

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 423

Østergade 17, 6630 Rødding



Erhvervsbygning (p.t. bageri) med pæn udlejet beboelseslejlighed

- **Pris kontant kr. 995.000**
- **Erhvervsareal: 174 m²**
- **Boligareal: 148 m²**
- **Mulighed for ændring af erhverv til beboelse**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende på hovedgaden i Rødding – en mindre by i Vejen kommune med knap 3.000 indbyggere.

Bygningen er opført i ét plan med delvist udnyttet tagetage og fremstår med malede ydervægge og tag beklædt med bølgeplader. Vinduer er med termoglas og rammer i træ hhv. plast.

Gennem mange år har bygningen været anvendt til bageri, men derudover er indrettet en pæn beboelseslejlighed, som er udlejet.

Bageriafsnittet indeholder et pænt butiksaftnit med tilhørende produktions- og lagerlokaler.

Beboelseslejligheden er indrettet med åben stue og køkken i stueplan og værelser og badeværelse på 1.sal. Lejligheden er p.t. udlejet på vilkår, hvor lejers forbrug af el, vand, varme samt internet er inkluderet i lejen. Lejemålet er opsagt til fraflytning pr. 01.05.2020.

Ejendommen kan erhverves til fortsat erhvervsmæssig anvendelse og kan også købes med henblik på omdannelse af erhvervsdelen til eksempelvis to boliger.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Østergade 17 6630 Rødding
Matr.nr.	234 og 690 Rødding Ejerlav, Rødding

KOMMUNE

Vejen

ANVENDELSE

Ejendomstype	Erhverv og beboelse
Anvendelse	Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	Ombygningsår
--------------	--------------

AREALER

Grundareal matr. nr. 234	1.080 m ² , heraf vej	0 m ² .
Grundareal matr. nr. 690	27 m ² heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	244 m ²	
Erhvervsareal	174 m ²	
Boligareal	148 m ²	
Etageareal i alt	322 m ²	
Sekundære arealer - carport	33 m ²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1910/2008
Bebygget areal	244 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Butik, stueetage	174 m ²
Beboelse, stueetage og 1.sal	148 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal

Afskrivning:

Ja
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	1992
Bebygget areal	33 m ²
Sekundære arealer	33 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Carport	33 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.	74.400
I alt	kr.	74.400

Lejeindtægten er inklusiv lejers forbrug af el, vand, varme, fællesantenne samt internet.

Lejemålet er opsagt til fraflytning pr. 01.05.2020.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2019), jf. www.ois.dk	kr.	3.899
Vand / vandafledning / el / internet, afsat	kr.	20.000
Forsikring, præmie	kr.	5.097
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	22.540
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	51.536

Bemærkninger til driftsudgifter

Til nuværende lejers forbrug er afsat kr. 11.000 til varme, kr. 3.000 til el, kr. 3.000 til vand og kr. 3.000 til internet.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 322 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	995.000
--------------------	------------	----------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	995.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	3.830	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	18.830	
Anslået kapitalbehov		kr.	18.830
			1.013.830

Momsfradragssprocent 55 %

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Ejendommen sælges for konkursbo med fuld ansvarsfraskrivelse.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018	kr.	1.000.000
Heraf grundværdi	kr.	191.500

Ejendommen er ikke under omvurdering.

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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Gjensidige, police nr. 8282156.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskade, stikledning og rørskade samt glas og sanitet.

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 Kommuneplanramme 4.C.01, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Centerformål - butikker, liberale erhverv og mindre, ikke generende fremstillings- og servicevirksomheder, boligbebyggelse og offentlige formål.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsen må maks. opføres i 2 etager med udnyttelig tagetage.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom:

Maks. 30 for åben-lav bebyggelse

Maks. 40 for tæt-lav bebyggelse

Maks. 100 for anden bebyggelse

Butiksstørrelse, dagligvarer: maks. 3.500 m²

Butiksstørrelse, udvalgsvarer: maks. 2.000 m²

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
------	-------	----------

001	05.11.1976	Dok om byggelinier mv
-----	------------	-----------------------

002	06.08.1979	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
-----	------------	---------------------------------------

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger, da sælger er et konkursbo.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

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

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, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk

KORTBILAG/FOTOS



