

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Storegade 33
7330 Brande

2.895.000 kr.



Investeringsjendom med fire lejemål



BESKRIVELSE

Investeringsjendom med god beliggenhed

Investeringsjendom med et erhvervslejemål og tre boliglejligheder. Ejendommen har en central og god beliggenhed.

På en af byens bedste beliggenheder, mellem Kvickly og Torvet, finder I på Storegade 33 i Brande denne attraktive ejendom.

Ejendommen er beliggende på en vej med nedsat hastighedsbegrænsning, med en god facade og udstillingsplads for gadevarer. Ejendommens fremstår præsentabel og velholdt.

I stueplan af bygningen ligger for nuværende en flot indrettet IMERCO-forretning med gode, lyse salgslokaler og tilhørende stort lagerrum i kælderetagen, der ligeledes er velindrettet og har masser af plads til opbevaring. Til butikken hører ligeledes kontor, toilet samt køkkenstue på førstesalen.

Erhvervslejemålet er uopsigeligt fra lejers side frem til 01.03.2027.

Fra ejendommens indgangsside er der ligeledes adgang til ejendommens boliglejligheder, som ligger på 1. sal. Der er tale om tre velindrettede lejligheder på henholdsvis 45 m² i nr. 2A, 78 m² i 2B og 50 m² i 2C. To af lejlighederne har udgang til tagterrasse, - den store lejlighed har adgang til den største tagterrasse over butikken. Der er isat støjreducerende vinduer på førstesalen ligesom loftet er efterisoleret. Der er fjernvarme i ejendommen.

En god investeringsjendom med optimeringsmuligheder og på én af gadens bedste placeringer med Kvickly, Big Bowl, Telekæden, motionscenter, frisør og caféer og spisesteder som nærmeste naboer.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende Storegade 33, 7330 Brande

Kommune Ikast-Brande
Region Region Midtjylland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomsstype Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
6 f Brande By, Brande	477 m ²

Arealfordeling

Grundareal	477 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	273 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger	273 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	78 m ²
Boligareal	145 m ²
Etageareal i alt	496 m ²

Udenomsarealer / området

Ejendommen er beliggende i Brande midtby.

Parkeringsforhold

Der er parkeringspladser til 6-9 biler.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Storegade 33

- opført / ombygget	1963/1996
- bebygget areal	273 m ²
- etageareal	496 m ²
- antal etager	2

Enhed

Blichersvej 2, 1, a	Etageareal	78 m ²
---------------------	------------	-------------------

Enhed til lager Type
Erhvervsareal

Enhed

Blichersvej 2, 1, b	Etageareal	89 m ²
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Blichersvej 2, 1, c	Etageareal	56 m ²
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Storegade 33, st	Etageareal	273 m ²
------------------	------------	--------------------

Enhed til detailhandel Type
Erhvervsareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.200.000
Grundværdi	572.400

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Der er separate målere på alle lejemål vedrørende el og varme.

Løsøre og inventar

De hårde hvidevarer, der tilhører ejendommen. Der henvises til lejekontrakter.

Forsikring

Selskab	Policenr.
GF Forsikring	107033599

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Fuld dækning. Der henvises til forsikringspolice.

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Der er ingen tinglyste lokalplaner.

Ifølge kommunenplanen område 13.C1.1 - centerområde, bymidten, Brande:

Max. bebyggelsesprocent: 120

Max. højde: 12 meter

Max. antal etager: 3,5

Mindst tilladte miljøklasse: 1

Maksimalt tilladte miljøklasse: 3

Fremtidig zone: 1

Bebyggelses omfang og udformning: Der er mulighed for udnyttelse af tagetagen.

Opholds- og friarealer: : Der skal udlægges et areal til udendørs opholds- og friareal på minimum 25 % af boligetagearealet og 10 % af det øvrige etageareal. Opholds- og friarealer må ikke placeres uden for den enkelte ejendom eller uden for rammeområdet.

Infrastruktur: Der skal udlægges 1 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m² øvrigt etageareal. I området er der mulighed for jernbaneaktiviteter.

Noter: Rammeområdet er en del af den afgrænsede bymidte. I den afgrænsede bymidte som helhed må der opføres eller indrettes dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker med et samlet butiksareal på højst 31.000 m². Den tilladte størrelse for den enkelte butik må højst være 3.500 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 120%.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Region Midtjylland har vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen.

