

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 947

Nørregade 4, Brørup 6650



### Investeringsjendom centralt i Brørup

- **Pris kontant 1.600.000 kr.**
- **Afkast 1. år, anslået 9,9%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 232.800**
- **Etageareal i alt 497 m<sup>2</sup>**
- **KUN kr. 3.219 pr. m<sup>2</sup>**

## **BESKRIVELSE**

### **EJENDOMSBESKRIVELSE**

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 m<sup>2</sup>. De 3 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over to 3-værelses lejligheder på 66 – 73m<sup>2</sup>, en 4-værelses lejlighed på 95m<sup>2</sup> og et erhvervslejemål på 263 m<sup>2</sup>.

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

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Nørregade 4, 6650 Brørup  
Matr.nr. 11gp, 11ag, 11dc og 11v Eskelund By, Brørup

### KOMMUNE

Vejen

### ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom  
Anvendelse Beboelse og Erhverv

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1885-2004 Ombygningsår 2006

### Arealer

Grundareal 644 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 317 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 263 m<sup>2</sup>  
Boligareal 234 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 497 m<sup>2</sup>  
Kælderareal 42 m<sup>2</sup>  
Carporte/garager 54 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1885/2006  
Bebygget areal 317 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 96 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

#### Anvendelse:

Butik, stueetage 263 m<sup>2</sup>  
Beboelse 1.tv. 66 m<sup>2</sup>  
Beboelse 1.th. 73  
Beboelse 2. sal 95 m<sup>2</sup>  
Kælder 42 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal  
Boligareal  
Boligareal  
Boligareal  
Sekundært areal

#### Afskrivning:

Ja  
Nej  
Nej  
Nej  
Nej

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 1  
Opført år 2004  
Bebygget areal 54 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 54 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Carporte 54 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Sekundært areal

#### Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

## LEJEFORHOLD

### FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	174.000
Erhvervslejemål	kr.	48.000
Garage	kr.	10.800
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>232.800</b>

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.  
Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

### LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	8.128
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.132
Forsikring, 2025	kr.	6.923
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	200
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	32.160
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>76.543</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 402 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>1.600.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	1.600.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	5.725	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	20.725	
- Refusion deposita		kr.	41.700
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>1.579.025</b>

### Momsfradragprocent 53%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	232.800
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	76.543
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>156.257</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{156.257 \times 100}{1.579.025} = 9,9 \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.500.000
Heraf grundværdi	kr.	360.600
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.680.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

## FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

## AFSKRIVNINGER

### Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	1.620.725
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(360.600)
Bygningsværdi	kr.	1.260.125
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	497
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	263
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		53%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	667.866
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>20.036</b>

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål.  
For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark, police nr. 9642 222 675.  
Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade samt indbrud.

## **PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD**

### **ZONESTATUS**

Ejendommen er beliggende i byzone

### **VEJ**

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

### **KLOAKFORHOLD**

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

### **OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD**

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 17, samt kommuneplanramme nr. 2.C.01 der bl.a. omhandler følgende:

#### **Lokalplan nr. 17:**

##### **Anvendelse:**

Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: Butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål og mindre – ikke generende – fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker og forretninger samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

I forbindelse med parkeringspladsen beliggende mellem Vestergade og Brugsens bygning kan der med byrådets tilladelse opstilles anlæg for salg af benzin-, gas- og olieprodukter.

Ligeledes tillades der efter byrådets godkendelse indrettet servicestation på ejendom matr.nr. 24e, beliggende Søndergade 27.

##### **Udstykning:**

Udstykninger må kun foretages med byrådets godkendelse.

#### **Kommuneplanramme nr. 2.C.01**

##### **Anvendelse:**

Generel anvendelse er centerområde.

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, butikker, område til offentlige formål.

Centerformål – butikker, liberale erhverv og mindre, ikke generende fremstillings- og servicevirksomheder, boligbebyggelse og offentlige formål.

##### **Bebyggelsesprocent:**

Maksimal bebyggelsesprocent er 100% af den enkelte ejendom.

Maksimale antal etager er 2,5

Maksimal højde er 8,5 m

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
-------------	--------------	-----------------

001	29.11.1895	Dok om færdselsret mv, fælles brandmur/gavl mv. vedr. 11V, 11AG, 11GP
002	06.12.1907	Dok om det nordvest hjørne af stuehuset til enhver tid skal være bygget skråt mv. vedr. 11DC
003	07.04.1922	Dok om fælles brandmur/gavl
004	29.05.1935	Dok om byggelinier mv, Vedr. 11V, 11AG, 11DC
005	12.03.1982	Lokalplan nr. 17
006	09.03.1990	Dok om fjernvarme/anlæg Vedr. 11AA
007	13.07.1990	Dok om ledningsanlæg og skilte mv, Vedr. 11AA
008	12.10.2001	Dok om færdselsret

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

### Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

### Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

### Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.  
Gyldigt energimærke foreligger af 16.08.2024 med energiklassifikation D.

