

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 778

Bredgade 39A, 8740 Brædstrup



Flot renoveret blandet bolig- og erhvervsejendom

- **Pris kontant kr. 4.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 364.351**
- **Boligareal i alt 264 m²**
- **Erhvervsareal i alt 134 m²**
- **Svarende til ca. kr. 12.000 pr. m²**

BESKRIVELSE

Velbeliggende blandet bolig- og erhvervsejendom på hovedgaden i Brædstrup.

Ejendommen er bestående af 4 beboelseslejligheder samt 1 erhvervslejlighed (tøjbutik). Alle lejlighederne inkl. erhverv er ny renoverede. Lejligheden 1. tv. er renoveret før nuværende ejer erhvervede sig ejendommen 1. april 2016.

Generelt fremtræder ejendommen i en rigtig god og velvedligeholdt stand.

Bag ved ejendommen er der gode parkeringsforhold.

Ejer har sørget for, at der sker afregning direkte mellem lejer og forsyningsselskaberne, hvilket også er gældende ved ind-og fraflytninger. Dette resulterer i en nemmere administration samt ingen omkostning til vand- og varmeregnskab.

Ejendommen er beliggende i hjertet af Brædstrup og er tæt på skolen og med kort afstand til indkøb, sportsfaciliteter og byens øvrige mange faciliteter.

Brædstrup er en by med over 3.600 indbyggere, ca. 20 min. fra Horsens, Skanderborg og Silkeborg. Byen har et fantastisk lokalsamfund og et godt foreningsliv. Der forefindes alle de nødvendige faciliteter såsom indkøb, specialbutikker, skole, SFO, børnehave og sportsfaciliteter. Derudover kan man nyde den fantastiske natur fra Parken, skoven, Ring sø og naturen omkring Brædstrup. Der er mange økonomisk stærke erhvervsfolk, som er med til at gøre Brædstrup by endnu bedre og Horsens kommune forventer en befolkningstilvækst på ca. 4% frem til 2024.

Senest blev det gamle posthus, som er ombygget til en restaurant, nomineret til årets Renoveringspris 2022, som uddeles hvert år af Realdania og Grundejernes Investeringsfond.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Bredgade 39A
8740 Brædstrup
Matr.nr. 3 E Brædstrup By, Ring

KOMMUNE

Horsens

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1900 Ombygningsår 1988

AREALER

Grundareal 433 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 134 m²
Erhvervsareal 134 m²
Boligareal 264 m²
Etageareal i alt 398 m²
Sekundære arealer - kælder 134 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1900/1988
Bebygget areal 134 m²
Sekundære arealer 134 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Butik stueetage 134 m²
Beboelse 1.tv. 78 m²
Beboelse 1.th. 52 m²
Beboelse kælder tv. 67 m²
Beboelse kælder th. 67 m²
Kælder 134 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Nej
Nej
Nej
Nej
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.	268.757
Erhvervslejemål	kr.	95.594
I alt	kr.	364.351

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 2022)	kr.	5.344
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	3.325
Fælles el, afsat	kr.	1.000
Forsikring, præmie	kr.	8.063
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	10.000
Administration, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	18.480
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	61.213

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 264 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.800.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	4.800.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	15.275	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	35.275	
- Refusion deposita		kr.	35.275
		kr.	95.213
Anslået kapitalbehov		kr.	4.740.062

Momsfradragprocent 34%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Køber er forpligtet til at overtage en eventuel momsreguleringsforpligtelse. Momsreguleringsforpligtelsen opgøres af sælgers revisor pr. overtagelsesdagen.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	364.351
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	61.213
Nettoleje til forrentning	kr.	303.138

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{303.138 \times 100}{4.740.062} = 6,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

Ejendommen sælges som led virksomhedsoverdragelse jf. momslovens §8, stk. 1, 3 pkt.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.350.000
Heraf grundværdi	kr.	236.900

Ejendommen er ikke under omvurdering.

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.	4.835.275
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(236.900)
Bygningsværdi	kr.	4.598.375
Etageareal i alt	m ²	398
Afskrivningsberettiget areal	m ²	134
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		34%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	1.563.448
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	62.538

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Købstædernes Forsikring, police nr. 053546429.
Forsikringsdækningen omfatter brand, elskade, anden skade, rørskade for skjulte rør, rørskade på stikledninger, husejeransvar samt huslejetab.

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. 11.76 samt kommuneplanramme nr. 20CE01, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 11.76

Anvendelse:

Område CB.4.1., hvori nærværende ejendom er beliggende, udlægges til butiksformål, hvilket betyder, at bygningernes stueage primært anvendes til detailhandel og eventuelt liberale erhverv med tilhørende faciliteter, og kun undtagelsesvis til boligformål.

Bebyggelsesprocent:

Der fastlægges ikke en egentlig bebyggelsesprocent i lokalplanområdet, men der skal i den samlede bebyggelsesplan for området eller dele heraf, sikres udendørs opholdsarealer svarende til boligetagearealer og 10% af erhvervsarealet.

Udstykning:

Inden for område CB.4. må der foretages udstykninger og sammenlægninger af ejendomme.

