

Salgsprospekt

Farrevej 24, Voldby, 8450 Hammel



Kontant pris

Kr. 8.500.000

Årlig Lejeindtægt 955.200

Antal bolig lejemål 8

Antal erhverv lejemål 19

Indholdsfortegnelse

1. Indholdsfortegnelse
2. Billeder og beskrivelse
3. Fakta
 - 3.1 Ejendommen
 - 3.2 Arealfordeling
 - 3.3 Offentlig vurdering
 - 3.4 Tekniske installationer
 - 3.5 Offentlige oplysninger og fakta
 - 3.6 Energimærke
 - 3.7 Miljøforhold
 - 3.8 Servitutter
4. Økonomiske oplysninger
 - 4.1 Handelsomkostninger
 - 4.2 Kapitalbehov
5. Ejendommens drift
 - 5.1 lejeindtægter
 - 5.2 Tilbudspligt
 - 5.3 Driftsomkostninger
 - 5.4 Nettoleje
 - 5.5 Driftsbudget
 - 5.6 Startafkast
 - 5.7 Moms

2. Beskrivelse og billeder

Bygningen er en kombination af bolig og erhverv med deraf jævn lejeindtægt, når der er udsving i markedet.

Alle lejemål er opdelt med målere på vand, el og varme.

Blandingen betyder også at tyve har stor risiko.



