

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 302

Torvet 14, 6870 Ølgod



**Velbeliggende udlejningsejendom med gode udviklingsmuligheder**

- **Pris kontant: kr. 1.900.000**
- **Muligheder for ombygning til beboelse**
- **Samlet areal 946 m<sup>2</sup> + 194 m<sup>2</sup> kælder**
- **Erhvervsareal p.t.: 726 m<sup>2</sup>**
- **Boligareal p.t.: 220 m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed på Torvet i Ølgod – en stationsby med 4.000 indbyggere midt mellem Varde, Skjern og Grindsted.

Ejendommen, der udbydes til salg i sin helhed, er opdelt i 5 ejerlejligheder, hvoraf to er beboelseslejligheder beliggende på 2.sal, én erhvervslejlighed er beliggende på 1.sal og to erhvervslejligheder i stueetagen.

St.tv. er ledig, men har tidligere været anvendt til lægeklinik og er indrettet med reception med venteværelse, fordelingsgang til undersøgelsesrum (cellekontorer) samt laboratorium, personalerum, garderobe m.v. og 5 stk. toiletter.

St.th. er og har gennem mange år har været udlejet til tandtekniker- og jordemoderklinik og indeholder et lyst venteværelse, klinik, laboratorie, fælles toilet, samt venteværelse til jordemoderen med adgang til behandlerrum.

I stueetagen forefindes endvidere to stk. offentlige toiletter i bygningens nordlige ende, men disse vil efter nærmere aftale kunne nedlægges.

1. sal er ledig, men har tidligere været anvendt af Varde Kommunale Tandpleje og er indrettet med modtagelse/ reception, fordelingsgang til cellekontorer, der tidligere har været anvendt til rengøringsrum, laboratorium, personalerum, garderobe m.v., samt 3 stk. toiletter.

2. tv. (ledig) og 2. th. (udlejet) er begge beboelseslejligheder indrettet med oprindeligt køkken og oprindeligt badeværelse med mosaikgulv, badekar og muret bruseniche. Lejlighederne har en god indretning og har mindre altan. Lejligheden har trægulve.

Der er separate målere og eget kælderrum til hver lejlighed.

Ejendommens udenomsarealer er udlagt som fortov og grønt område.

Der er gode offentlige parkeringsarealer umiddelbart overfor ejendommen.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Torvet 14  
6870 Ølgod  
Matr.nr. 7 FZ Ølgod By, Ølgod, ejl. nr. 1 – 5

### KOMMUNE

Varde

### ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse  
Anvendelse Erhverv og beboelse

### OPFØRT

Opførelsesår 1971

### AREALER

Grundareal 1.202 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 476 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 726 m<sup>2</sup>  
Boligareal 220 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 946 m<sup>2</sup>  
Kælder 193 m<sup>2</sup>  
Offentlige toiletter 22 m<sup>2</sup>

#### Ejerlejlighed nr. 1, st.tv.

##### Anvendelse:

Kontor, klinik m.v. 338 m<sup>2</sup>

##### Registreret som:

Erhvervsareal

##### Afskrivning:

Nej

#### Ejerlejlighed nr. 2, st.th.

##### Anvendelse:

Kontor, klinik m.v. 93 m<sup>2</sup>

##### Registreret som:

Erhvervsareal

##### Afskrivning:

Nej

#### Ejerlejlighed nr. 3, 1. sal

##### Anvendelse:

Kontor, klinik m.v. 273 m<sup>2</sup>  
Offentlige toiletter i stueetagen 22 m<sup>2</sup>

##### Registreret som:

Erhvervsareal

Erhvervsareal

##### Afskrivning:

Nej

Nej

#### Ejerlejlighed nr. 4, 2.th.

##### Anvendelse:

Beboelse 124 m<sup>2</sup>

##### Registreret som:

Boligareal

##### Afskrivning:

Nej

#### Ejerlejlighed nr. 5, 2.tv.

##### Anvendelse:

Beboelse 96 m<sup>2</sup>

##### Registreret som:

Boligareal

##### Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

## LEJEFORHOLD

Ejendommens nuværende lejeindtægter og udlejningsstatus fremgår af vedhæftede lejeoversigt.

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2017), afsat	kr.	15.000
Forsikring, afsat	kr.	9.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	47.300
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>71.300</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Ejendomsskat er beregnet med 31,56 promille af den samlede grundskyld kr. 475.300.

