

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 557

Torvegade 36, 7100 Vejle



Projektejendom i hjertet af Vejle – NEYE A/S som ankerlejer

- **Pris kontant kr. 10.300.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,3%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 672.000**
- **Etageareal i alt 604 m²**
- **Svarende til ca. kr. 17.000 pr. m²**

BESKRIVELSE

Hermed udbydes særdeles attraktivt beliggende ejendom til salg evt. med NEYE A/S som lejer.

Ved salg tilbyder NEYE A/S en drøftelse omkring de fremtidige vilkår om evt. uopsigelsesperiode samt en renoveringsplan for ejendommen, hvor den nye køber evt. kunne udnytte de mange uudnyttede m² i ejendommen.

De økonomiske beregninger i dette salgsprospekt er baseret ud fra den nuværende interne lejekontakt mellem NEYE A/S og Torvegade 36 ApS.

Torvegade 36 Vejle ApS som ejer Torvegade 36, 7100 Vejle er et datterselskab af Neye-fonden og ejendommen er i dag fuldt udlejet til Neyes driftsselskab NEYE A/S.

Ejendommen er beliggende i hjertet af Vejle på hjørnet af Torvegade (gågaden) og Grønnegade. Her er en bred og synlig facade mod gågaden og mod Grønnegade og der er "trappefri" adgang til stueplan, hvilket giver uhindret adgang for barnevogne, kørestole m.v.

Generelt fremstår ejendommen i ok stand, men grundet de seneste års overvejelser omkring et salg, står ejendommen nu over for et større renoveringsprojekt.

Ejendommen kan evt. købes som projektejendom, hvor ejendommen kan ryddes for lejer. Ejendommen kan ligeledes erhverves med NEYE A/S som lejer af hele ejendommen eller en del af ejendommen.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5.

Over hele landet har mere end 350.000 bygninger fået deres bevaringsværdi registreret. I FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger) kan man se, hvilke bygninger der har høj, middel eller lav bevaringsværdi. Bygningernes bevaringsværdi er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Torvegade 36
7100 Vejle
Matr.nr. 373 Vejle Bygrunde

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervsejendom
Anvendelse Butik

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1793 Ombygningsår 1992

AREALER

Grundareal 270 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 248 m²
Erhvervsareal 604 m²
Etageareal i alt 604 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1793/1992
Bebygget areal 248 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Butik/kontor 604 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

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.	552.000
Refunderede driftsudgifter	kr.	120.000
I alt	kr.	672.000

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

Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2021)	kr.	35.814
Renovation / miljøafgifter m.v., afsat	kr.	31.458
Forsikring, afsat	kr.	7.248
Administration, afsat	kr.	3.200
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	42.280
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	120.000

Bemærkninger til driftsudgifter

Udgift til ejendomsskat er jf. ejendomsskattebillet. Øvrige driftsudgifter er anslået.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 604 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	10.300.000
--------------------	------------	-------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	10.300.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 31.775	
Advokatsalær skøde	kr. 20.000	
I alt anslået	kr. 51.775	kr. 51.775
Anslået kapitalbehov	kr.	10.351.775

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	672.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	120.000
Nettoleje til forrentning	kr.	552.000

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{552.000 \times 100}{10.351.775} = 5,3\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	7.150.000
Heraf grundværdi	kr.	1.255.500

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.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	10.351.775
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(1.255.500)
Bygningsværdi	kr.	9.096.275
 Etageareal i alt	m ²	604
Afskrivningsberettiget areal	m ²	604
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
 Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	9.096.275
 Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	363.851

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

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. 1000, lokalplan nr. 1400 samt kommuneplanramme nr. 1.1.C.2, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 1000

Anvendelse:

Området inden for midtbyafgrænsningen som vist på kortbilag 3, må anvendes til centerformål som butikker, kontorer, klinikker, liberale erhverv, conferencefaciliteter, hotel, restauranter, caféer, parkeringshus o.lign., boligformål og offentlige formål.

Stueetagen i bebyggelse mod gaden må gadestrækninger på Vestergade, Nørretorv, Nørregade, dele af Tønnesgade, dele af Grønnegade, Vissingsgade, Søndergade, må kun anvendes til butikker, caféer og restauranter, som vist på kortbilag 2.

Tagetager må kun anvendes til boliger og mindre erhverv og offentlige formål. Baghuse kan anvendes til boliger og mindre erhverv.

