

Investerings ejendom

Nørregade 26, 6650 Brørup



Kr.: 1.850.000



Afkast: 9,1%



Areal m²: 320 m²



Kr./m²: 5.781

Introduktion

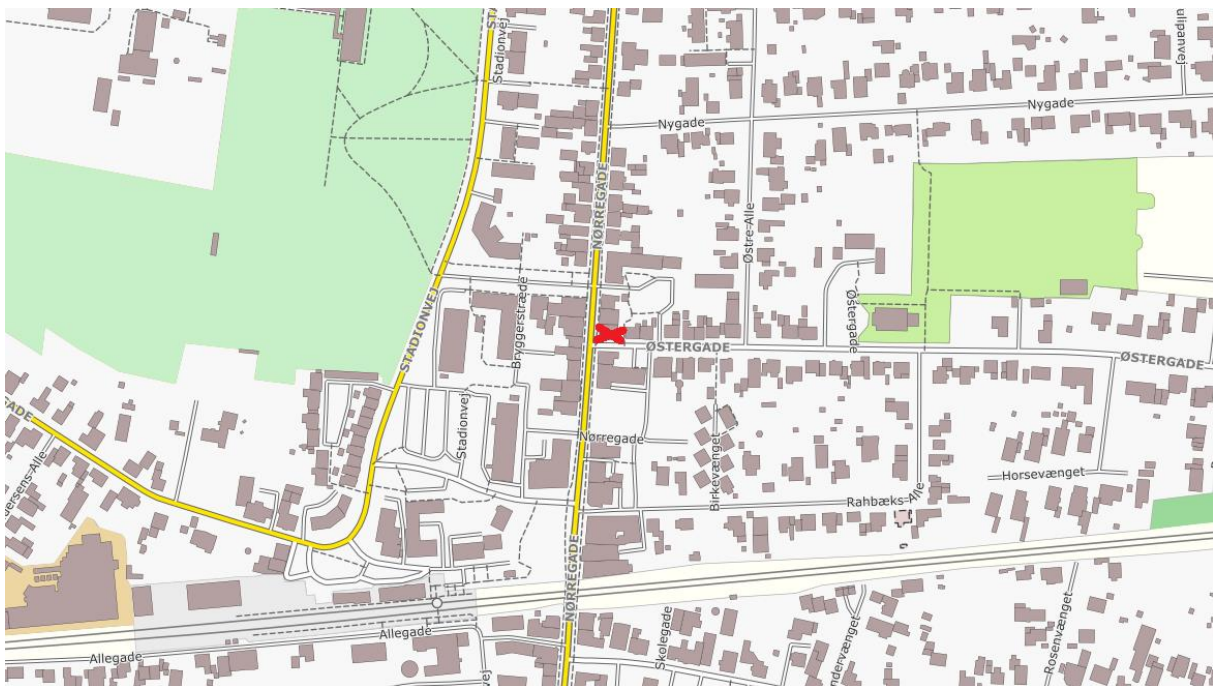
Spændende investeringsejendom med god beliggenhed i Brørup.

Ejendommen er oprindelig opført i 1910 og har fået en til-/ombygning i år 1993. Ejendommen har også løbende gennem årene fået udarbejdet udvendig vedligeholdelse.

Ejendommen består af 4 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Hertil har ejendommen en grund på i alt 169 m². De 4 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over en 2-værelses lejligheder på 40m², to 4-værelses lejligheder på 80m² og en 1-værelses lejlighed på 23m². Erhvervslejemålet er registreret til 45m².

Alle boliglejemål har eget køkken og badeværelse.

Placering



ooo000ooo

Økonomi

Indtægter

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m ²	Årlig leje	Leje pr. m ²	Depositum
1	Udlejet	st.tv.	Erhverv	40	36.554	914	7.500
2	Udlejet	st.mf.	Beboelse	80	52.800	660	13.200
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	63	45.600	724	11.100
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	65	45.600	702	13.005
5	Udlejet	2. sal	Beboelse	85	61.200	720	13.800
				333	241.754	726	58.605

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejemålet er opsagt til fraflytning pr. 01.03.2025

Driftsudgifter

Driftsudgifter	Pris m ² /lejl. (kr.)	Udgift/år (kr.)	Notat (kr.)
Grundskyld		3.099	Faktisk 2024
Renovation		10.157	Faktisk 2024
Vedligeholdelse	188 m ² á kr. 80	15.040	Anslået
Forsikring		5.266	Faktisk 2024
Forbrugsregnskab		17.903	Anslået
Vicevært	kr. 2.000/lejl.	10.000	Anslået
Administration	kr. 3.000/lejl.	15.000	Anslået
Udgifter i alt		76.465	