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 10 pr. kvm.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 946 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Ejendommen forventes efter salg at undergå omfattende ombygning. Da ejendommens fremtidige anvendelse p.t. ikke kendes, er der ikke afsat beløb til forbrugsafgifter, vicevært, administration m.v.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>1.900.000</b>
<b>Købers kapitalbehov</b>		
Kontantpris	kr.	1.900.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	15.530
Advokatsalær skøde	kr.	20.000
I alt anslået	kr.	35.530
- Refusion deposita	kr.	12.000
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>1.923.530</b>

**Momsfradragsprocent p.t.** 77%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi 2015

Ejerlejlighed nr. 1	kr.	1.450.000
Heraf grundværdi	kr.	171.800
Ejerlejlighed nr. 2	kr.	400.000
Heraf grundværdi	kr.	47.300
Ejerlejlighed nr. 3	kr.	1.250.000
Heraf grundværdi	kr.	149.900
Ejerlejlighed nr. 4	kr.	1.000.000
Heraf grundværdi	kr.	59.900
Ejerlejlighed nr. 5	kr.	800.000
Heraf grundværdi	kr.	46.400

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 Forsikring, police nr. 30-1087852.  
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, elskade/kortslutning, stormskade samt husejeransvar.

## 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. 1.36 delområde b, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

Delområde I a – h er udlagt til følgende anvendelse:

Delområderne I a-d og I f-h, må anvendes til publikumsfunktioner som butikformål / detailhandel, kollektive anlæg og institutioner i stueplan. Øvrige etager må anvendes til boliger. Byrådet kan dog i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til at 1. sal anvendes til liberale erhverv og lignende. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til at der i stueplan etableres liberale erhverv og mindre generende fremstillingsvirksomhed i Kl. 1, så som forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik, hvor dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten må for delområde I b ikke overstige 150.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	12.08.1914	Dok om skel/byggeretsligt skel mv
002	01.07.1957	Vedtægter for Fjernvarmeselskab. Vedr. 2 K
003	14.12.1983	Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, benyttelse
004	30.01.2007	Lokalplan nr. 1-36 for Ølgod Bymidte