Lokalplan nr. 1400 (tillæg til lokalplan nr. 1000)

Anvendelse:

Stueetagen i bebyggelse mod gaden på gadestrækninger på Dæmningen, Kirkegade, Søndertorv, dele af Grønnegade, Nørretorv, Vestergade, dele af Nørregade (Vejle Midtpunkt) Palladspassagen, Flegborg og Orla Lehmannsgade, må kun anvendes til butikker, restauranter/caféer, liberale erhverv af publikumsrettet karakter, klinikker af publikumsrettet karakter, og offentlige formål. Se kortbilag 2.

Stueetagen i bebyggelse mod gaden på gadestrækninger på Nørregade, Torvegade, Rådhusstorvet og Søndergade og Søndertorv må kun anvendes til butikker, caféer og restauranter. Se kortbilag 2.

Kommuneplanramme 1.1.C.2

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligformål og offentlige formål.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 180 for rammeområdet under ét. Maks. 5 etager.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	18.05.1893	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
002	11.01.1894	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
003	20.12.1900	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
004	29.11.1906	Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt sammenlægning og udstykning
005	07.11.1912	Dok om fælles brandmur/gavl mv
006	11.05.1916	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
007	04.03.1966	Dok om fjernvarme/anlæg mv
008	30.05.1980	Dok om færdselsret mv
009	30.05.1980	Dok om færdselsret mv
010	28.09.1983	Dok om fjernvarme/anlæg mv
011	30.06.1992	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
012	21.07.1992	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
013	21.07.1992	Dok om bebyggelse, benyttelse mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Trefor.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat alment vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 11.06.2019 med energiklassifikation E.

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.

Ifølge Danmarks Miljøportal er der på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

