

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 099

Vestergade 9-11, 6520 Toftlund



### Udlejningsejendom med beboelses- og erhvervslejemål

- **Pris kontant 2.500.000**
- **Erhvervsareal: 1.011 m<sup>2</sup>**
- **Boligareal: 276 m<sup>2</sup>**
- **Gode muligheder for etablering af lejligheder til beboelse**

## **BESKRIVELSE**

Ejendommen består af 2 selvstændige bygningskroppe med fælles gavl og en god og central beliggenhed i Toftlund, der har ca. 3.300 indbyggere.

Begge bygninger er opført i 2 etager og har ydervægge i mursten, der fremstår hvidmalede. Hovedbygningens tag er belagt med teglsten og sidebygningen er beklædt med eternitplader. Vinduer er primært med rammer i plast eller aluminium og et mindre antal med rammer i træ.

Bygningerne er p.t. uden anvendelse, men erhvervslejemålet er tidligere anvendt af Danske Bank, som nu kun har en kontantautomat i bygningen. Danske Bank betaler kr. 30.000 i årlig leje.

Bankens lejemål (inkl. kælderen) fremtræder i pæn stand og vil være velegnet til en lang række af butikformål og liberale erhverv og bankens lejemål på 1.sal vil være oplagt at omdanne til en beboelseslejlighed.

Den eksisterende beboelseslejlighed er arealmæssig stor og har et godt potentiale til opdeling i yderligere lejligheder.

Der er gode parkeringsmuligheder på ejendommen.

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Vestergade 9-11  
6520 Toftlund  
Matr.nr. 100 Toftlund Ejerlav, Toftlund

### KOMMUNE

Tønder

### ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom  
Anvendelse Beboelse og erhverv

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1935 Ombygningsår 1974

### Arealer i henhold til BBR-meddelelse:

Grundareal	1.464 m <sup>2</sup> , heraf vej 0 m <sup>2</sup> .
Bebygget areal	546 m <sup>2</sup>
Boligareal	276 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	1.011 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt inkl. kælder	1.287 m <sup>2</sup>
Kælder	268 m <sup>2</sup>

### Arealer ifølge tegningsrids og ejendomsmæglerens skøn:

Stueetage - nr. 9	196 m <sup>2</sup>
1. sal - nr. 9	126 m <sup>2</sup>
Stueetage - nr. 11	367 m <sup>2</sup>
1. sal - nr. 11	317 m <sup>2</sup>
2. sal - nr. 11	71 m <sup>2</sup>
Skønnet etageareal	1.077 m <sup>2</sup>
Kælder	268 m <sup>2</sup>

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter m.v. (år 2019)	kr.	4.937
Renovation / miljøafgifter m.v., anslået	kr.	3.000
Vand / vandafledning / el, anslået	kr.	10.000
Forsikring	kr.	14.764
Renholdelse / vicevært	kr.	6.000
Administration	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	64.620
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>113.321</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.077 kvm. "over jord" à kr. 60,00 pr. kvm. inkl. moms.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>2.500.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.080	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	27.080	kr. 27.080
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>2.527.080</b>

**Momsfradragprocent** 55%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	3.750.000
Heraf grundværdi	kr.	222.800

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 Købstædernes Forsikring, police nr. 53720851.

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 Tønder Kommuneplan 2009-2021, rammeområde 410.41.1, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

Området er udlagt til Centerområde og må anvendes til f.eks. detailhandel, mindre værksteder, liberalt erhverv, servicevirksomheder, restauration/hotel, offentlige formål og lign. samt boliger og parkering. Miljøklasse 1-2

#### Bebyggelsesprocent:

125% for den enkelte ejendom.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	03.09.1935	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
002	03.09.1935	Forbud mod anbringelse af plankeværk eller træplantning højere end 1 m i skellet mellem 100 og 462
003	03.09.1935	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
004	03.09.1935	Forbud mod hegn mm over 1 meters højde på matr. 462 mv
005	18.12.1951	Dok om færdselsret mv
006	23.09.1963	Dok om fjernvarme/anlæg mv
007	25.01.1973	Bopælsret for Anna Haastrup
008	05.08.1975	Lejekontrakt med Leo Hansen og Palle Videbæk mv

## TEKNISKE INSTALLATIONER

#### El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

#### Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat alment 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 04.03.2008 med energiklassifikation F.

## **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 inden 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



