

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 100

Hærvejen 35, 6230 Rødebro



Velbeliggende erhvervs-/butikslokale og beboelseslejlighed på 1.sal

- **Pris kontant: 1.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 6,9%**
- **Årlig lejeindtægt, anslået: Kr. 161.556**
- **Erhvervsareal: 237 m²**
- **Boligareal: 120 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en central beliggenhed på hovedfærdselsgade i Rødekro.

Bygningen er opført i én etage i mursten med udnyttet tagetage beklædt med skiftereternit hhv. pap på den forreste del af butiklokalet.

Erhvervs-/butiklokalet har gennem mange år været anvendt af Danske Bank og er indrettet til brug for bankdrift med en god og meget anvendelig indretning med stort kundelokale og bagvedliggende kontor, kantine m.v. Endvidere forefindes kælder med installationer, bl.a. ventilationsanlæg.

Bygningens facader fremstår hvidmalede, gulvbeklædning er en kombination af tæpper og linoleum og lofter er nedsænkede profiler.

Der er gode parkeringsforhold og der forefindes udhus og carport.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA**BELIGGENHED**

Adresse Hærvejen 35
6230 Rødekro
Matr.nr. 61 Brunde, Rise

KOMMUNE

Aabenraa

ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1900 1985

AREALER

Grundareal 1.684 m², heraf vej 159 m².
Bebygget areal 283 m²
Boligareal 120 m²
Erhvervsareal 237 m²
Etageareal i alt 357 m²
Sekundære arealer 56 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1900/1985
Bebygget areal 283 m²
Sekundære arealer 56 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Pengeinstitut, stueetage 237 m²
Beboelse, tagetage 120 m²
Kælder 10 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

| | |
|-------------------|-------------------|
| BBR-nr. | 3 |
| Bebygget areal | 25 m ² |
| Sekundære arealer | 25 m ² |
| Antal etager | 1 |

Anvendelse:

| | |
|-------|-------------------|
| Udhus | 25 m ² |
|-------|-------------------|

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 3

| | |
|-------------------|-------------------|
| BBR-nr. | 4 |
| Bebygget areal | 21 m ² |
| Sekundære arealer | 21 m ² |
| Antal etager | 1 |

Anvendelse:

| | |
|---------|-------------------|
| Carport | 21 m ² |
|---------|-------------------|

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

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. | 43.056 |
| I alt | kr. | 43.056 |

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

| | | |
|-----------------|------------|----------------|
| Erhvervslejemål | kr. | 118.500 |
| I alt | kr. | 118.500 |

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

| | | |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| Ejendomsskatter m.v. (år 2016) | kr. | 17.649 |
| Forsikring | kr. | 4.604 |
| Administration, afsat | kr. | 10.000 |
| Udvendig vedligeholdelse, afsat | kr. | 24.990 |
| Driftsudgifter, i alt anslået | kr. | 57.243 |

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 357 kvm. "over jord" à kr. 70,00 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

| | | |
|--------------------|------------|------------------|
| Kontantpris | Kr. | 1.500.000 |
|--------------------|------------|------------------|

Købers kapitalbehov

| | | | |
|------------------------------|------------|--------|------------------|
| Kontantpris | | kr. | 1.500.000 |
| Handelsomkostninger anslået: | | | |
| Tinglysningsafgift skøde | kr. | 5.330 | |
| Advokatsalær skøde | kr. | 10.000 | |
| I alt anslået | kr. | 15.330 | |
| Depositum | | kr. | 10.764 |
| Anslået kapitalbehov | kr. | | 1.504.566 |

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

| | | |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Lejeindtægter m.v. iht. budget | kr. | 161.556 |
| - Driftsudgifter iht. budget | kr. | 57.243 |
| Nettoleje til forrentning | kr. | 104.313 |

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{104.313 \times 100}{1.504.566} = 6,9\% \text{ (anslået)}$$

OFFENTLIG VURDERING

| | | |
|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 | kr. | 1.400.000 |
| Heraf grundværdi | kr. | 1.238.300 |

Ejendommen er ikke under omvurdering.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt der ønskes oplæg på finansiering, herunder udbetalingens størrelse, pantebreve, type realkreditlån m.v., er De velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

ANDRE OPLYSNINGER: Ret til mellemsalg forbeholdes.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring police nr. 057 195 479.

Forsikringsdækningen omfatter Brand inklusive el-skade, bygningskasko, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar, stikledning samt jordskade.

Medforsikrede særlige bygninger/anlæg er alene omfattet af Brand og Bygningskasko.

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. R 1.7, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Områderne I, II og III kan anvendes til centerformål såsom butikker, kiosk, restaurant og caféer, hotelvirksomhed, offentlig og privat service, mindre ikke generende fremstillings- og værkstedsvirksomhed i tilknytning til butikker, liberale erhverv og parkering.

