forslag til købesummens fordeling:

	Beløb i kr.
I alt	

Bredgade 76 · 9700 Brønderslev · Tlf. 72206660 · kjeld@westergaardbolig.dk · CVR 34207100

Westergaard BOLIG

3.4 Afskrivning

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund	kr.	2.695.000
Fradrag for grundværdi	kr.	
Afskrivningsgrundlag	kr.	2.695.000
Afskrivninger, 1. år ved % afskrivninger	kr.	

Afskrivningsberegningen er vejledende, hvorfor køber henvises til egen rådgiver herom.

4. Ejendommens drift

4.1 Lejeindtægter

Lejemål	*Anvendelse*	*Areal*	*Årlig leje kr.*	*Leje pr. m²*	*Deposita*	*Forudbet. leje*
Grønnegade 41 st.	Bolig	78	58.200	746	17.265	
Grønnegade 41, 1.tv.	Bolig	112	73.200	654		
Grønnegade 41, 1.th.	Bolig	52	42.000	808	10.500	
Dannebrogsgade 8	Bolig	79	59.400	752	7.000	
Total		**321**	**232.800**	**725**	**34.765**	

4.2 Tilbudspligt

Ejendommen er ikke omfattet af tilbudspligt jf. lejelovens kapitel 16

4.3 Driftsudgifter

Udgifter		*Brutto*	*Lejeandel*	*Netto*
Ejendomsskat	2022	4.000	0%	4.000
Renovation/genbrugsbidrag		9.000	0%	9.000

Bredgade 76 · 9700 Brønderslev · Tlf. 72206660 · kjeld@westergaardbolig.dk · CVR 34207100

Westergaard BOLIG

Indvendig vedligeholdelse	8.125	0%	8.125
Udvendig vedligeholdelse	8.125	0%	8.125
Administration	6.000	0%	6.000
Ejendomsforsikring	9.000	0%	9.000
Vand	2.500	0%	2.500
Fælles el	1.000	0%	1.000
Udgifter i alt	**47.750**		**47.750**

4.4 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	232.800
Refusion driftudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	47.750
Nettoleje	kr.	185.050

4.5 Driftsbudget

Salgspris	kr.	2.695.000
År		**0**
Indtægter i alt		**232.800**
Driftsudgifter i alt		**47.750**
Resultat før renter		**185.050**
Forrentningsprocent inkl. refusioner		**6,91%**

4.6 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret

Bredgade 76 · 9700 Brønderslev · Tlf. 72206660 · kjeld@westergaardbolig.dk · CVR 34207100

Westergaard BOLIG