Kommuneplanramme nr. 20CE01**Anvendelse:**

Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv.

Bebyggelsesprocent:

120% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Udstykning:

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	07.03.1894	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
002	29.10.1902	Dok om fælles brandgavle mv
003	18.03.1903	Dok om fællesindkørsel samt færdselsret
004	07.12.1966	Dok om fjernvarme mv
005	21.04.1998	Dok om kollektiv varmforsyning

TEKNISKE INSTALLATIONER**El:**

Ejendommen forsynes med el fra NRG1.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg.
Afløbsforhold: Fælleskloakeret: Spildevand + tag- og overfladevand.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 04.04.2022 med energiklassifikation B.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Midtjylland 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

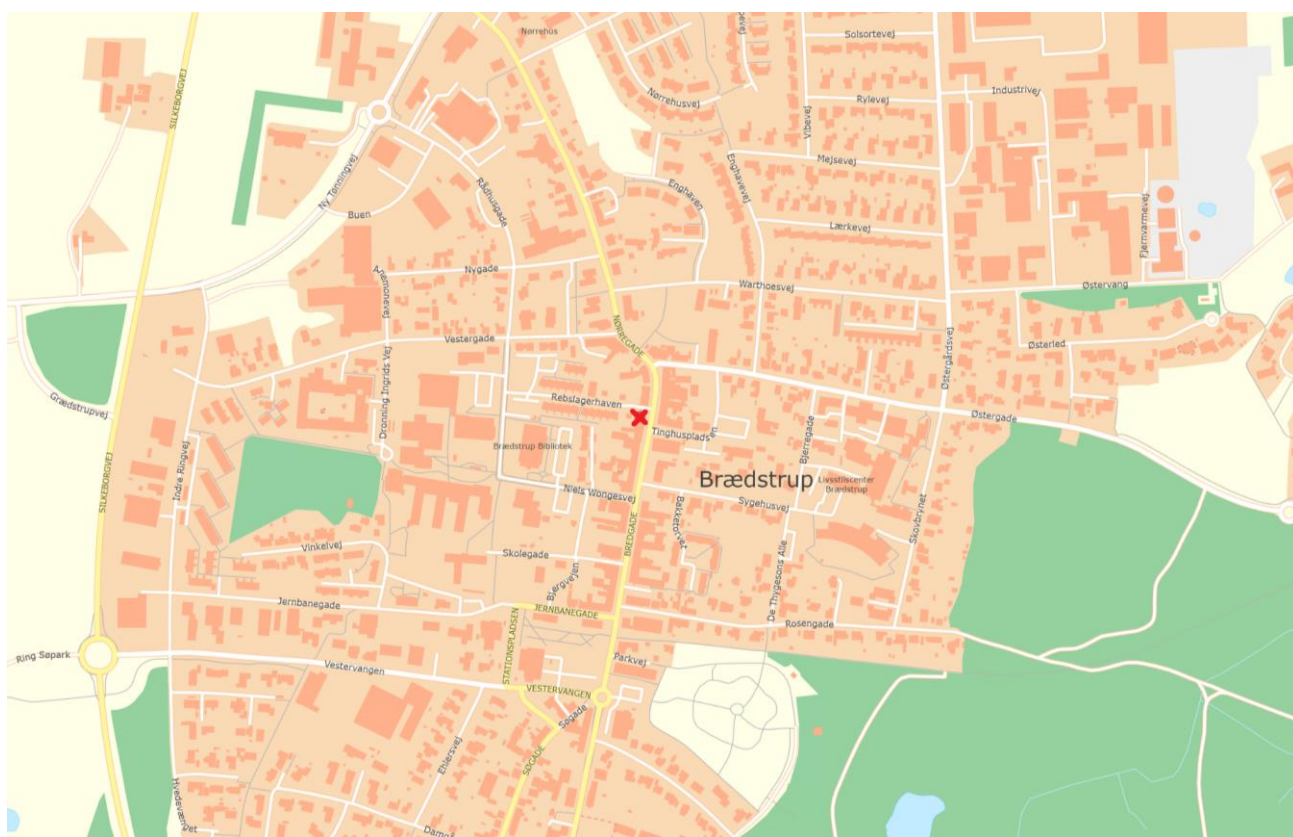
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2022

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Butik 3 Trinop	Stueetage	Erhverv	134	95.594	713	29.288	Stiger 2% hv. 1. januar	01.01.2023	01.03.2021	01.03.2031	01.03.2025
2	Udlejet	1.tv.	Beboelse	78	73.200	938	18.300	NPI hver 1. januar	01.01.2023	01.05.2022		
3	Udlejet	1.th.	Beboelse	52	57.672	1.109	14.025	NPI hver 1. januar	01.01.2023	01.05.2019		
4	Udlejet	Kælder tv.	Beboelse	67	68.940	1.029	16.800	NPI hver 1. januar	01.01.2023	01.03.2019		
5	Udlejet	Kælder th.	Beboelse	67	68.945	1.029	16.800	NPI hver 1. januar	01.01.2023	01.08.2021		
				398	364.351	915	95.213					