Områdeklassificering

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

Tingbog og servitutter

20.12.1969 Dok om byggelinier mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	171.600	0
Erhvervslejemål	207.749	0
I alt årlig leje	379.349	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.895.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.895.000
Handelsomkostninger anslået	31.750
-Refusion depositum	151.540
Anslået kapitalbehov	2.775.210

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,77%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

<i>Kreditor / beskrivelse</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejerpantebrev Jyske Bank	405.000
Ejerpantebrev Jyske Bank	300.000

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		7.113
Renovation / miljøafgift:		
Renovation, anslået		4.500
Vand / vandafledning / el:		
Anslået vand	5.000	
Anslået fælles el	5.000	
Sum		10.000
Udvendig vedligeholdelse 2022		24.800
Administration:		
Administration	10.000	
Varmeregnskab	10.000	
Sum		20.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		14.069
I alt, anslået		80.482

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	379.349	379.349
Udgifter		
Driftsudgifter	80.482	80.482

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat 1. år	298.867
I alt	298.867

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	298.867
- skattevirkning ved 24,90%	74.418
I alt	224.449

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	19.250
Advokatsalær - skøde	10.000
Moms	2.500
Handelsomkostninger inkl. moms	31.750

Øvrige bemærkninger

Skødeberigtigelse varetages af sælgers ejendomsmægler for sælgers regning.

Køber betaler den fulde tinglysningsafgift.

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	2.895.000
Handelsomkostninger anslået	31.750
- Refusion depositum	151.540
Investeret kapital	2.775.210

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	379.349
- Driftsudgifter iht. budget	80.482
Nettoleje til forrentning	298.867

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{298.867 \times 100}{2.775.210} = 10,77\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 24.03.2026

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Imerco		Erhverv		470	207.749		442		108.640			
2	Bolig, Blichersvej 2, 1. A	Blichersvej 2, 1. A	Bolig	Beboelse	45	48.000		1.067		12.000			
3	Bolig, Blichersvej 2, 1. B	Blichersvej 2, 1. B	Bolig	Beboelse	78	70.800		908		17.700			
4	Bolig, Blichersvej 2, 1. C	Blichersvej 2, 1. C	Bolig	Beboelse	50	52.800		1.056		13.200			

I ALT	643	379.349
heraf erhverv	470	207.749
heraf bolig	173	171.600

0	151.540	0	0	0
0	108.640	0	0	0
0	42.900	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Nej	NPI	2%	3,5%	01.10.2023			Nej	
2		500				Nej	NPI				01.04.2026		Nej	
3		800				Nej	NPI						Nej	
4		300	50			Nej	NPI						Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Opsigelighe udlejer	Opsigelighe lejer	Afståelses- ret	Fremleje- ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings- rapport	P-plads antal
1	03.09.2007		6 mdr. varsel		01.03.2027	Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.04.2025					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3	01.12.2022					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
4	01.10.2021					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

KONTAKTINFORMATION



RealMæglerne Erhverv Midt- og Sydvestjylland ApS

RealMæglerne Erhverv er det stærke alternativ til de store erhvervsmæglerkæder. Vi hjælper med både vurdering og salg af alle typer erhvervsejendomme, herunder investeringsejendomme, blandet bolig- og erhverv, lager- og produktionsejendomme m.v. Vi står ligeledes klar til at hjælpe med udlejning af erhvervslokaler.

Intet er for småt, men noget er for stort. Såfremt der er tale om meget store erhvervsejendomme, investeringer på internationalt niveau eller lignende kan vi tilbyde vores hjælp sammen med vores øvrige stærke samarbejdspartnere.

Vi har ligeledes en boligafdeling, og vi kan således tilbyde markedsføring til den kundetype, der passer til netop din ejendom. F.eks. vil blandet bolig- og erhvervsejendomme kunne blive annonceret på både vores bolig og erhvervssite samt boligsiden.dk og ejendomstovet.dk.

Har du brug for en vurderingsrapport på din ejendom f.eks. til regnskabet eller internt salg mellem selskaber og lignende, så står vi naturligvis også klar til at hjælpe med det.

Har du en erhvervsejendom – uanset type, så kontakt os gerne for et uforpligtende tilbud netop på den opgave, du skal have løst.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Midt- og Sydvestjylland ApS
Vestergade 2
7323 Give

Telefon: 70232280
E-mail: 7323@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Åbningstider

Mandag	8-16
Tirsdag	8-16
Onsdag	8-16
Torsdag	8-16
Fredag	8-16
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Maiken Nørtoft
Ejendomsmægler, valuar, aut.
køberådgiver, MDE
Mobil: 24790949
E-mail: mai@mailreal.dk

