

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 098

Torvet 2-4, 6580 Vamdrup



Udlejningsejendom med 2 gode boliger og 1 pænt erhvervslejemål

- **Pris kontant: 1.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 8,2%**
- **Årlig lejeindtægt, anslået: kr. 206.088**
- **Erhvervsareal: 180 m²**
- **Boligareal: 320 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i centrum af Vamdrup – en stationsby med ca. 5.000 indbyggere ca. 15 km. vest for Kolding.

Vamdrup har på grund af sin gunstige placering ved jernbane og motorvej, et relativt stort erhvervsliv indenfor industri, produktion og grossisthandel og har mange tilbud til borgerne.

Bygningen er opført i mursten i 2 etager med udnyttet tagetage beklædt med bølgeplader og indeholder i stueplan et p.t. ledigt erhvervsareal, der tidligere er anvendt af Danske Bank. På 1.sal og i den udnyttede tageetage forefindes gode beboelseslejligheder.

Erhvervslejemålet har en god og anvendelig indretning med foyer, åbent lokale til butik eller liberale erhverv samt gode kontorer og kantine. Lokalet har pæne gipslofter og ventilationsanlæg. I kælderen forefindes det tidligere boksrum samt diverse arkivrum og installationer

Lejligheden på 1.sal fremtræder i pæn stand med ældre køkken, pænt flisebeklædt badeværelse med brus og gulvvarme, brygger og gode store værelser.

Lejligheden på 2.sal har 4 værelser med pæne trægulve og synlige spær, dejlig altan, badeværelse med flisegulv, gæstetoilet og ældre køkken.

Bag bygningen forefindes god stor parkeringsplads til bygningens lejere og gæster.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Torvet 2-4 6580 Vamdrup
Matr.nr.	16 L Ø. Vamdrup By, Vamdrup

KOMMUNE

Kolding

ANVENDELSE

Ejendomstype	Udlejningsejendom
Anvendelse	Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1895	Ombygningsår	2002
--------------	------	--------------	------

AREALER

Grundareal	1.663 m ² , heraf vej	19 m ² .
Bebygget areal	210 m ²	
Boligareal	320 m ²	
Erhvervsareal	180 m ²	
Etageareal i alt	500 m ²	
Sekundære arealer	30 m ²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1895/2002
Bebygget areal	180 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Kontor/Butik, stueetage	180 m ²
Beboelse, 1. sal	180 m ²
Beboelse, tagetage	140 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej

Afskrivning:**BYGNING NR. 2**

BBR-nr.	2
Bebygget areal	30 m ²
Sekundære arealer	30 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus	30 m ²
-------	-------------------

Registreret som:

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**

Boliglejemål	kr.	116.088
I alt	kr.	116.088

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	90.000
I alt	kr.	90.000

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 (år 2015)	kr.	15.135
Dækningsafgift af erhvervsejendom	kr.	2.222
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	6.599
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	5.000
Forsikring, præmie	kr.	5.448
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	35.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	85.404

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 500 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.	5.630	
Advokatsalær skøde	kr.	10.000	
I alt anslået	kr.	15.630	
- Refusion deposita	kr.		15.630
- Refusion forudbetalt leje	kr.		29.022
	kr.		9.544
Anslået kapitalbehov	kr.		1.477.064

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	206.088
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	85.404
Nettoleje til forrentning	kr.	120.684

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{120.684 \times 100}{1.477.064} = 8,2 \% \text{ (anslået)}$$

Banedanmark har indkaldt til ekspropriationsforretning i forbindelse med udvidelse af banen med et ekstra spor. Dette kan betyde, at grundens størrelse reduceres. Eventuel indtægt ifm. ekspropriationen tilfalder sælger

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	1.600.000
Heraf grundværdi	kr.	850.400

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. 057 199 652.

Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, Insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar samt stikledning.

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. 49, område B II, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Inden for områderne B I og B II må bebyggelsen kun anvendes til centerformål.

Område B II må kun anvendes til butikker (dagligvare- og udvalgswarebutikker, banker, ejendomsmæglere o.l.), restaurations- og cafévirksomhed, boliger og offentlige formål. Langs den nordlige del af Søndergade og langs Østergade (matr. nr. 16bh, 16bi og 16l) må der ikke indrettes boliger i stueetagen. De øvrige etager må kun anvendes til bolig og offentlig privat service såsom kontorer, klinikker og lignende.

