

Ejendomsvurdering

Bleggaardsgade 42, 7100 Vejle

Juli 2022



Mirum

Ejendomme



Ejendommen



Vi overtog ejendommen d. 1/11 2021 for 2.127.500 kr.



Ejendommen ligger helt centralt i Vejle, ca. 500 meter fra gågaden og caféer



Bygget i 1907 og er i alt 168 m²



Består af 3 lejemål på henholdsvis 60 m², 60 m² og 48 m² - alle med eget køkken og bad



Ejendommen har en syd-vestvendt have med et stort opholdsareal



Alle 3 lejemål er istandsat og genudlejet siden overtagelsen

Historien

Vi overtog ejendommen i en tilstand, hvor den både var den dårligt vedligeholdt – og dårligt driftet.

Alle 3 lejemål er løbende blevet ledige siden overtagelsen og vi har arbejdet os igennem hele ejendommen. Målet har hele tiden været, at ejendommen skulle leve op til alle moderne standarder for faciliteter og fremstå i flot stand.

Samlet set står ejendommen nu helt skarpt og moderniseret – både indvendigt og udvendigt, men også ift. til lejekontrakter og nem administration.

Optimeringerne har også betydet, at vi har udnyttet lejerereserven og har haft adskillige lejere at vælge mellem ved alle genudlejningerne.

Alle lejlighederne havde en underskrevet lejekontrakt indenfor 5 dage efter annonceringen på Boligportalen.



Årlige nøgletal



Huslejeindtægter: 203.280/år



Driftsomkostninger: 37.951/år



Driftsoverskud: 165.329/år



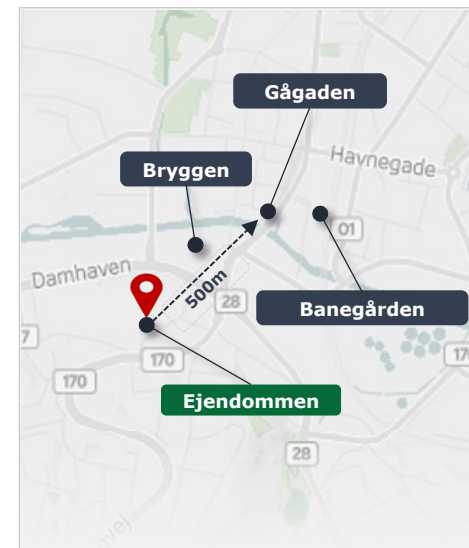
Kostpris: 2.737.500 kr.



Afkast: 6,04 %

Resultatopgørelsen er specificeret på side 3

Beliggende helt i centrum



Istandsatte lejligheder med alt i hårde hvidevarer



- Alle lejligheder har fået alt i hårde hvidevarer: Vaskesøjle, opvasker og induktionskogeplader
- Lejlighederne har ligeledes fået et stort løft med bl.a. nye gulve, spartlede vægge og nye stikkontakter

Forbrugsmålere



- Der er installeret forbrugsmålere på både varmt og koldt vand i alle lejemål
- Alle målere i ejendommen er skiftet til fjernafleste målere

Private p-pladser



- Alle lejlighederne har fået en p-plads på matriklen - ejendommens centrale placering giver meget komplicerede parkeringsforhold
- Der er trukket installationer til el-ladestandere
- Alle p-pladserne er udlejet til ejendommens beboere til 150 kr. i måneden pr. plads.

Haven



- Hele haven og terrassen er blevet fornyet
- Der er opstillet havemøbler og parasol til brug for lejerne
- Adgangsforholdene til haven er ombygget for at muliggøre at skraldspandene nu bliver afhentet i haven

Depotrum og cykelskur



- Alle lejligheder har fået et depotrum
- Samt adgang til et aflukket cykelskur

Energi og afregning



- Alle rentable spareforslag i energirapporten er gennemført
- Der er betalt for tilslutning af separat elmåler til fælles strøm – førhen betalte stuelejligheden for fælles el
- Det giver mulighed for el-ladestandere

Dørtelefon og adgangskontrol



- Alle lejligheder har fået dørtelefonanlæg og nye låse
- Ejendommen har fået adgangskontrol med kodepanel på opgangsdøren

Lejekontrakter og administration



- Alle lejekontrakter er nu udarbejdet i samarbejde med rådgiver og inkluderer en omfattende paragraf 11, inklusive huslejeregulering efter nettoprisindekset
- Førhen var paragraf 11 tom og der var ikke udarbejdet indflytningsrapporter

