

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 934

Vedelsgade 52, 7100 Vejle



Gennemrenoveret boligudlejningsejendom centralt i Vejle

- **Pris kontant kr. 2.550.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 204.000**
- **Etageareal i alt 180 m²**
- **Finansieret afkast på anslået 17,3% (F5 til 3,65% i rente)**

BESKRIVELSE

Boligudlejningsejendom gennemrenoveret i sommeren 2020 med en central beliggenhed i Vejle.

Ejendommen indeholder 2 udlejede lejemål, som er lavet efter høj materiale-og smagsstandard.

Her er der tale om en komplet gennemrenoveret ejendom både inde og ude, fra da sælger overtog ejendommen i sommeren 2020. Renovering foregik med tanke på at ejer skulle blive boende i lang tid, så derfor har man nøje overvejet, hvilke elementer og materialer der skulle gøres brug af.

Beskrivelse af begge lejligheder:

Stueplanslejligheden indeholder: En entré/fordelingsgang med stor skabsvæg, indgang til stort soveværelse, et stort alrum i åben forbindelse med stue, et køkken samt et badeværelse.

1. salslejligheden er bestående af en flot stor entré/fordelingsgang med en trappe op til tagetagen. I entréen/fordelingsgangen er der adgang til en stue med højt til loftet. Fra stuen har man køkkenet i forlængelse, som er bestående af nyere elementer i mørke detaljer med sølvgreb. I køkkenet åbner man ud til den store terrasse, som giver et helt fantastisk udeareal og mulighed for at nyde sommeren. Der er tilhørende et stort badeværelse med toilet, indendørsspa samt bruseniche. Oppe under taget tilhørende 1. salslejligheden har man adgang til tagetagen, hvor der er etableret 3 rum.

Ejendommen har separate målere på det hele. Ingen fælles strøm og vand. Løsøre, der er i ejendommen, medfølger under handlen.

Der er etableret ny varmeveksler fra Redan.

I ejendommens baggård er der parkering til hvert af lejemålene.

Ud fra vores beregninger giver ejendommen et finansieret afkast på 17,3% (F5 til 3,65% i rente) forudsat at man som køber opnår en 80% belåningsgrad. Dette er jf. vores beregningsmodel muligt efter vores beregning i forhold til kritisk legeberegning.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4.

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 Vedelsgade 52
7100 Vejle
Matr.nr. 629 br Vejle Bygrunde

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1902

AREALER

Grundareal 201 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 56 m²
Boligareal 160 m²
Etageareal i alt 160 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1902
Bebygget areal 56 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse stueetage 56 m²
Beboelse stueetage ej godkendt 20 m²
Beboelse 1. sal inkl. tagetage 104 m²

Registreret som:

Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal 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. 204.000
I alt kr. 204.000

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 2024)	kr.	9.887
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	4.886
Forsikring, præmie	kr.	3.095
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	4.000
Administration, afsat	kr.	8.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	3.006
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	10.560
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	41.434

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 132 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.550.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	2.550.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 8.575	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 23.575	
- Refusion deposita	kr.	51.000
Anslået kapitalbehov	kr.	2.522.575

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	204.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	41.434
Nettoleje til forrentning	kr.	162.566

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{162.566 \times 100}{2.522.575} = 6,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.300.000
Heraf grundværdi	kr.	335.100
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.177.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024.

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 Sønderjysk Forsikring, police nr. 33474709. Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, anden bygningskade inkl. glas og kumme, rørskade samt udvidet vandskadedækning.

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. 40 og 1400 samt kommuneplanramme nr. 1.1.B.3, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 40

Anvendelse:

Området må kun anvendes til boligformål og i begrænset omfang til erhvervsformål.

Langs Vedelsgade, Vesterbrogade og Tønnesgade må der i bebyggelsens stueetage indrettes selvstændige butikker samt mindre — ikke generende- fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.

Langs Staldgårdsgade må bebyggelsens stueetage kun anvendes til boliger samt til butikker og erhverv, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Indenfor området må etagerne over stueetagen kun anvendes til boligformål, dog kan der i bebyggelsens 1.sal langs Vedelsgade og Vesterbrogade indrettes sådanne liberale erhverv, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Bebyggelsen, der er beliggende imellem den på kortet, bilag 7, viste karrébebyggelse langs Vedelsgade, Vesterbrogade, Staldgårdsgade og Tønnesgade, må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse anvendes til formål, der ikke har tilknytning til boligerne i området.

Uanset foranstående bestemmelser kan kommunalbestyrelsen tillade: genopførelse efter brand o.lign. af tidligere lovligt eksisterende erhvervsbebyggelse. opførelse af transformerstationer o.lign. offentlige anlæg, når det ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området. opførelse eller indretning af bebyggelse til offentlige formål (mindre institutioner for yngre og ældre).