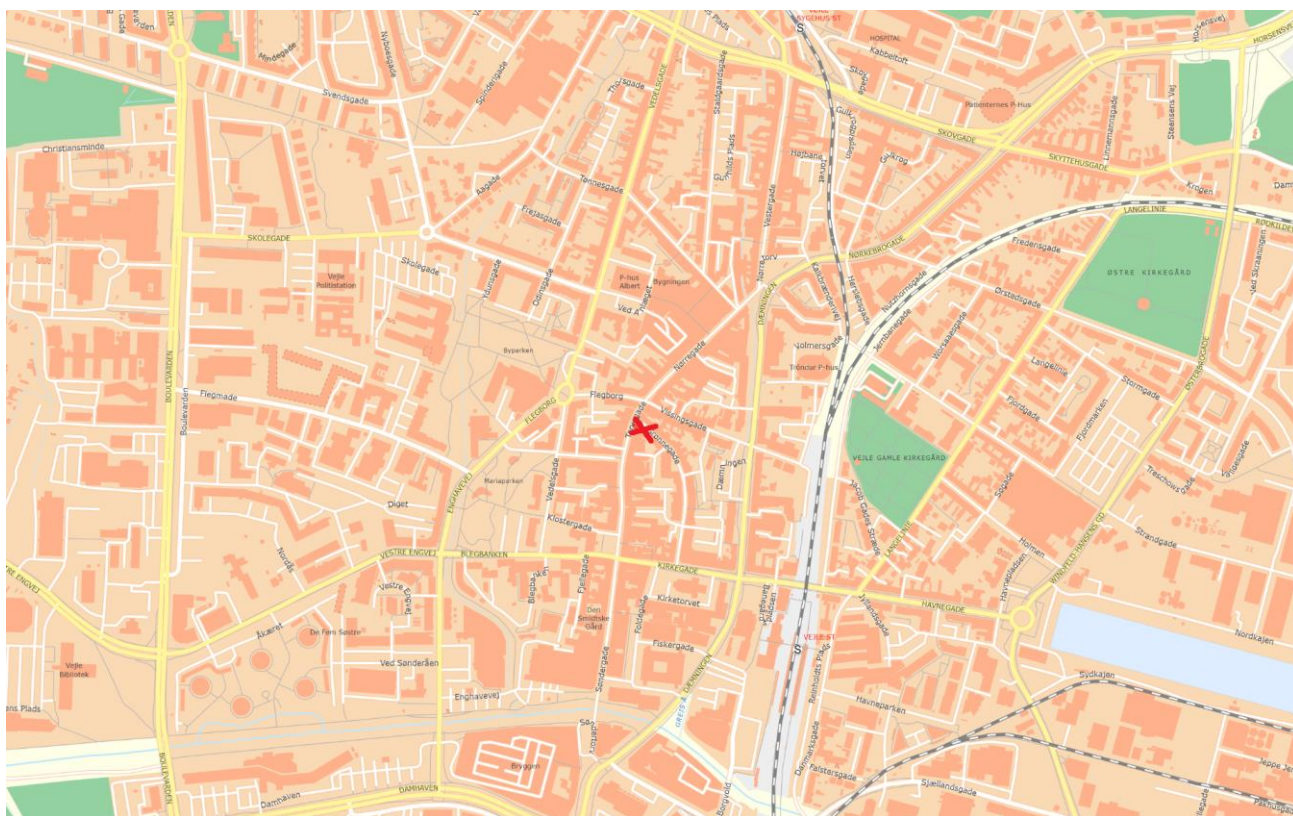
Jernbanegade 22, 1. th.,

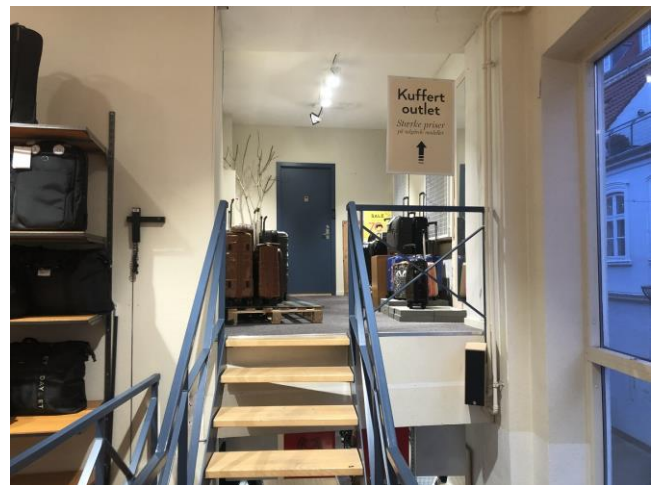
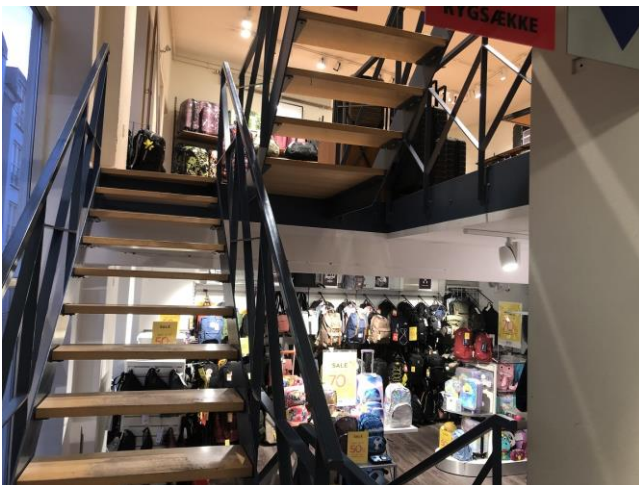
6700 Esbjerg

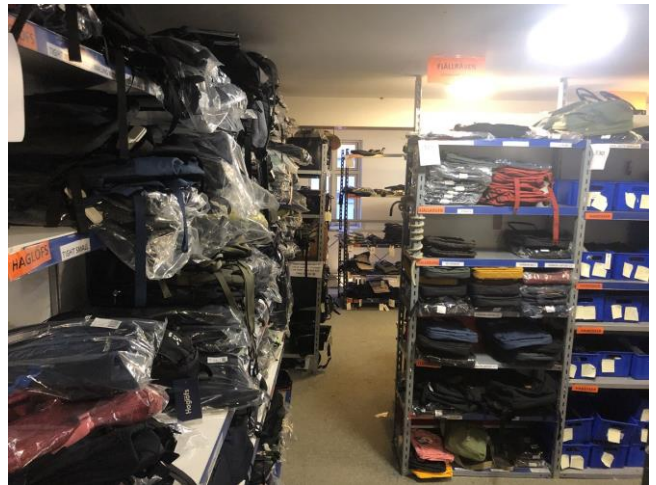
Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.09.2021

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Neye A/S		Erhverv	604	552.000	914						
2	Refunderede driftsudgifter				120.000							
				604	672.000	1.113	-					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Den angivne leje er baseret ud fra de markedskonforme forhold