De tørre tal

Resultatopgørelse

Resultatopgørelse

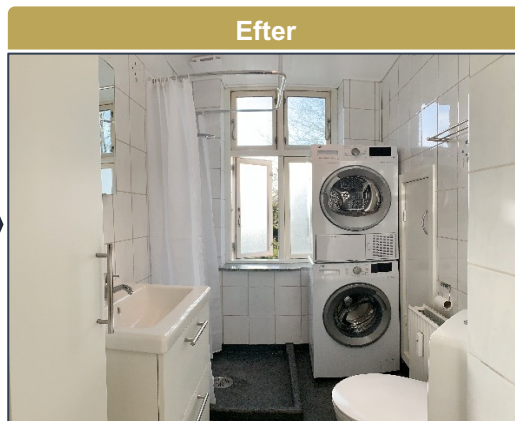
Stuen – 60 m ² og 2 værelser		
1. sal – 60 m ² og 2 værelser		
2. sal – 48 m ² og 2 værelser		
Leje for P-pladser – 3 stk.		
Indtægter i alt:	203.280	Total
Ejendomsskat:	7.759	Fra ejendomskattebilletten
Forsikring:	2.900	Faktisk udgift
Renovation:	6.792	Faktisk udgift
Vedligehold:	8.400	Anslået - 50 kr. pr/m ²
Administration:	7.500	Anslået - 2.500 kr. * 3 enheder
Varme og koldtvands regnskab:	4.050	Faktisk udgift
Koldt vand og spildevand:	0	Faktisk udgift - forbrug afholdes af lejerne
Fælles el:	550	Faktisk udgift
Driftsomkostninger i alt:	37.951	Total
Resultat før renter:	165.329	Total
Egenfinansieret istandsættelse:	610.000	400.000 i materialer + 700 timer á 300 kr.
Kostpris efter istandsættelse:	2.737.500	2.127.500 + 610.000
Kontantafkast	6,04%	165.329 / 2.737.500
Renter (1,5%)	19.000	1.321.000 * 1,5 % + 295.000 * -0,2 %
Bidrag (1,%)	16.000	1.595.000 * 1,0 %
Resultat før skat:	130.329	Total
Afdrag:	32.000	Total for hele året
Likviditetsoverskud efter afdrag:	98.329	Total

Siden købet

↑	+1.400
↑	+11.880
↑	+16.200
↑	+5.400
↑	+35.880
	0
↓	-600
↓	-606
	0
	0
↑	+1.200
↓	-5.306
↓	-1.000
↓	-6.262
↑	+42.142
↑	+610.000
↑	+610.000
↑	+0,28%
	0
	0
↑	+41.992
	0
↑	+41.992

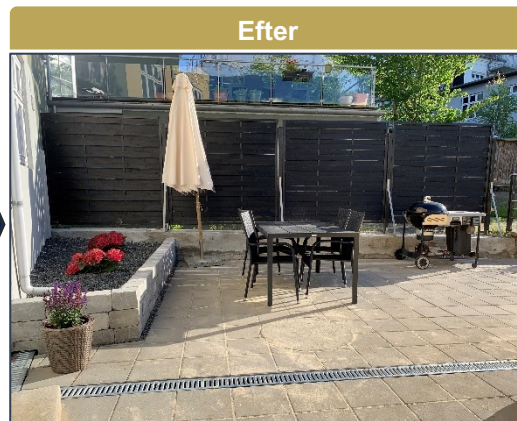


		Før	Efter	Optimeringer
Bryggers			 <p>Vaskesøjle installeret – indtil da var der ikke nogen reel vaskemulighed i ejendommen</p>	
			 <p>Vægge er fuldspartlede</p>	
Køkken			 <p>Der er lavet installationer til en opvasker</p>	
			 <p>Der er nye hårde hvidevarer i rustfrit stål i hele køkkenet, herunder opvasker, køle/fryseskab og induktionskomfur</p>	
Stue, værelse og entre			 <p>Væggene er fuldspartlet, og døre og stikkontakter er skiftet</p>	
			 <p>Grundet store niveauforskelle er betongulvene i stue og værelse er banket op og støbt på ny – herunder er der også efterisoleret</p>	
			 <p>Alle rør og ledninger var før ført udenpå væggene – det hele er nu gemt i gulvet og væggene</p>	
			 <p>Førhen var der tæpper, som nu er erstattet af et trægulv i laminat – og alle vægge og lofter er spartlet og filtet samt er der etableret nye stikkontakter</p>	

