

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1018

Karetmagervej 10B, 7100 Vejle



**Velbeliggende kontor og værksted/lager ejendom**

- **Pris kontant kr. 5.000.000**
- **Afkast 1. år, anslået 7,6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 450.314**
- **Etageareal i alt 739 m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

På en attraktiv placering i Vejle udbydes denne velindrettede og rummelige erhvervsejendom med et samlet areal på 739 m<sup>2</sup>, fordelt med ca. 350 m<sup>2</sup> kontorlokaler og ca. 389 m<sup>2</sup> værksted-og lagerfaciliteter. Ejendommen er væsentligt ombygget i 2001 og fremstår i god og funktionel stand med fleksible anvendelsesmuligheder.

Denne ejendom er som skabt til håndværksmester, entreprenør eller anden erhvervsdrivende, der har behov for både kontor- og værkstedsfaciliteter under samme tag – samt gode lagerforhold og plads til udendørs opbevaring eller parkering af maskiner, biler eller materialer.

Ejendommen byder på:

- Funktionelle og lyse kontorlokaler med plads til flere arbejdsstationer
- Værksted med høj anvendelighed og gode adgangsforhold
- Lagerlokaler med mulighed for fleksibel indretning
- Rigeligt med udenomsplads til f.eks. oplag, parkering eller udvidelsesmuligheder
- Let adgang til motorvej og Vejle bymidte

Med sin praktiske indretning, gode vedligeholdelsesstand og attraktive beliggenhed er Karetmagervej 10B et oplagt valg for den erhvervsdrivende, der ønsker plads, funktionalitet og muligheder for vækst.

Ejendommen er i dag fuldt udlejet til Raunstrup Tømrer, hvor der foreligger en aftale omkring 12 måneders opsigelsesvarsel.

## OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Karetmagervej 10B  
7100 Vejle  
Matr.nr. 9ec Vinding By, Vinding

### KOMMUNE

Vejle

### ANVENDELSE

Ejendomstype Kontor/værksted/Lager  
Anvendelse Kontor/værksted/Lager

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1989-2001

### AREALER

Grundareal 4.580 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 749 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 739 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 739 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 10 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1989  
Bebygget areal 491 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Kontor/værksted/lager

491 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Ja

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2  
Opført år 1989  
Bebygget areal 10 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 10 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Udhus

10 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Sekundært areal

#### Afskrivning:

Nej

### BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3  
Opført år 2001  
Bebygget areal 248 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Værksted/lager

248 m<sup>2</sup>

#### 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.        | 450.314        |
| <b>I alt</b>    | <b>kr.</b> | <b>450.314</b> |

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 2025)            | kr.        | 12.789        |
| Spildevand                           | kr.        | 3.516         |
| Forsikring, præmie                   | kr.        | 12.675        |
| Administration, afsat                | kr.        | 3.500         |
| Udvendig vedligeholdelse, afsat      | kr.        | 36.950        |
| <b>Driftsudgifter, i alt anslået</b> | <b>kr.</b> | <b>69.430</b> |

### Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 739 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

|                    |            |                  |
|--------------------|------------|------------------|
| <b>Kontantpris</b> | <b>Kr.</b> | <b>5.000.000</b> |
|--------------------|------------|------------------|

### Købers kapitalbehov

|                              |            |        |                  |
|------------------------------|------------|--------|------------------|
| Kontantpris                  |            | kr.    | 5.000.000        |
| Handelsomkostninger anslået: |            |        |                  |
| Tinglysningsafgift skøde     | kr.        | 15.925 |                  |
| Advokatsalær skøde           | kr.        | 20.000 |                  |
| I alt anslået                | kr.        | 35.925 |                  |
| <b>Anslået kapitalbehov</b>  | <b>kr.</b> |        | <b>35.925</b>    |
|                              |            |        | <b>5.035.925</b> |

**Momsfradragprocent** 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

|                                  |            |                |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Lejeindtægter m.v. iht. budget   | kr.        | 450.314        |
| - Driftsudgifter iht. budget     | kr.        | 69.430         |
| <b>Nettoleje til forrentning</b> | <b>kr.</b> | <b>380.884</b> |

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{380.884 \times 100}{5.035.925} = 7,6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

|                               |     |           |
|-------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdi pr. 01.10.2020  | kr. | 4.250.000 |
| Heraf grundværdi              | kr. | 412.200   |
| Foreløbig grundværdi for 2023 | kr. | 2.584.000 |

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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 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.