Bebyggelsesprocent:

Inden for område B I og B II må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 80.

Udstykning:

Inden for områderne A og B må ingen grunde udstykkes med en mindre størrelse end 350 m².

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	06.02.2014	Dok om statsekspropriation
002	15.01.1895	Dok om gang, vinduer mv.
002	18.03.1959	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
003	08.06.1982	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
004	28.12.1984	Dok om fjernvarme/anlæg mv
005	23.03.1987	Dok om tilbygning
006	10.02.1989	Dok om luftfartshindringer mv
007	25.11.1998	Lokalplan nr. 49

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Trefor.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 06.03.2008 med energiklassifikation D.

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 Region Syddanmark er matriklen udgået af kortlægning.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

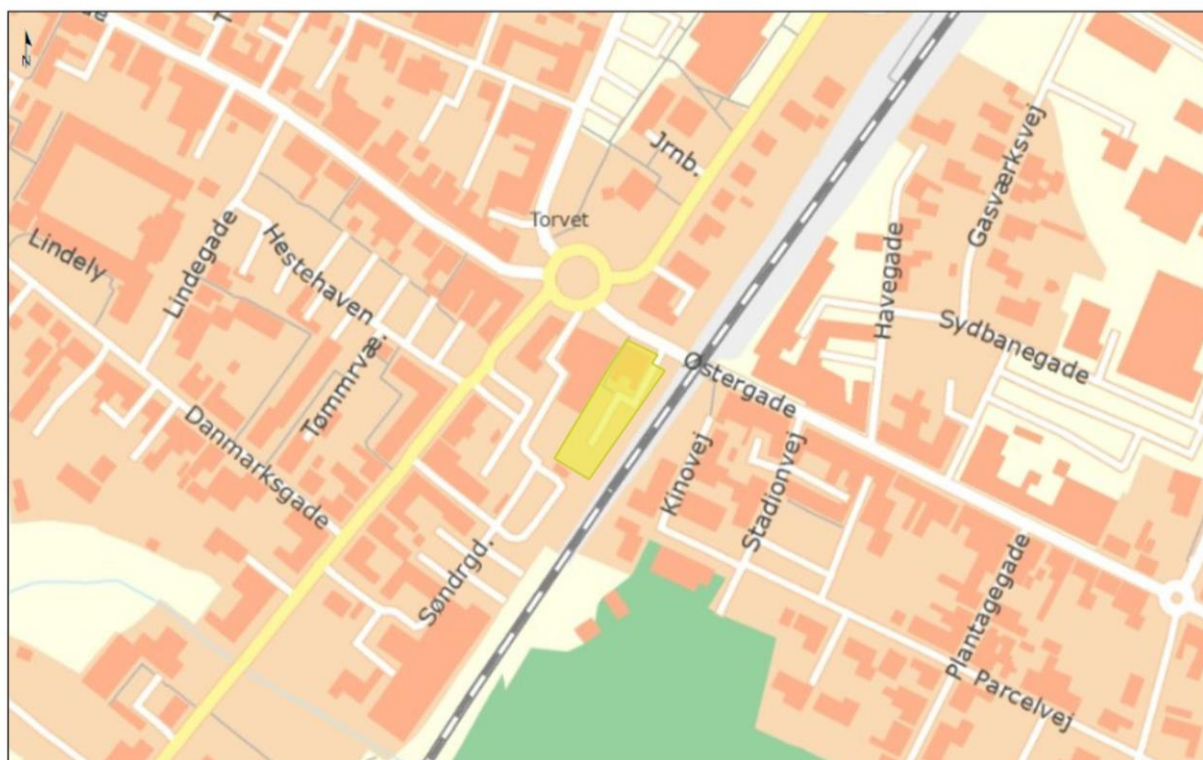
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2015

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed lejer
1	Ledigt	Torvet 4, st.	Erhverv	180	90.000	500						
2	Grzegorz Lipinski	Torvet 2, 1.	Bolig	180	57.048	317	14.262	4.624	Stigning hver 1. januar	01.01.2016	01.07.2014	
3	Sally K. Autrup	Torvet 2, 2.	Bolig	140	59.040	422	14.760	4.920	Stigning hver 1. januar	01.01.2016	01.11.2013	
				500	206.088		29.022	9.544				

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 2 Stiger i 2016 kr. 133 og stigende t.o.m. 2025.
- 3 Stiger i 2016 kr. 126 og stigende t.o.m. 2026.