

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1163

Fabriksvej 10, 6650 Brørup



Erhvervsejendom med mange muligheder

- **Pris kontant kr. 3.800.000**
- **Etageareal i alt 2.101 m² inkl. indskudt etage**
- **Grundareal i alt 8.137 m²**
- **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 m² inkl. indskudt etage samt en grund på 8.137 m² 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 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 1.925 m²
Erhvervsareal 2.101 m²
Etageareal i alt 2.101 m²
Sekundære arealer 39 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1988/2013
Bebygget areal 1.813 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager/værksted/produktion
Kontor, kantine og omklædning

1.813 m²
176 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
Ja

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 2006
Bebygget areal 30 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Container

30 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført år 2014
Bebygget areal 82 m²
Sekundære arealer 39 m²
Antal etager

Anvendelse:

2 containere
Skur
Overdækket areal

61 m²
22 m²
39 m²

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
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	154.495

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

Kontantpris	Kr.	3.800.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.800.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.325
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	27.325
Anslået kapitalbehov	kr.	3.827.325

Momsfradragsprocent 100%

Momsfradragsprocenten 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.	3.827.325
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering 2020	kr.	(651.000)
Bygningsværdi og installationer	kr.	3.176.325
Etageareal i alt	m ²	2.101
Afskrivningsberettiget areal	m ²	2.101
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	3.176.325
Bygningsværdi og installationer afskrives med 3%	kr.	95.290

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 m² 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.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
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, mobil 28965607