Der må opføres og indrettes boliger på 1. sal og opefter i tilknytning til erhvervsbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100% for den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

| Nr.: | Lyst: | Indhold: |
|------|------------|-------------------------------------------------|
| 001 | 14.03.1930 | Dok om byggelinier mv |
| 002 | 07.12.1954 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv |
| 003 | 04.02.1957 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv |
| 004 | 13.05.1961 | Dok om færdselsret mv |
| 005 | 20.05.1970 | Dok om byggelinier mv |
| 006 | 31.10.1989 | Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv |
| 007 | 07.12.2006 | Lokalplan R 1.7 |

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 04.03.2008 med energiklassifikation E.

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.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

BESIGTIGELSE

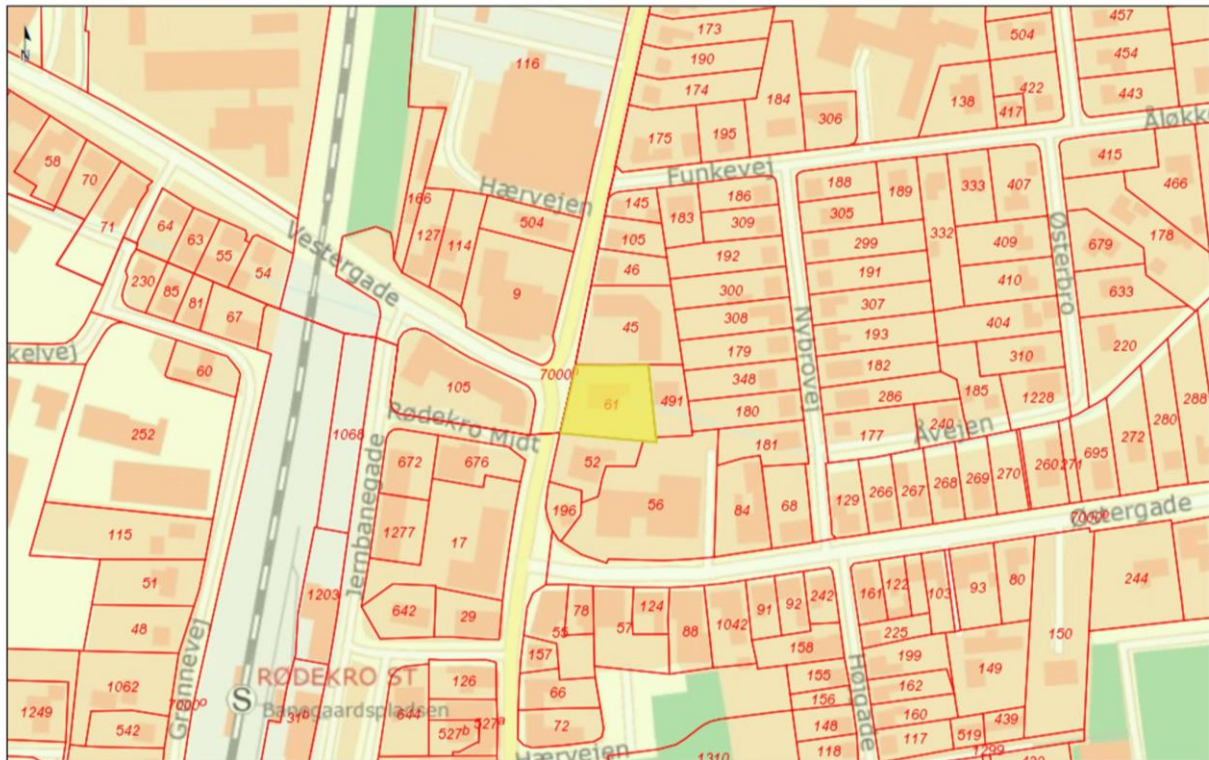
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV
Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

Att.: Leif Lassen, statsaut. ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2016

| Nr. | Lejer | Adresse | Type | Areal m2 | Årlig leje | Leje pr. m2 | Depositum | Reguleringsprincip | Næste regulering | Lejestart | Uopsigelig- hed udlejer | Uopsigelig- hed lejer |
|-----|--------------------|-----------|---------|-------------|------------|-------------|-----------|--------------------|---------------------|------------|----------------------------|--------------------------|
| 1 | Ledigt | Stueetage | Erhverv | 237 | 118.500 | 500 | | | | | | |
| 2 | Winnie T. Esbensen | 1. sal | Bolig | 121 | 43.056 | 356 | 10.764 | | 01.01.2017 | 01.01.2015 | | |
| | | | | 358 | 161.556 | | 10.764 | | | | | |

Bemærkninger til lejemålsnummer:

- 2 Lejen er stigende t.o.m. 2027