

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 101

Seestvej 1, 6000 Kolding



### Fuldt udlejet investeringsejendom

- **Pris kontant: 1.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 9,1%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 217.930**
- **Etageareal i alt: 328 m<sup>2</sup>**
- **Grundareal 1.550 m<sup>2</sup>**
- **God beliggenhed**
- **Pæn og velholdt ejendom**

## BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i Seest, som er en attraktiv forstad til Kolding. Området er primært et boligområde og i umiddelbar nærhed af ejendommen forefindes dagligvareforretning og skole.

Bygningen er opført i ét plan i mursten med delvist udnyttet tagetage beklædt med bølgeplader. Facaderne fremstår pæne og hvid malede.

Hele ejendommen er udlejet til Danske Bank, der senest har samlet sine aktiviteter for Vamdrup i filialen. Bygningen er indrettet til brug for banken og indeholder et pænt og regulært ekspeditionslokale i stueetagen og køkken og diverse lokaler på 1.salen. Overalt fremtræder lejermålet i pæn stand med bl.a. gipslofter og ventilationsanlæg.

Lejekontrakt har bl.a. følgende vilkår:

- 6 mdrs. opsigelse
- ingen moms
- intet depositum
- årlig regulering i henhold til nettoprisindekset
- indvendig vedligeholdelse påhviler lejer
- udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer
- udvendig renholdelse påhviler udlejer

Udenomsarealer er henlagt som græs og befæstet køre- og parkeringsareal.

## OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Seestvej 1  
6000 Kolding  
Matr.nr. 8 g Seest By, Seest

### KOMMUNE

Kolding

### ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom  
Anvendelse Erhverv og beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1770 Ombygningsår 2012

### AREALER

Grundareal 1.550 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 217 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 328 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 328 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 44 m<sup>2</sup>

## BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1770/2012
Bebygget areal	217 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	44 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

### Anvendelse:

Pengeinstitut, stueetage	217 m <sup>2</sup>
Pengeinstitut, udnyttet tagetage	111 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage	31 m <sup>2</sup>
Kælder	13 m <sup>2</sup>

### Registreret som:

Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Sekundært areal	Nej
Sekundært areal	Nej

### Afskrivning:

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

## LEJEFORHOLD

### FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	217.930
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>217.930</b>

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 2014)	kr.	13.994
Dækningsafgift af erhvervsjendom	kr.	9.178
Forsikring. Præmie	kr.	3.281
Renholdelse / vicevært	kr.	6.000
Administration	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	17.360
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>54.813</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 217 kvm. "over jord" à kr. 80,00 pr. kvm. inkl. moms.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>1.800.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	1.800.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.230	
Advokatsalær skøde	kr.	10.000	
I alt anslået	kr.	16.230	
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>		<b>16.230,00</b>
			<b>1.783.770</b>

**Momsfradragprocent** 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	217.930
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	54.813
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>163.117</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{163.117 \times 100}{1.783.770} = 9,1 \% \text{ (anslået)}$$

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	1.650.000
Heraf grundværdi	kr.	557.100

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. 057 195 428. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar, stikledning samt jordskade.

## 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 Kolding Kommuneplan 2010-2021, område 0812 B1, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

Området udlægges til boligformål.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	02.12.1935	Dok om byggelinier mv
002	06.06.1980	Dok om oversigt mv

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### El:

Ejendommen forsynes med el fra Trefor.

### Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg.

### Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.  
Gyldigt energimærke foreligger af 29.02.2008 med energiklassifikation G.

## **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.

Ifølge Region Syddanmark er matriklen udgået af kortlægning.

## **BESIGTIGELSE**

### **HENVENDELSER – BESIGTIGELSE**

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

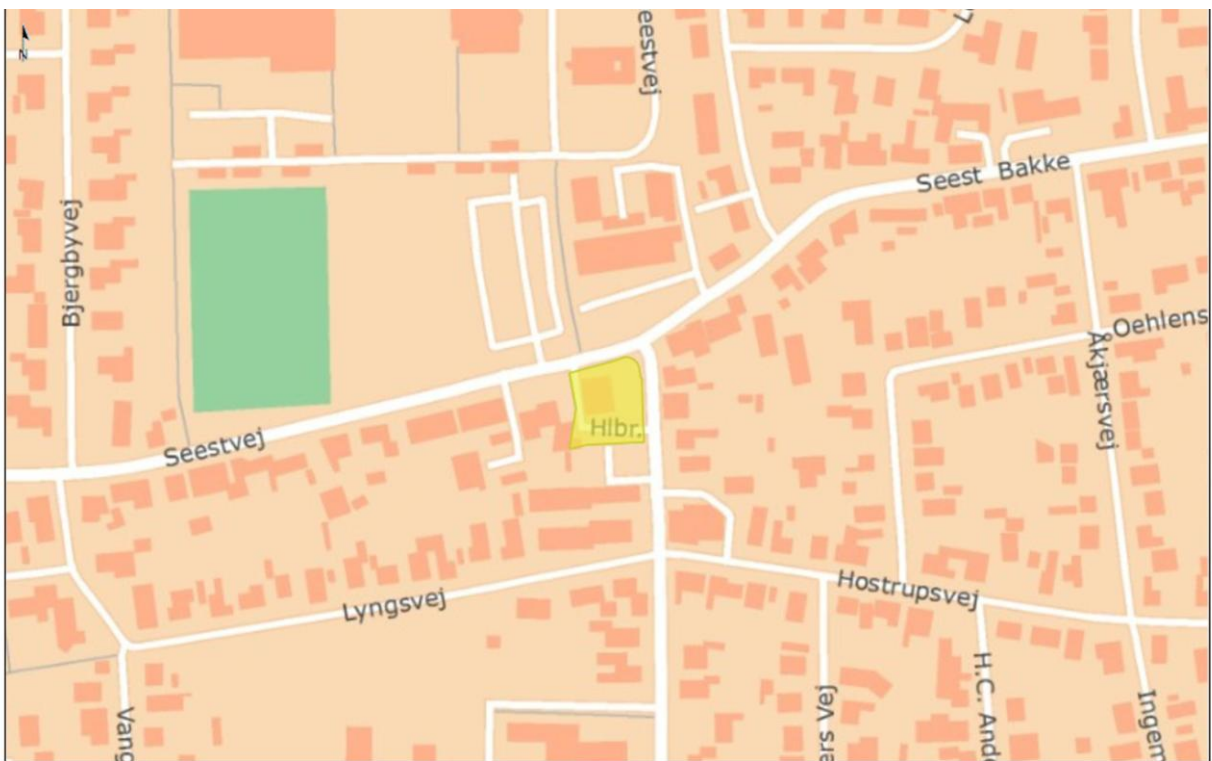
### **LASSEN ERHVERV**

**Jernbanegade 22, 1. th.,  
6700 Esbjerg**

**Att.: Leif Lassen, statsaut. ejendomsmægler og valuar, e-mail: [leif@lassenerhverv.dk](mailto:leif@lassenerhverv.dk)**



# KORTBILAG/FOTOS







## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2013

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Danske Bank		Erhverv	328	217.930	664	-	NPI	01.04.2014	01.08.2008	01.08.2023	
				328	217.930		-					