## TEKNISKE INSTALLATIONER

**El:**

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

**Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.

**Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 19.10.2010 med energiklassifikation D.

## 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**

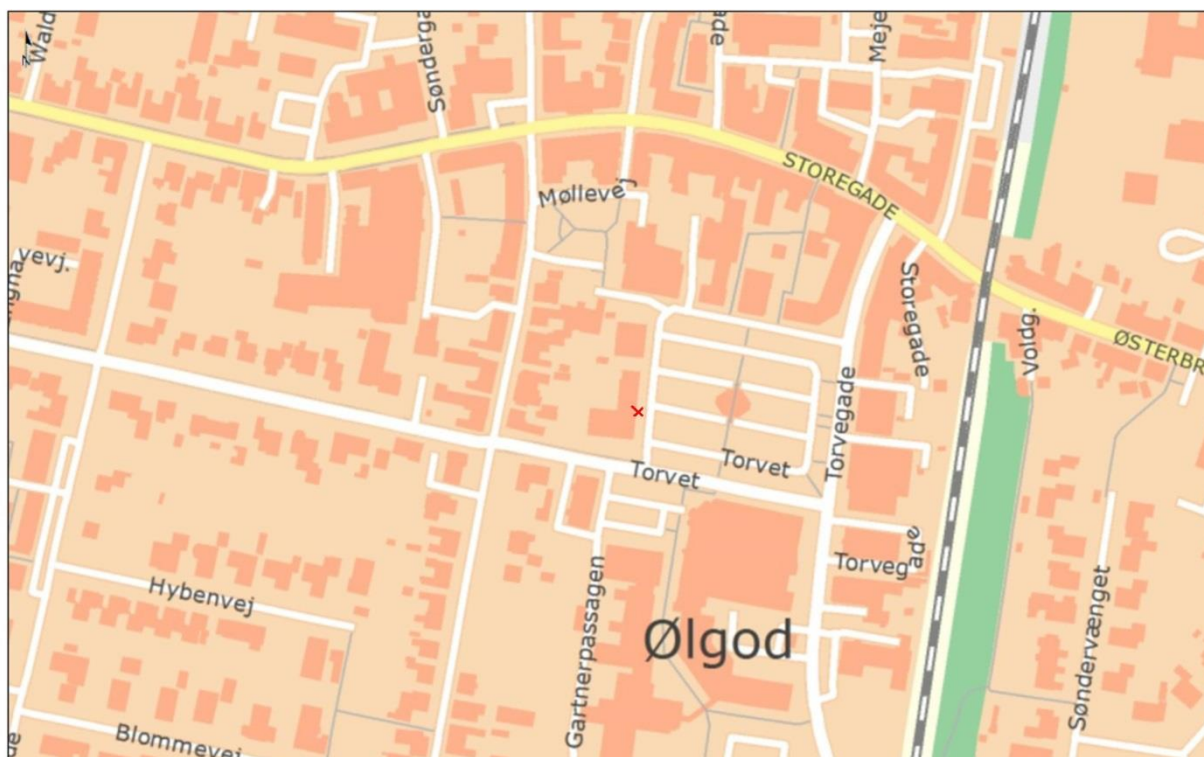
### **HENVENDELSER – BESIGTIGELSE**

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

**KORTBILAG/TEGNINGER/FOTOS**

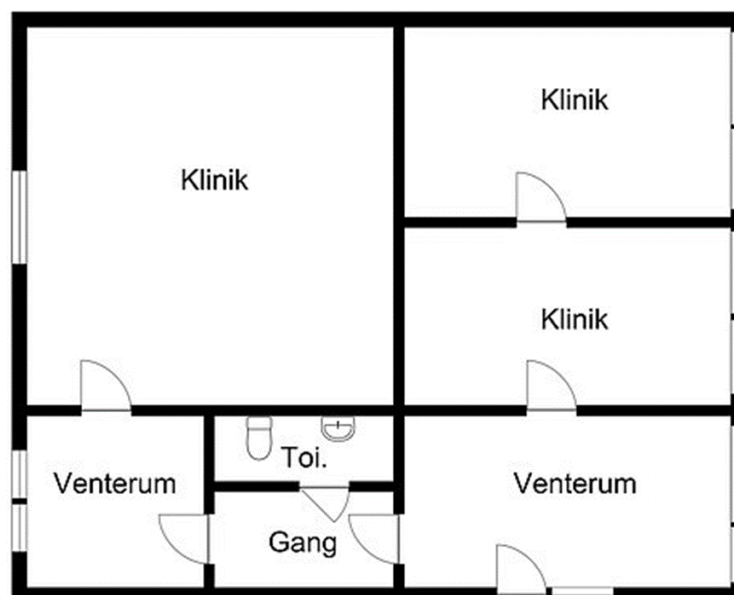




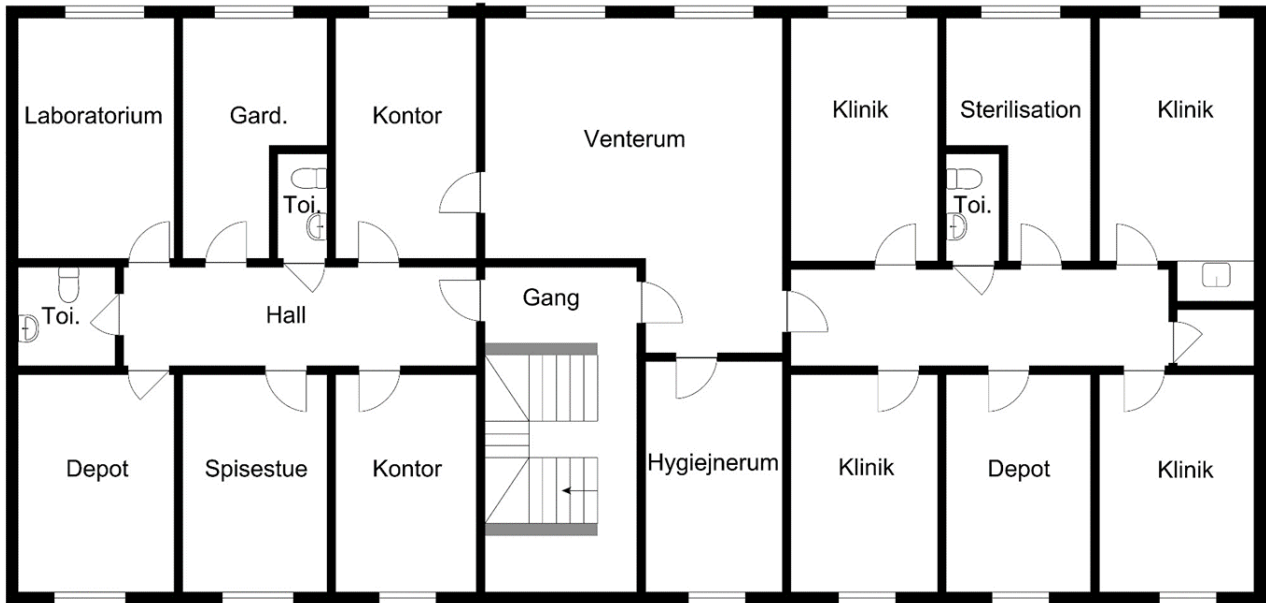
St.tv.