## MILJØFORHOLD

### MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.



## **BESIGTIGELSE**

### **HENVENDELSER – BESIGTIGELSE**

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

#### **LASSEN ERHVERV**

**Kongensgade 96, st.th.**

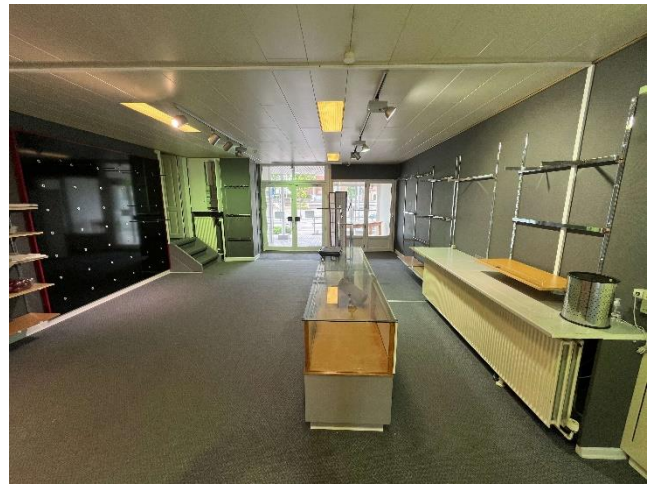
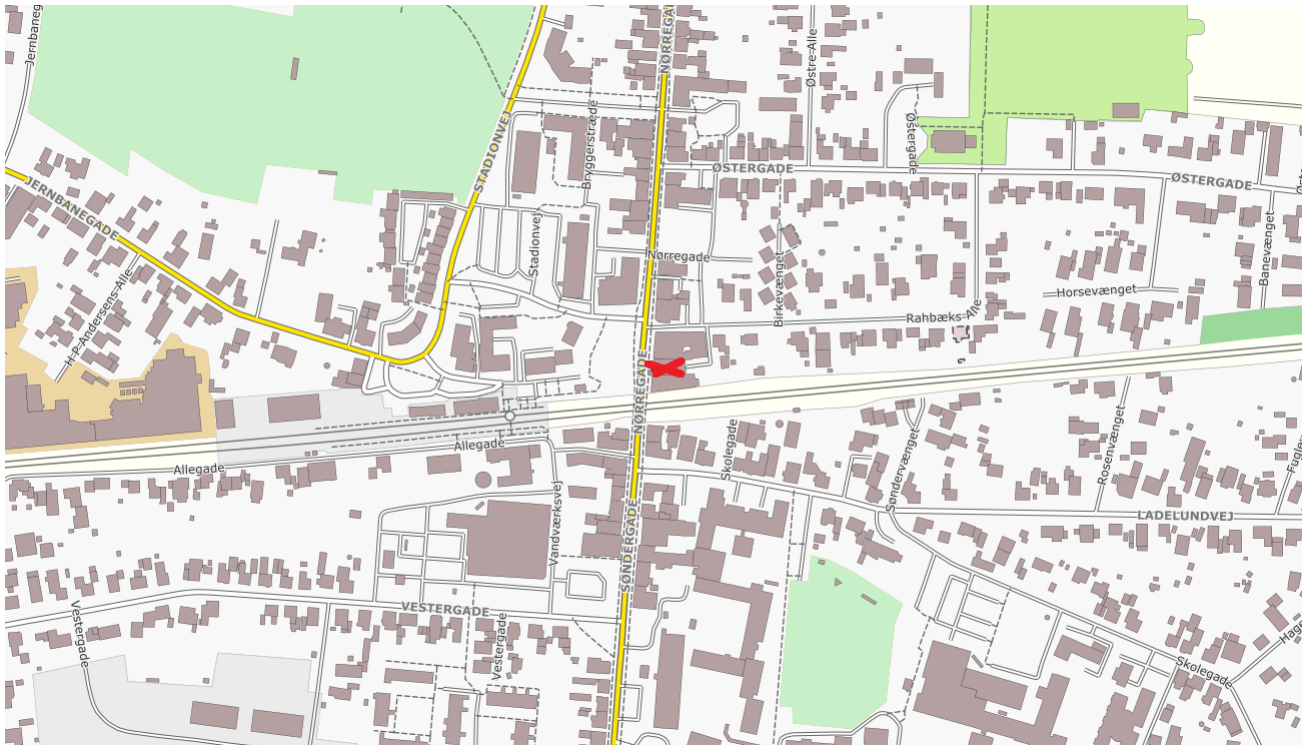
**6700 Esbjerg**

**Tlf. 75134009**

**Att.:**

**Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: [simon.nielsen@lassenerhverv.dk](mailto:simon.nielsen@lassenerhverv.dk), tlf. 28965607**

## KORTBILAG/FOTOS



## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Nørregade 4, 1.tv.	Beboelse	75	54.000	720	12.900			01.10.2013		
2	Udlejet	Nørregade 4, 1.th.	Beboelse	75	54.000	720	12.900			01.11.2021		
3	Udlejet	Nørregade 4, 2.	Beboelse	110	66.000	600	15.900			01.10.2012		
4	Udlejet	Nørregade 4 st.	Erhverv	263	48.000	183	-	Stiger kr. 1.000 01.01.26	01.01.2026	01.11.2024		
5	Udlejet	Nørregade 4, 3 stk.	Garager		10.800							
				523	232.800	445	41.700					

Bemærkninger til lejemål nr.:

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