Real Erhverv Trekantområdet ApS
/ CVR-nr. 33066821
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 903@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nørrebrogade 16

8722 Hedensted

1.675.000 kr.



Centralbeliggende lille udlejningsejendom i Hedensted





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
8	Forsikring
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Startforrentning
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Øvrige
12	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



2 lejemål plus kælder & P plads

Ejendom med 2 gode lejemål samt en anvendelig kælder med separat indgang.

På Nørrebrogade 16 i Hedensted udbydes denne investeringsejendom med en attraktiv og central placering i en by, der gennem de senere år har oplevet positiv udvikling og stor tilflytning.

Ejendommen indeholder 2 velindrettede lejligheder med gode planløsninger og et attraktivt udlejningspotentiale. Lejlighederne fremstår funktionelle og indbydende, hvilket gør dem attraktive for en bred målgruppe af lejere.

Herudover rummer ejendommen en kælder med en god indretning og mange anvendelsesmuligheder. Kælderen fremstår dog med et vedligeholdelsesbehov.

Udendørs findes en stor gårdsplads med gode parkerings- og opholdsmuligheder samt et mindre udhus, der kan anvendes til opbevaring eller andre praktiske formål.

Ejendommen er beliggende i et attraktivt område tæt på Hedensteds bymidte. Her er kort afstand til indkøb, offentlig transport, skoler, daginstitutioner og fritidsfaciliteter. Samtidig giver den centrale placering nem adgang til motorvejsnettet mellem Vejle, Horsens og Aarhus, hvilket gør området særligt attraktivt for pendlere.

En spændende ejendom med gode udlejningsmuligheder i centrum af byen. Facaden trænger til en kærlig hånd.

Highlights

- 2 velindrettede lejligheder
- Central beliggenhed i Hedensted
- Stor gårdsplads med gode anvendelsesmuligheder
- Mindre udhus til opbevaring
- Funktionel kælder
- Tæt på indkøb, skole og offentlig transport
- Gode tilkørselsforhold til E45

1.sal byder på åben køkkenalrum stue samt soveværelse og badeværelse.

Stueplan byder på Køkken, stue, soveværelse, toilet, kammer, og overdækket terrasse.

Kælderen byder på disponible rum, og bad samt værksted. (ikke godkendt til bolig)









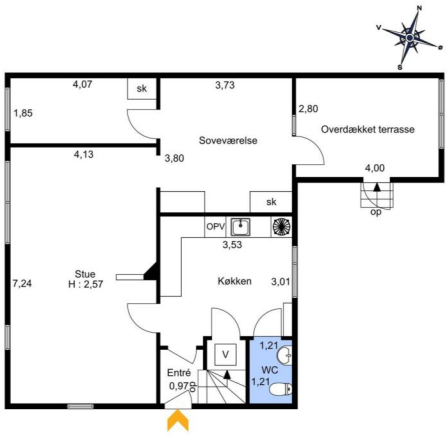




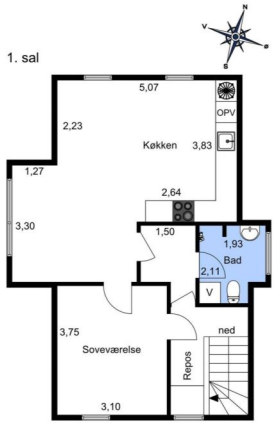








Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.





Vejledende tegning uden ansvar.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nørrebrogade 16, 8722 Hedensted
Kommune	Hedensted
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
7 cz Hedensted By, Hedensted	495 m²

Arealfordeling

Grundareal	495 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		103 m²
Boligareal		142 m²
Etageareal i alt		142 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nørrebrogade 16

- opført / ombygget	1933
- bebygget areal	83 m²
- etageareal	142 m²
- antal etager	1

Enhed

Nørrebrogade 16, 1	Etageareal	59 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Nørrebrogade 16, st	Etageareal	83 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 2 - Nørrebrogade 16

- opført / ombygget	1933
- bebygget areal	20 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.670.000
Grundværdi	609.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Alm Brand forsikring A/S	10526949

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	C

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.10.2024 lbnr. 1016064106 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 32b7f284-c87f-4233-aa04-bd41663e6b6b
Nr. 2 lyst d. 05.01.1996 lbnr. 790-55 Tillægstekst Lokalplan nr. 94 Filnavn: 55_AN_382

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	140.400	0
Andre lejemål	21.600	3.600
I alt årlig leje	162.000	3.600

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.675.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,07%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		3.735
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	6.259	
Rottebekæmpelse	106	
Sum		6.365
Udvendig vedligeholdelse		14.625
Administration:		
Administration	6.000	
Vandregnskab	4.739	
Sum		10.739
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.364
Vand		1.595
Varme kælder		10.876
Vandafledning anslået		7.936
I alt, anslået		61.235

Øvrige bemærkninger

Bemærk vand og vandafledning er taget med i driftudgifterne - forbrug 2025

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	11.950
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	19.950

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.675.000
Handelsomkostninger anslået	19.950
- Refusion depositum	33.900
Investeret kapital	1.661.050

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	162.000
- Driftsudgifter iht. budget	61.235
Nettoleje til forrentning	100.765

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{100.765 \times 100}{1.661.050} = 6,07\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Nørrebrogade 16 Stuen	83	76.800	925		18.000	
2	Boliglejer	Nørrebrogade 16 1. sal	59	63.600	1.078		15.900	
I alt			142	140.400		0	33.900	0

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
3	Kælder depot inkl forbrug	Kælder depot inkl forbrug	83	18.000	217			
4	3 ekstra p pladser af 200 pr md.	3 ekstra p pladser af 100pr md.		3.600				
I alt			83	21.600		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	142	140.400	0	33.900	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	83	21.600	0	0	0
Lejemål i alt	225	162.000	0	33.900	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 903@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

Kontakt

Henrik Grønkjær
Indehaver

Mobil: 41267420
E-mail: hg@mailreal.dk