

Investerings ejendom

Nørregade 4, 6650 Brørup



Kr.: 1.600.000



Afkast: 9,7%



Areal m²: 497 m²



Kr./m²: 3.219

Introduktion

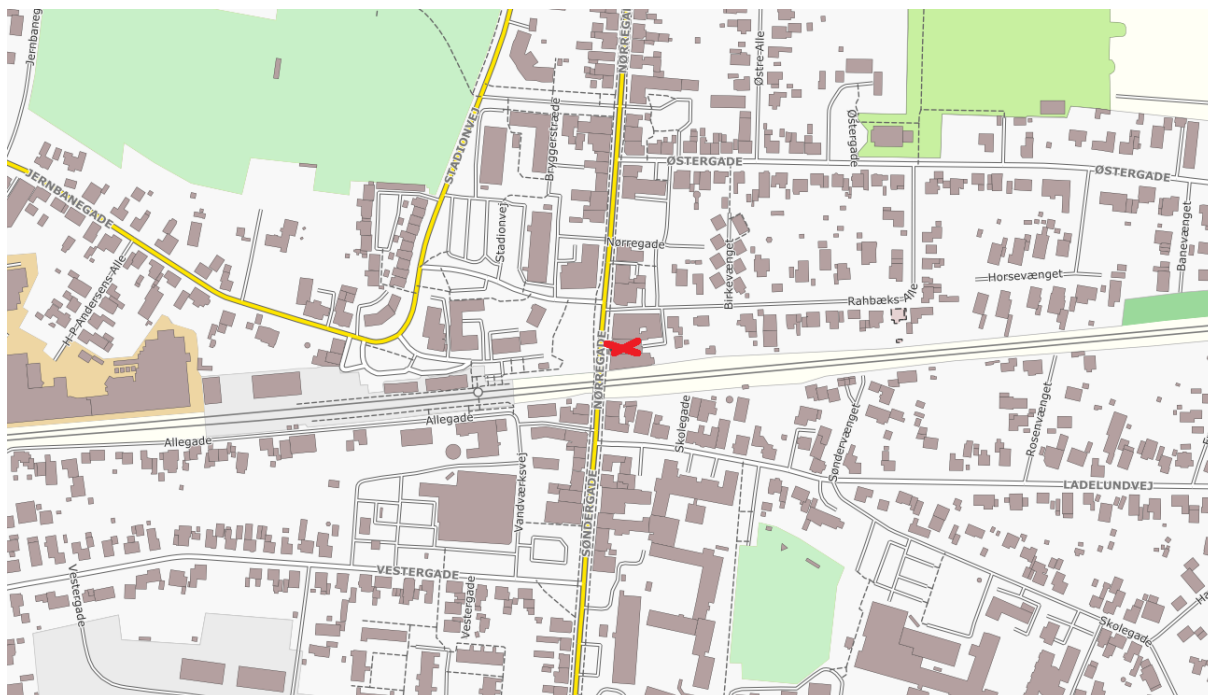
Spændende investeringsejendom med god beliggenhed i Brørup.

Ejendommen er oprindelig opført i 1885 og har fået en til-/ombygning i år 2006. Ejendommen har også løbende gennem årene fået udarbejdet udvendig vedligeholdelse.

Ejendommen består af 3 boliglejemål samt 1 erhvervslejemål og en garage. Hertil har ejendommen en grund på i alt 644 m². De 3 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over to 3-værelses lejligheder på 66 – 73m², en 4-værelses lejlighed på 95m² og et erhvervslejemål på 263 m².

Gårdarealet tilhørende ejendommen anvendes primært til parkeringsforhold, som benyttes af ejendommens lejere og kunder.

Placering



ooo000ooo

Økonomi

Indtægter

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum
1	Udlejet	Nørregade 4, 1.tv.	Beboelse	75	52.800	704	12.900
2	Udlejet	Nørregade 4, 1.th.	Beboelse	75	52.800	704	12.900
3	Udlejet	Nørregade 4, 2.	Beboelse	110	64.800	589	15.900
4	Udlejet	Nørregade 4 st.	Erhverv	263	48.000	183	-
5	Udlejet	Nørregade 4, 3 stk.	Garager		10.800		
				523	229.200	438	41.700

Bemærkninger til lejemål nr.:

4 Arealet er inkl. 42 m2 kælder. Lejen stiger kr. 1.000 pr. md. 01.01.2026. Reguleres herefter med NPI.

Arealerne er jf. lejekontrakterne.

