

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 947

Nørregade 26, Brørup 6650



Investerings ejendom centralt i Brørup

- **Pris kontant 1.850.000 kr.**
- **Afkast 1. år, anslået 8,8%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 250.000**
- **Etageareal i alt 320 m²**
- **5.781 kr. pr. m²**

BESKRIVELSE

EJENDOMSBESKRIVELSE

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.

Sælger er i gang med at omdanne erhvervslejemålet til bolig.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Nørregade 26, 6650 Brørup

Matr.nr. 11de Eskelund By, Brørup

KOMMUNE

Vejen

ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom
Anvendelse Beboelse og Erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910 Ombygningsår 1993

Arealer

Grundareal	169 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	120 m ²	
Erhvervsareal	68 m ²	
Boligareal	252 m ²	
Etageareal i alt	320 m ²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1910/1993
Bebygget areal	120 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Frisør, st. mf	23 m ²
Frisør, st. tv	45 m ²
Beboelse, st. mf. th	52 m ²
Beboelse 1. sal th	40 m ²
Beboelse 1. sal tv	80 m ²
Beboelse 2. sal	80 m ²

Registreret som:**Afskrivning:**

Erhvervsareal	Ja
Erhvervsareal	Ja
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	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.	214.000
Erhvervslejemål	kr.	36.000
I alt	kr.	250.000

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 2026)	kr.	3.948
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	10.455
Vand, vandaflledning	kr.	25.850
Forsikring, præmie	kr.	6.606
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	10.000
Administration, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	15.040
Forbrugsregnskab, anslået	kr.	3.452
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	90.352

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 188 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.850.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	1.850.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.475	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	21.425	
- Refusion deposita		kr.	51.105
Anslået kapitalbehov		kr.	1.820.320

Momsfradragsprocent 21%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	250.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	90.352
Nettoleje til forrentning	kr.	159.648

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{159.648 \times 100}{1.820.320} = 8,8\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.100.000
Heraf grundværdi	kr.	148.100
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.257.000

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.	1.871.425
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(148.100)
Bygningsværdi	kr.	1.723.325
Etageareal i alt	m ²	320
Afskrivningsberettiget areal	m ²	68
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		21%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	361.898
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	10.857

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, rørskade og 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.

Maksimalt antal etager er 2,5

Maksimal højde er 8,5 m

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	10.11.1911	Dok om færdselsret mv, fælles brandmur/gavl mv.
002	29.05.1935	Dok om byggelinjer mv.
003	12.03.1982	Lokalplan nr. 17
004	09.03.1990	Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 11AA
005	13.07.1990	Dok om ledningsanlæg og skilte mv. Vedr 11AA
006	13.07.1990	Dok om oversigt mv.
007	12.08.2005	Dok om fælles friarealer mv.

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 09.08.2024 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

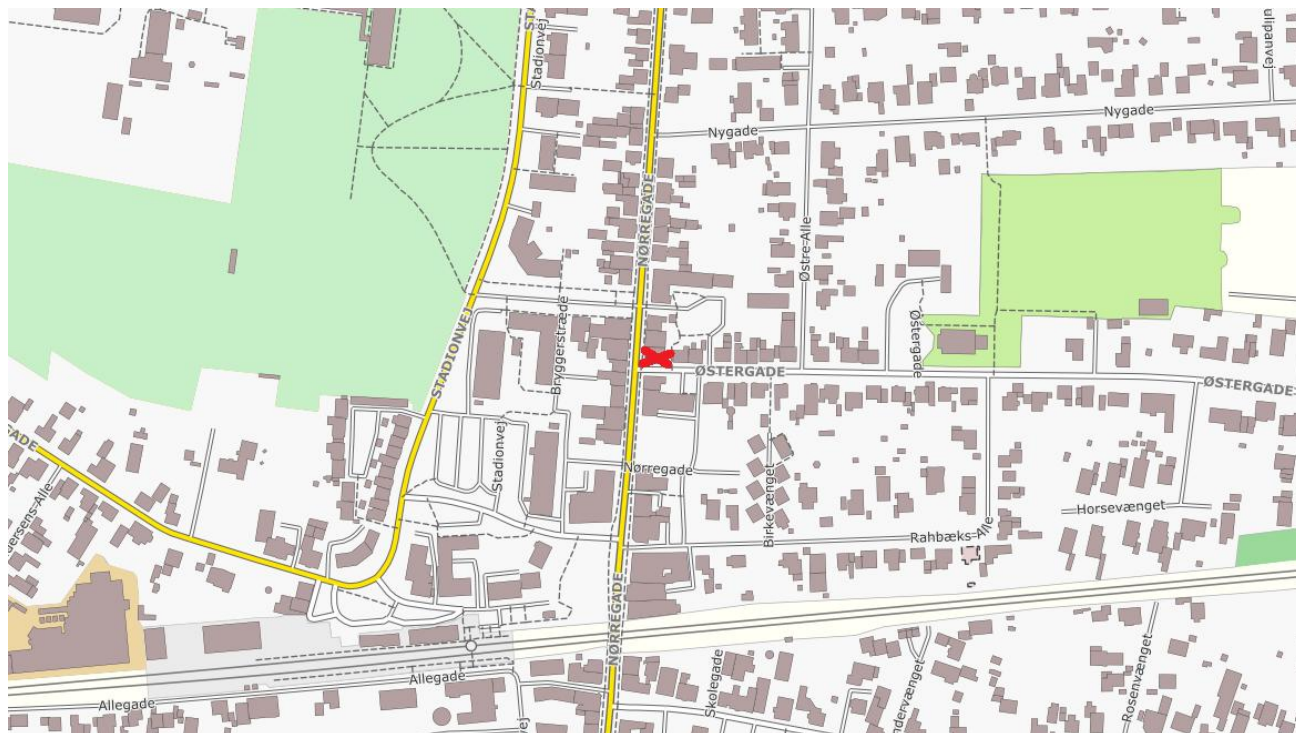
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, tlf. 28965607

KORTBILAG



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Ledig	Nørregade 26, st.tv.	Erhverv	40	36.000	900						
2	Udlejet	Nørregade 26, st.mf.	Beboelse	80	54.800	685	13.200			01.08.2023		
3	Udlejet	Nørregade 26, 1.tv.	Beboelse	63	47.600	756	11.100			01.02.2016		
4	Udlejet	Nørregade 26, 1.th.	Beboelse	65	47.600	732	13.005			15.10.2010		
5	Udlejet	Nørregade 26, 2.	Beboelse	85	64.000	753	13.800			01.09.2012		
				333	250.000	751	51.105					