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90 for området som helhed.

Lokalplan nr. 1400

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.

Kommuneplanramme nr. 1.1.B.3

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et boligområde, samt mindre butikker til områdets lokalforsyning. I bebyggelsen langs Vedelsgade, Tønnesgade og Vesterbrogade må i stueetagen indrettes butikker samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. Her må Kommuneplan 2021 - 2033 Side 492 kun med Byrådets særlige tilladelse etableres pengeinstitutter, forsikringskontorer, klinikker m.v.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen skal generelt opføres som sluttet bebyggelse i vejsskel.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	12.01.1882	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
002	15.12.1966	Dok om fjernvarme/anlæg mv
003	23.06.1982	Lokalplan nr. 40
004	08.02.1983	Dok om sanering

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Trefor.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg
Afløbsforhold: Fælleskloakeret: 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 22.01.2020 med energiklassifikation C.

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 har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

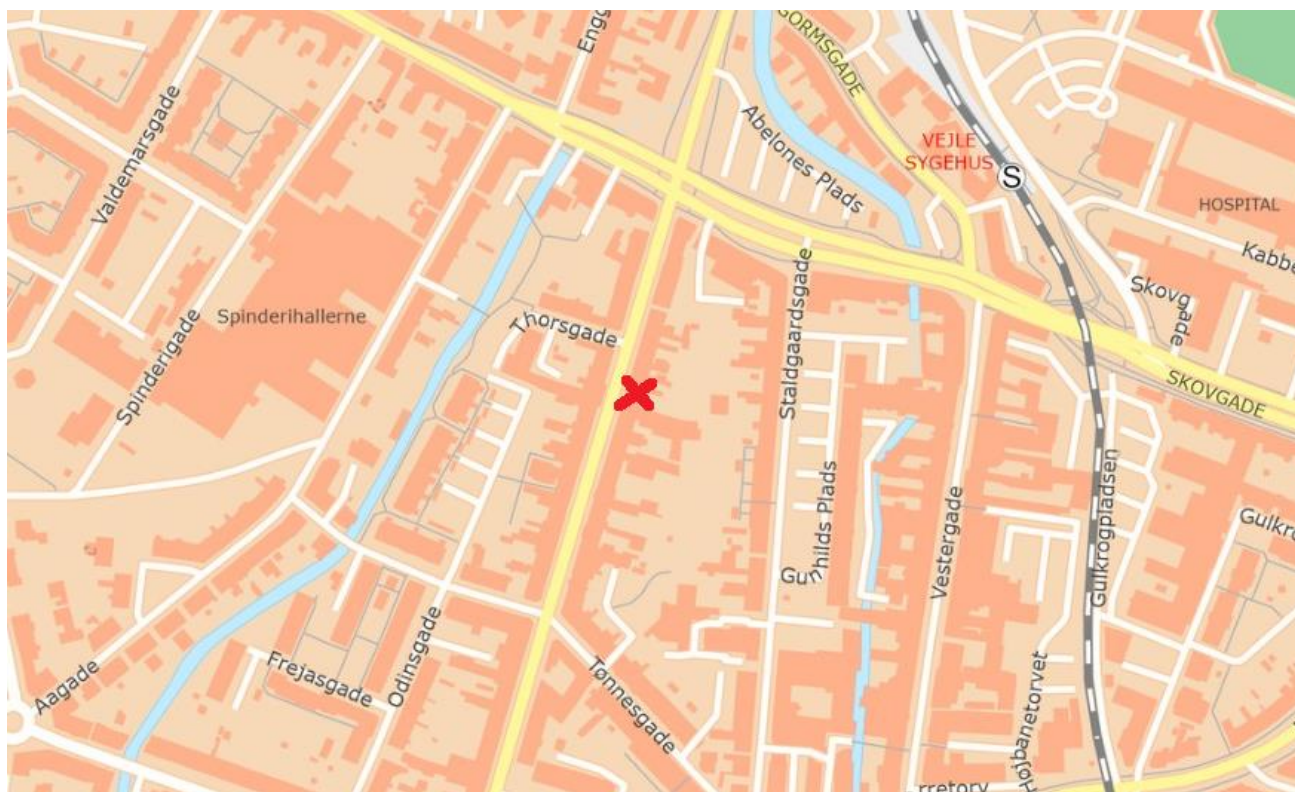
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.06.2024

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Stueetage	Beboelse	76	90.000	1.184	22.500	NPI hver 1. januar	01.01.2025	11.03.2024		
2	Udlejet	1. sal + tagetage	Beboelse	104	114.000	1.096	28.500	NPI hver 1. januar	01.01.2025	23.05.2024		
				180	204.000	1.133	51.000					