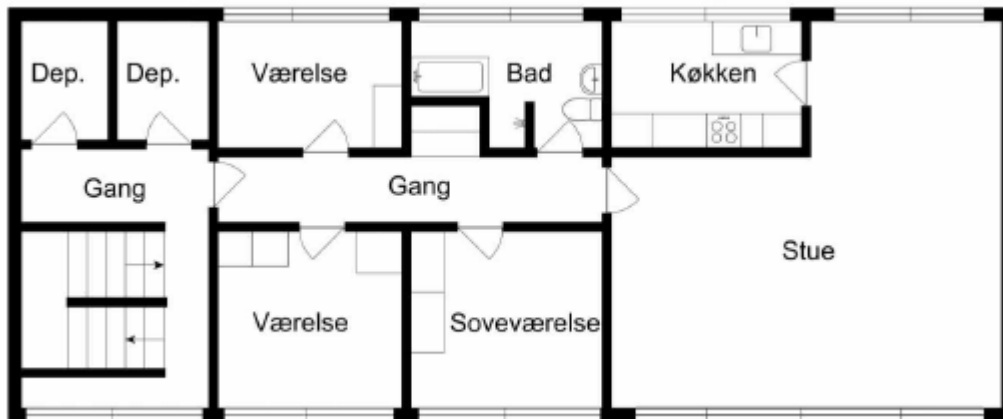
St.th.



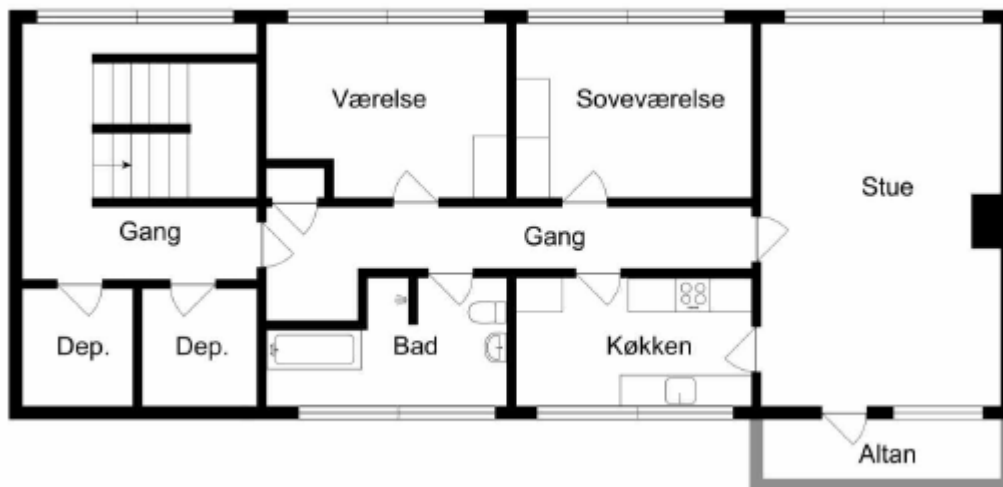
1. sal



2.th.



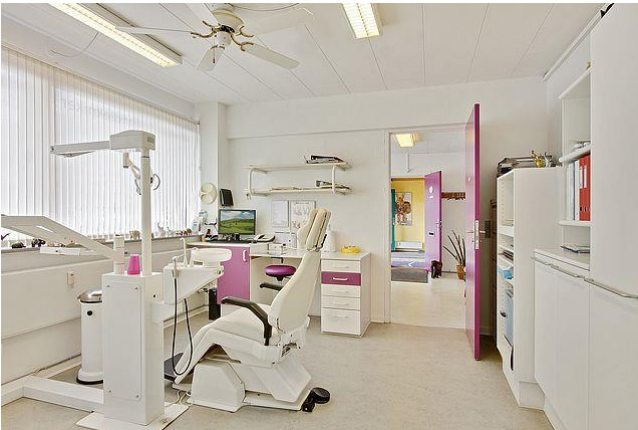
2.tv.



St.tv.



St.th.



1. sal



2.th.



2.tv.



## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2017

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Tandtekniker	st.th.	Erhverv	70	46.386	663						
2	Jordmodercenter	st.th.	Erhverv	23	4.500	196						
3	Ledig	st.tv.	Erhverv	338		0						
4	Off. toiletter	st.	Erhverv	22		0						
5	Ledig	1. sal	Erhverv	273		0						
6	S. og M. N. Bahar	2.th.	Beboelse	124	54.000	435	12.000					
7	Ledig	2.tv	Beboelse	96		0						
				946	104.886		12.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Areal ej oplyst i lejekontrakt
- 2 Areal ej oplyst i lejekontrakt