## 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.            | 5.035.925     |
| Grundværdi i henhold til foreløbig vurdering                                          | kr.            | (2.584.000)   |
| Bygning og installationer                                                             | kr.            | 2.451.925     |
| Etageareal i alt                                                                      | m <sup>2</sup> | 739           |
| Afskrivningsberettiget areal                                                          | m <sup>2</sup> | 739           |
| Afskrivningsberettiget del af ejendommen                                              |                | 100%          |
| Afskrivningsberettiget del af bygning og installationer                               | kr.            | 2.451.925     |
| Bygningsværdi og installationer afskrives med 3%                                      | kr.            | <b>73.558</b> |

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

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Codan Forsikring, police nr. 905 243 3549. Forsikringsdækningen omfatter brand, elskade, storm, anden bygningsbeskadigelse, skjulte rør, svamp og insekt.

## 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 Byplanvedtægt nr. 3 samt kommuneplanramme nr. 1.2.E.2, der bl.a. omhandler følgende:

### **Byplanvedtægt nr. 3**

#### **Anvendelse:**

Område A1, hvori nærværende ejendom er beliggende, må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer som indehaver, bestyrer, portner eller lign.

#### **Bebyggelsesomfang:**

område A 1 må bygningernes rumfang ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/2 af grundarealet uden tillægsareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste.

#### **Udstykning:**

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1200 m<sup>2</sup>, exclusive eksisterende og udlagt vejareal.

### **Kommuneplanramme nr. 1.2.E.2**

#### **Anvendelse:**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel og større service- og forretningsvirksomheder. I området kan der placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

## **SERVITUTTER**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

| <b>Nr.:</b> | <b>Lyst:</b> | <b>Indhold:</b> |
|-------------|--------------|-----------------|
|-------------|--------------|-----------------|

|     |            |                                                                |
|-----|------------|----------------------------------------------------------------|
| 001 | 29.03.1989 | Dok om bebyggelse, benyttelse, forbud mod yderl. udstykning mv |
| 002 | 30.09.1988 | Dok om bebyggelse, benyttelse forbud mod yderl. udstykning     |

## **TEKNISKE INSTALLATIONER**

#### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra EWII.

#### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg.  
Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

#### **Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

#### **Bredbånd:**

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

## **ENERGIMÆRKNING:**

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger, men er jf. "Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger" § 3 undtaget for krav om energimærkning.