Syd facade erhverv med en stor parkeringsplads med granitbelægning

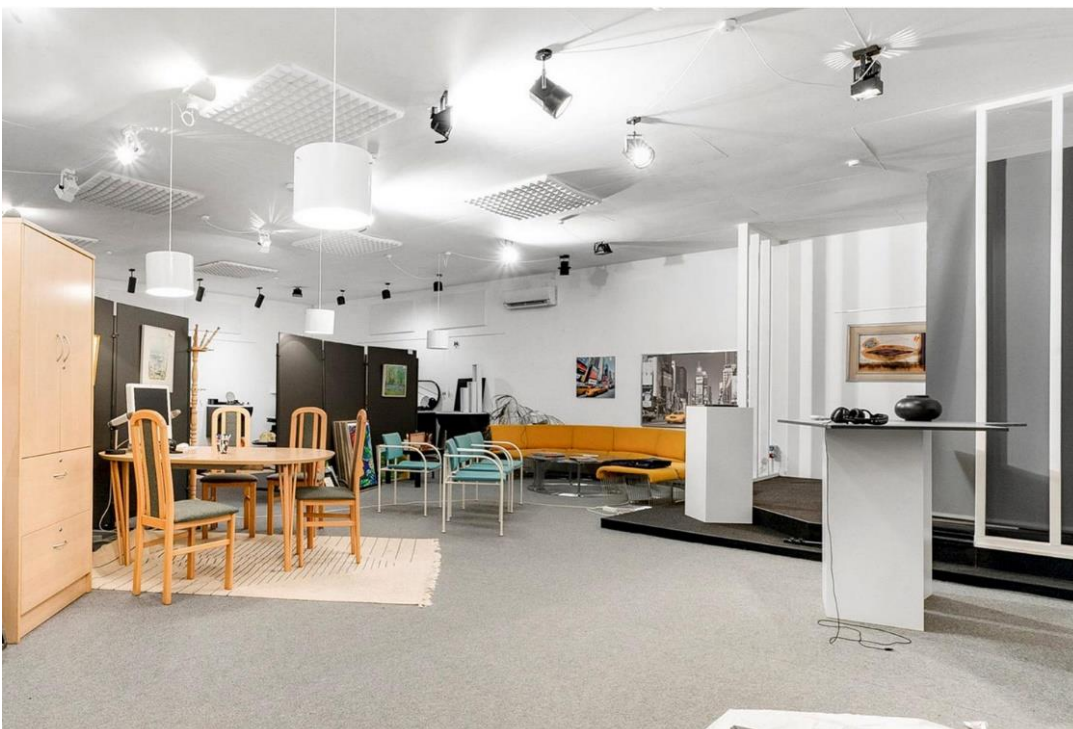


Gode lokaler til nethandel med lager, kontor, køkken og toilet



Nedkørsel til Nordfacade med stor port & loftshøjde

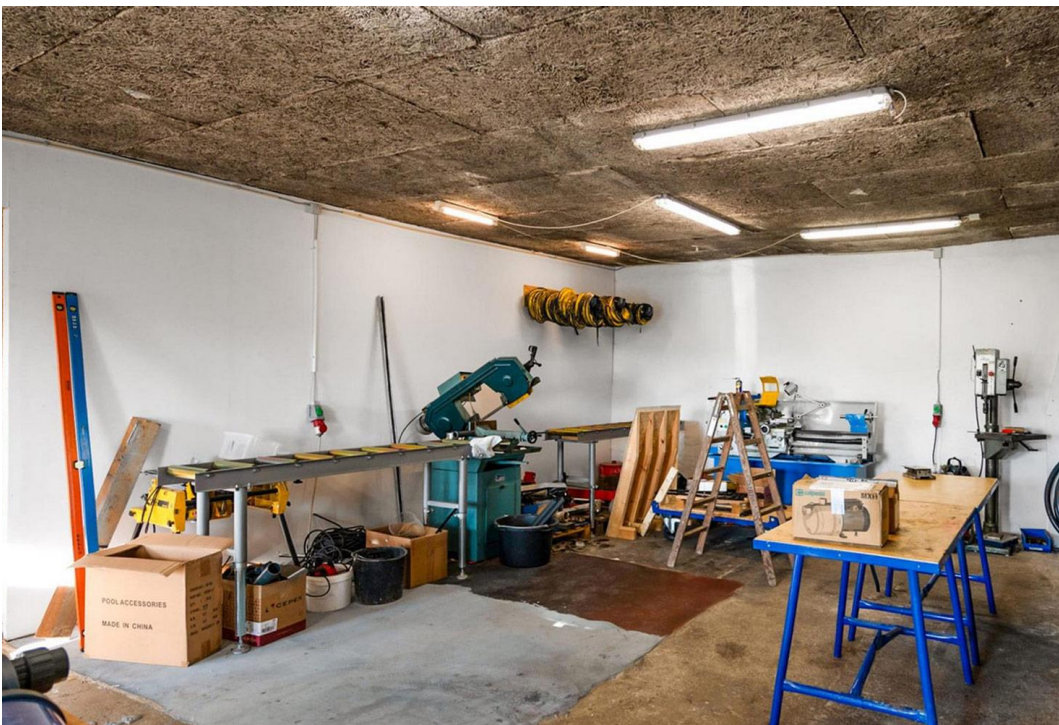
Der er store friarealer til parkering, opmagasinering eller byggeri



Der er foretaget modernisering indvendigt i erhverv med TV & radio studie med 2 scener.
 Studio til direkte udsendelser.
 Udstillingslokaler fuldt isoleret med køkken og toilet



I den store hal er loftshøjden 4/8 meter med fine lagermuligheder



Regulære erhvervslejemål til produktion eller reparationsvirksomheder.



Kontor og mødelokale i erhvervslejemål



Sidebygning med 2 lejemål

BOLIGER



6 lejligheder har syd facade med hver deres terrasse.

2 lejligheder mod nordvest med altaner Der er gode parkeringsforhold



Gode parkeringsforhold

FOTO



Lejlighed 24 F2



Lejlighed 24 F3

FOTO



Lejlighed 24 C



Udsigt mod over græsmarker mod syd.

3 Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggenhed	Farrevej 24, Voldby, 8450 Hammel
Kommune	Favrskov
Region	Midtjylland
Zonestatus	Ligger i landsbyen Voldby i boligområde, hvor der er mulighed for udstykning af grunde på 400 m2
Vej forhold	Offentlig

Matrikler

<u>Matr. Nr.</u>	<u>Areal</u>	<u>Heraf vej</u>	
14Z – Voldby by, Voldby	10.093 m2	0 m2	Farrevej 24
14Y - Voldby by, Voldby	863 m2	0 m2	Farrevej 32
Areal i alt ifølge ESR	10.960 m2	0m2	

14Y – skal give adgangsvej til Farrevej 34 – skal tinglyses

3.2 Arealfordeling

<u>Byg nr.</u>	<u>Anvendelse</u>	
1	Lager	2411
2	Lager	222
4	Bolig	426
I alt		3.059 m2