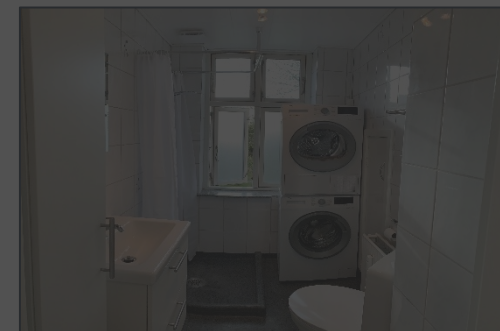
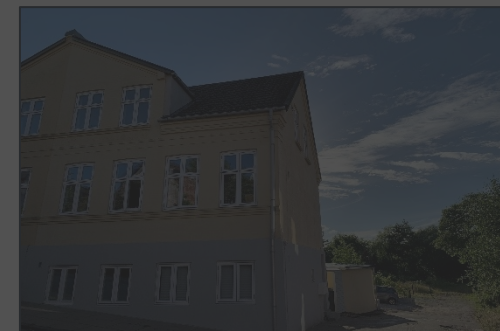
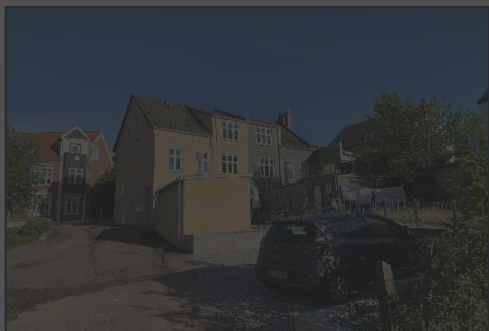


Optimeringer	
	Vaskesøjle installeret – indtil da var der ikke nogen reel vaskemulighed i ejendommen
	Nyt toilet med softclose
	Nye badeværelsesmøbler med udtræksskuffer og højskab, og nye armaturer
	Lejligheden havde før 2 indgangsdøre og kun adgang til toilet og stue gennem soveværelset – den ene indgangsdør er nu muret til og der er lavet adgang til stuen og toiletet direkte fra entréen
	Køkkenet er udvidet og redesignet – der er nu mere plads og ny opvasker, kølefryseskab samt induktionskomfur
	Nye trælaminategulve med lyd-dæmpende effekt har erstattet det ældre og meget knirkende plankegulv
	Ligeledes har stue, entré og soveværelse også fået nye lyd-dæmpende trælaminategulve
	Alle døre i lejligheden er skiftet til formpressede døre der matcher ejendommens stil
	Der er installeret dørtelefon i entréen og generelt er lejligheden opdateret med nye stikkontakter, termostater og et generelt løft af kvaliteten

	Før	Efter	Optimeringer
Bad			<p> Vaskesøjle installeret – indtil da var der ikke nogen reel vaskemulighed i ejendommen</p> <p> Nyt toilet med softclose</p> <p> Nye badeværelsesmøbler, døre, brusevæg og armaturer</p>
Køkken			<p> Køkkenet er istandsat med bl.a. nye stikkontakter og armaturer</p> <p> Der er lavet installationer til en opvasker</p> <p> Køkkenet har fået ny opvasker og et induktionskomfur</p>
Stue, værelse og entre			<p> Lejligheden havde før et meget stort træ udenfor vinduet, som tog meget lys og udsigt – dette træ er fjernet</p> <p> Alle døre i lejligheden er skiftet til forpressede døre der matcher ejendommens stil</p> <p> Der er installeret dørtelefon i entréen og generelt er lejligheden opdateret med nye stikkontakter, termostater og et generelt løft af kvaliteten</p>



Optimeringer	
	Der er nye fliser på alle arealer
	Der er etableret bede med hortensiaer
	Der er 2 sæt nye havemøbler
	Udhuset var før forfaldent og fyldt med efterladte ting – det er nu gennemrenoveret
	Der er etableret cykelskur i den ene side
	Der er indrettet 3 pulterrum i den anden side
	Selve ejendommen er pudset op og mallet, hvor det var nødvendigt
	Græsset er fjernet for at lette vedligehold og give en væsentlig større terrasse
	Der er etableret 3 p-pladser til beboerne i den nederste del af haven



Mirum
Ejendomme

