

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1163

Fabriksvej 10, 6650 Brørup



### Erhvervsejendom med mange muligheder

- **Pris kontant kr. 4.195.000**
- **Etageareal i alt 2.101 m<sup>2</sup> inkl. indskudt etage**
- **Grundareal i alt 8.137 m<sup>2</sup>**
- **Tæt på motorvejen**
- **Flere anvendelsesmuligheder**

## BESKRIVELSE

Fabriksvej 10, Brørup – fleksibel erhvervsejendom med stærkt udviklings- og investeringspotentiale

På Fabriksvej 10 i Brørups veletablerede erhvervsområde udbydes en rummelig og alsidig erhvervsejendom, der henvender sig til både ejerbrugere og investorer. Med et samlet bygningsareal på ca. 2.101 m<sup>2</sup> inkl. indskudt etage samt en grund på 8.137 m<sup>2</sup> får man her en ejendom med mange anvendelsesmuligheder og gode fremtidsperspektiver.

Ejendommen er indrettet til en bred vifte af erhvervsformål, herunder produktion, lager, montage, værksted og logistik. Bygningerne er opført i robuste og driftssikre materialer, og de funktionelle haller tilbyder god loftshøjde, flere adgangsporte samt fleksible indretningsmuligheder, der kan tilpasses den enkelte virksomheds behov.

Indvendigt fremstår ejendommen med lyse og anvendelige erhvervsarealer, som kan understøtte både lettere og mere pladskrævende aktiviteter. De tekniske installationer omfatter blandt andet centralvarme og ventilationsanlæg, hvilket bidrager til et velfungerende arbejdsmiljø. Derudover findes et hævet dæk, som giver ekstra muligheder for lager, opbevaring eller værkstedsfunktioner.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til motorvej E20, hvilket sikrer effektiv transport og nem adgang for både kunder, medarbejdere og leverandører. De store udendørsarealer giver optimale forhold for parkering, varehåndtering, oplag og manøvrering med både varebiler og lastvogne.

For investorer fremstår ejendommen særligt interessant på grund af dens fleksible indretning og mulighed for opdeling i flere lejemål. Dette åbner for attraktive udlejningsmuligheder til forskellige typer virksomheder og kan skabe et solidt afkastgrundlag. Samtidig giver grundens størrelse mulighed for yderligere udvikling, udvidelse eller tilpasning af faciliteterne i takt med markedets efterspørgsel.

Fabriksvej 10 er en ejendom med mange styrker – uanset om målet er at samle virksomhedens aktiviteter under ét tag, skabe plads til fremtidig vækst eller investere i en erhvervsejendom med gode udlejnings- og udviklingsmuligheder i en attraktiv del af Sydjylland.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Fabriksvej 10  
6650 Brørup  
Matr.nr. 41 Tuesbøl By, Brørup

### KOMMUNE

Vejen

### ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion  
Anvendelse Lager/Produktion

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1988-2014 Ombygningsår 2013

### AREALER

Grundareal 8.137 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 1.925 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 2.101 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 2.101 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 39 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1988/2013  
Bebygget areal 1.813 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Lager/værksted/produktion  
Kontor, kantine og omklædning

1.813 m<sup>2</sup>  
176 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal  
Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Ja  
Ja

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2  
Opført år 2006  
Bebygget areal 30 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Container

30 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Ja

### BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3  
Opført år 2014  
Bebygget areal 82 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 39 m<sup>2</sup>  
Antal etager

#### Anvendelse:

2 containere  
Skur  
Overdækket areal

61 m<sup>2</sup>  
22 m<sup>2</sup>  
39 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal  
Erhvervsareal  
Sekundært areal

#### Afskrivning:

Ja  
Ja  
Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2026)	kr.	15.813
Forsikring, præmie	kr.	12.622
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	126.060
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>154.495</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 2.101 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>4.195.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	4.195.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	13.525	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	28.525	
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>		<b>28.525</b>
			<b>4.223.525</b>

**Momsfradragprocent** 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.500.000
Heraf grundværdi	kr.	651.000
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	3.237.000

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.	4.223.525
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering 2020	kr.	(651.000)
Bygningsværdi og installationer	kr.	3.572.525
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	2.101
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	2.101
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	3.572.525
Bygningsværdi og installationer afskrives med 3%	kr.	<b>107.176</b>

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

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos if Skadeforsikring, aftalenr. SP240631.10.2. Forsikringsdækningen omfatter super – all risk, jordskade, svampe- og insektskade samt udvidet rørskade.

## 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. 36A og kommuneplanramme nr. 2.E.06, der bl.a. omhandler følgende:

## Lokalplan nr. 36A

### **Anvendelse:**

Området må kun anvendes til erhvervsformål, som industri-, lager-, service- og værkstedsvirksomhed. Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9.

Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

### **Bebyggelsesprocent:**

Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet.

### **Udstykning:**

Grund må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 3.000 m<sup>2</sup> eksklusive vejareal eller med en mindre facadelængde end 40 m.

## Kommuneplanramme nr. 2.E.06

### **Anvendelse:**

Generel anvendelse er erhvervsområde.

Specifik anvendelse er angivet til erhvervsområde, industri, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer.

Erhvervsformål såsom industri-, lager- og værkstedsvirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, og enkelte boliger (bestyrer-, portnerboliger og lignende).

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	14.03.1988	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
002	07.04.1988	Dok om bygningshøjde mv
003	18.04.1995	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 4E
004	28.01.2002	Dok om kabler mv, vedr. 3A

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til 384 Ampere.

### **Vand:**

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

### **Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af naturgas.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

## MILJØFORHOLD

### MILJØFORHOLD, DRIFT

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen kortlagt på Vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven.

## 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](mailto:simon.nielsen@lassenerhverv.dk), mobil 28965607

**KORTBILAG/TEGNING/FOTOS**