3.3 Offentlig vurdering

Foreløbig Offentlig vurdering 2023

14z	kr. 9.475.000
14Y	kr. 877.000
Samlet	kr. 10.872.000

3.4 Tekniske installationer

Varme

Elvarme + luft til luft
2 oliefyr

Kloak

Separat kloak + regnvand

Vandforsyning

Voldby vandværk

3.5 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening

V1 kortlagt
Kommunen har lavet prøveboringer på areal med boliger- godkendt

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som bolig/erhvervsejendom
Boliger er etableret fra 2002 og godkendt fra Favrskov Kommune

3.6 Energimærke

Hele ejendommen

3.7 Miljøforhold

3.8 Servitutter

<u>Dato</u>	<u>Servitut</u>
-------------	-----------------

19.1.1982	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
-----------	---------------------------------------

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

<u>Tinglysningsafgift skøde</u>	58.850
Handelsomkostninger Inc. moms	58.850

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	8.500.000
<u>Handelsomkostninger</u>	58.850
Anslået kapitalbehov	8.558.850

5.1 Ejendommens drift

5.1 lejeindtægter 2023

Lejemål	Anvendelse	Areal	Leje mdr	leje år	Leje pr. m2	Depot	
24 A	Bolig	48	3195	38.340	799	9.585	scrobek
24 B	Bolig	50	3295	39.540	791	9.885	Marcel
24 C	Bolig	45	3495	41.940	932	10.485	Jan
24 D	Bolig	48	3195	38.340	799	9.585	Carcea
24 E	Bolig	50	3795	45.540	911	11.385	Mikkel
24 F1	Bolig	45	3195	38.340	852	9.585	Vagn
24 F2	Bolig	74	3995	47.940	648	11.985	John
24 F3	Bolig	68	3695	44.340	652	11.085	Morten
24 I	Erhverv	68	1895	22.740	334	5.685	Weplay
24 I2	Erhverv	128	2650	31.800	248	7.950	AVCmarked
24 I3	Erhverv	155	2800	33.600	217	8.400	TVAVC
24 I4	Erhverv	38	1400	16.800	442	4.200	Kontor AVC
24 J	Erhverv	246	6.238	74856	304	18.714	Aqua
24 K1	Erhverv	182	3439	41268	227	10.317	Aqua
24 K2	div						silo
24 L1	Erhverv	215	4495	53940	251	13.485	Mark
24 L2	Erhverv	72	1800	21600	300	5.400	3D News
24 L3	Erhverv	66	2384	28608	433	7.152	Mark
24 L4	Erhverv	131	3229	38748	296	9.687	Mark
24 M	Erhverv	155	2600	31200	201	7.800	Cleantec
24 N	Erhverv	155	2600	31200	201	7.800	Danflex
24 O	Erhverv	155	2600	31200	201	7.800	Jysk Data
24 P	Erhverv	420	4882	58584	139	14.646	peter
24 Q1	Erhverv	120	2733	32796	273	8.199	Skov værksted
24 Q2	Erhverv	70	2000	24000	343	6.000	Skov værksted
24 R	Erhverv	80	995	11940	149	2.985	Vagn
24 S	Erhverv	150	2700	32400	216	8.100	Kevin
24 T	div	25					brønd rum
		3.059	79.300	951.600			237.900

5.2 Tilbudspligt

Ejendommen er ikke omfattet af tilbudspligt jf. lejelovens kapitel 24

5.3 Driftsudgifter

<u>Udgifter</u>	<u>Brutto</u>
Ejendomsskat 2021	50.341
Forsikring	23.464
Vedligehold	60.000
<u>Administration</u>	
I ALT	136.805

2023-2024 er der monteret nye tage for 500.000

5.4 Nettoleje

Lejeindtægt jf. lejeoversigt	kr. 951.600
<u>Ejendommens driftsudgifter</u>	<u>kr. 296.255</u>
Nettoleje	kr. 655.345

5.5 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	8.558.850
Indtægter i alt	951.600
Driftsudgifter i alt	<u>136.805</u>
Resultat før renter	818.795
Forretningsprocent incl refusioner	9,56 %

5.6 Startafkast

$$\frac{818.793 \times 100}{9.558.850} = 9,56 \%$$

5.6 Moms

Ejendommen er momsregistreret