Driftsudgifter

Driftsudgifter	Pris m ² /lejl. (kr.)	Udgift/år (kr.)	Notat (kr.)
Grundskyld		7.547	Faktisk 2024
Renovation		8.544	Faktisk 2024
Vedligeholdelse	402 m ² á kr. 80	32.160	Anslået
Forsikring		6.923	Faktisk 2025
Forbrugsregnskab		200	Anslået
Vicevært	kr. 2.000/lejl.	8.000	Anslået
Administration	kr. 3.000/lejl.	12.000	Anslået
Udgifter i alt		75.374	

Forrentning

Opgørelse af nettoleje:

Post	Beløb (kr.)
Ejendommens årlige leje/bruttoleje jf. ovenfor	229.200
Ejendommens driftsudgifter jf. ovenfor	75.374
Ejendommens nettoleje	153.826

Købers kapitalbehov (anslået):

Ejendommens kontantpris	kr.	1.600.000
50 % af tinglysningsafgift – skøde	kr.	5.725
Advokatsalær og tinglysning skøde/berigtigelse (inkl. moms)	kr.	15.000
Refusion af deposita	kr.	41.700
Købers kapitalbehov	kr.	1.579.025

Startforrentning på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{\text{Kr. 153.826} \times 100}{\text{Kr. 1.579.025}}$$

= 1. års startforrentning 9,7 % (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 4, 650 Brørup

Matr.nr.: 11, gp, 11ag, 11dc, 11v Eskelund By, Brørup

Kommune: Vejen

Varme: Fjernvarme

Installationer/løsøre:

Kloakering: Offentlig

Vand: Almen

Nørregade 4

Arealer

Grundareal: 644 m²

Bebygget areal: 317 m²

Antal bygninger: 2

Boligareal: 234 m²

Erhvervsareal: 263 m²

Areal i alt: 497 m²

Kælderareal: 42 m²

Carporte: 54 m²

Øvrigt:

Opførelsesår: 1885 - 2004

Off. ejendomsværdi: 1.500.000

Grundværdi: 1.423.200

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 salgsprospektet. Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospektet.

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 opkrævningen 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.

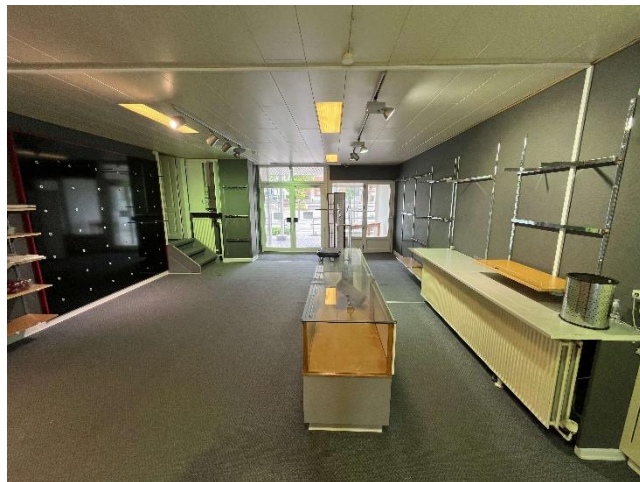
Mægler forbeholder sig ret til mellemsalg. Der tages endvidere forbehold for trykfejl.

ooo000ooo

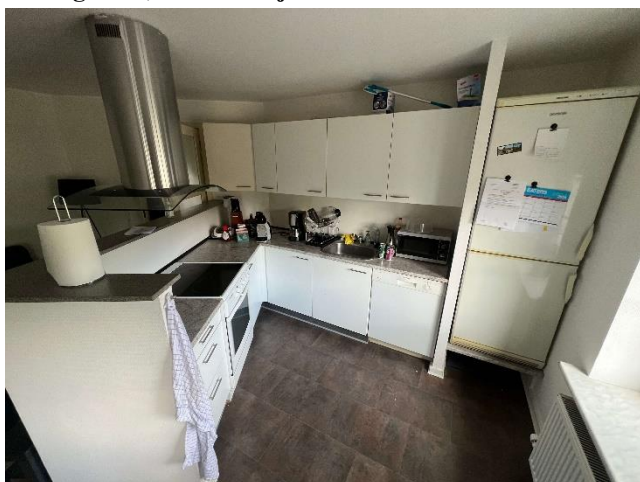
Billeder



Nørregade 4, erhvervslejemål



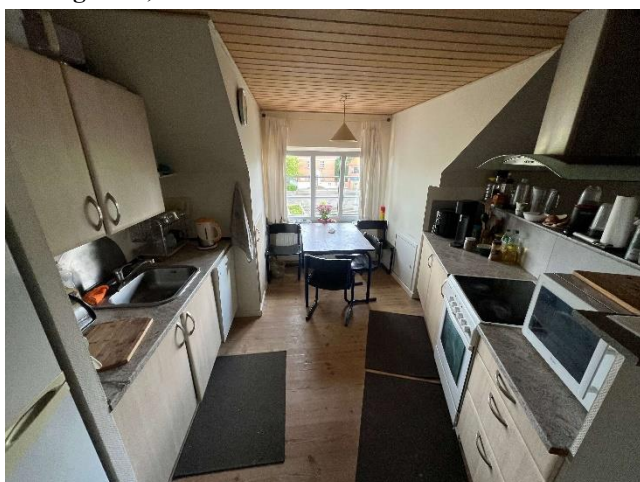
Nørregade 4, erhvervslejemål



Nørregade 4, 1.tv.



Nørregade 4, 1.tv.



Nørregade 4, 2. sal



Nørregade 4, 2. sal