Forrentning

Opgørelse af nettoleje:

Post	Beløb (kr.)
Ejendommens årlige leje/bruttoleje jf. ovenfor	241.754
Ejendommens driftsudgifter jf. ovenfor	76.465
Ejendommens nettoleje	165.289

Købers kapitalbehov (anslået):

Ejendommens kontantpris	kr.	1.850.000
50 % af tinglysningsafgift – skøde	kr.	6.475
Advokatsalær og tinglysning skøde/berigtigelse (inkl. moms)	kr.	15.000
Refusion af deposita	kr.	58.605
Købers kapitalbehov	kr.	1.812.870

Startforrentning på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{\text{Kr. 165.289} \times 100}{\text{Kr. 1.812.870}} = 1. \text{ års startforrentning } 9,1 \text{ \% (anslået)}$$

Disclaimer:

De anførte lejeindtægter er baseret på oplysninger fra sælger. Køber opfordres til at gennemgå udleveret lejeliste, lejekontrakter og andet materiale for verificering af oplysninger. Køber er endvidere bekendt med, at der ved opgørelsen af ejendommens driftsudgifter er tale om en kombination af faktiske og anslåede driftsudgifter med anvendelse af normal. Køber opfordres til at beregne eget budget samt verificere oplysninger om faktiske udgifter med udleveret materiale herom. Købers anslåede kapitalbehov og startforrentning er anslået på baggrund af en række forudsætninger, som muligvis ikke er opnåelige for Køber. Køber opfordres til at udarbejde egne beregninger i samarbejde med købers pengeinstitut og rådgivere, idet ejendomsmægleren ikke kan holdes ansvarlig for rigtigheden af de i prospektet afgivne oplysninger.



Lassen Erhverv ApS • CVR-nr. 43 82 27 13 • Kongensgade 96, st..th. • DK-6700 Esbjerg

Telefon: +45 75 13 40 0+ • E-mail: info@lassenerhverv.dk • www.lassenerhverv.dk

Ejendommens data

Beliggenhed:

Adresse: Nørregade 26, 650 Brørup

Matr.nr.: 11de Eskelund By, Brørup

Kommune: Vejen

Varme: Fjernvarme

Installationer/løsøre:

Kloakering: Offentlig

Vand: Almen

Nørregade 26/Østergade 1A**Arealer**Grundareal: 169 m²Bebygget areal: 120 m²

Antal bygninger: 1

Boligareal: 252 m²Erhvervsareal: 68 m²Areal i alt: 320 m²**Øvrigt:**

Opførelsesår: 1910

Off. ejendomsværdi: 1.100.000

Foreløbig grundværdi: 1.257.000

Forsikringsforhold: Topdanmark

Zonestatus: Byzone

Lokalplan: 17

Kommuneplan: 2.C.01

Energimærke: D

Disclaimer:*Vedrørende arealer og oplysninger:*

Arealer og oplysninger er i henhold til BBR-meddelelse og tilgængelige data på www.OIS.dk på tidspunktet for udarbejdelse af salgsspektet. Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsspektet.

Ejendomsvurderinger:

Den oplyste ejendomsværdi knytter sig til den seneste ejendomsvurdering for ejendommen. Den oplyste grundværdi udgør den foreløbige grundværdi ansat for ejendommen for opkrævningsåret 2024. Køber er opmærksom på, at der er et nyt ejendomsvurderingssystem under udarbejdelse, som kan få væsentlig betydning for opkrævingen af skatter og afgifter for ejendommen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af det nye ejendomsvurderingssystem.

Servitutter/tinglyste byrder: Køber opfordres til at gennemgå ejendommens tinglyste servitutter og byrder, som kan findes på www.tinglysning.dk.

ooo000ooo

Kontakt

Alle henvendelser vedrørende ejendommen samt aftale om besigtigelse bedes ske til Simon Nielsen, som kan kontaktes pr. telefon på +45 28 96 56 07 eller e-mail simon.nielsen@lassenerhverv.dk.

Alle henvendelser behandles naturligvis i fuld fortrolighed.

Mægler forbeholder sig ret til mellemsalg. Der tages endvidere forbehold for trykfejl.

ooo000ooo

Billeder



Nørregade 26



Nørregade 26, 1.tv.