## 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

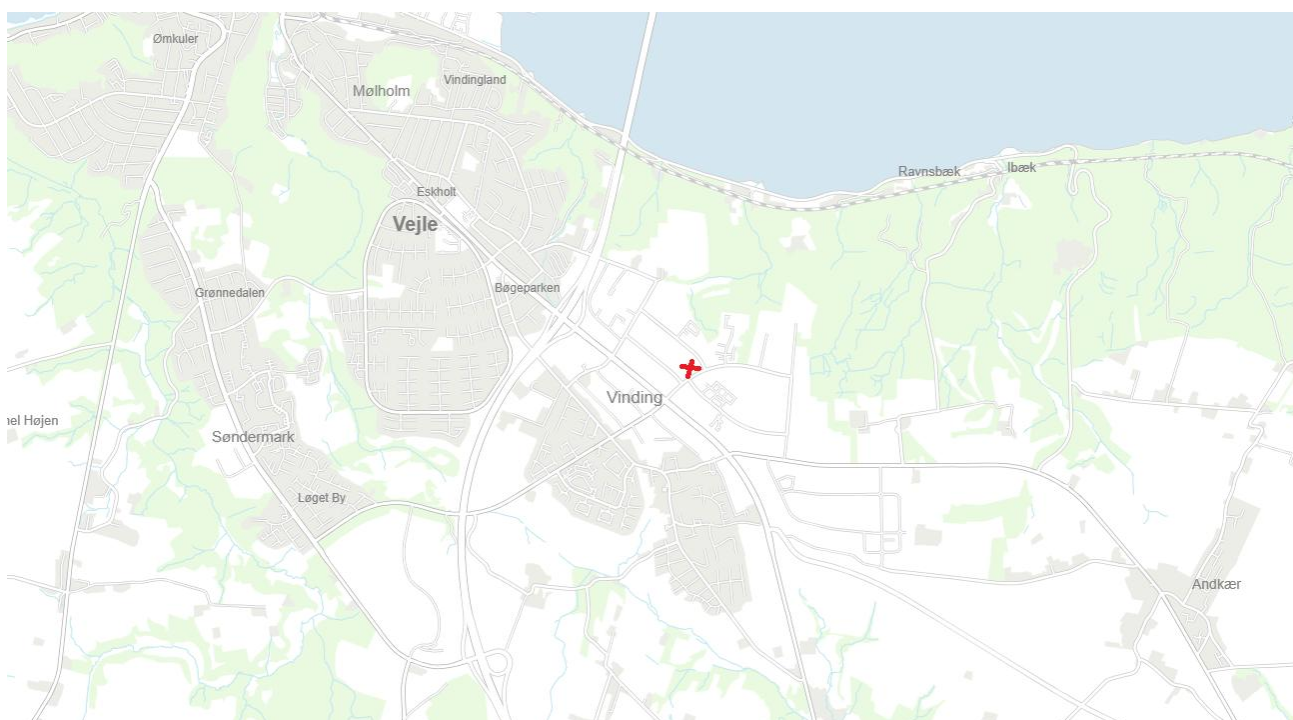
Kongensgade 96, st.th.

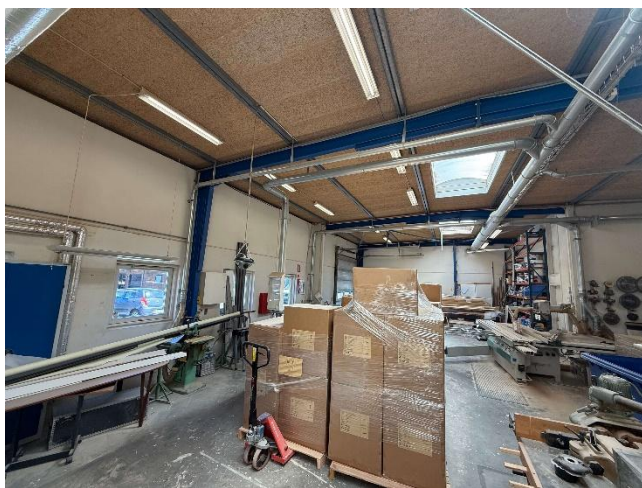
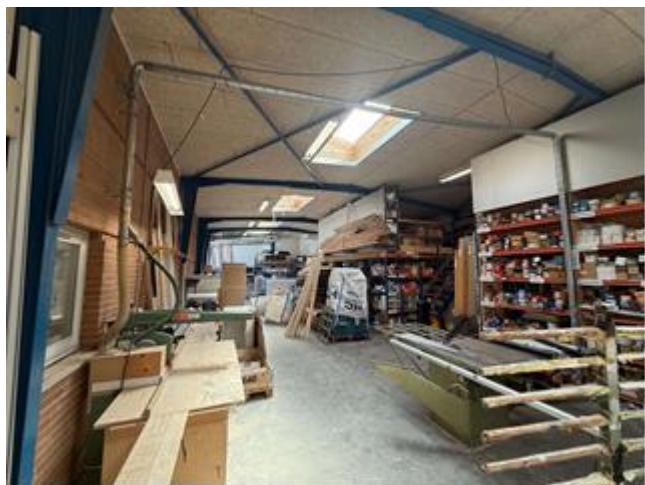
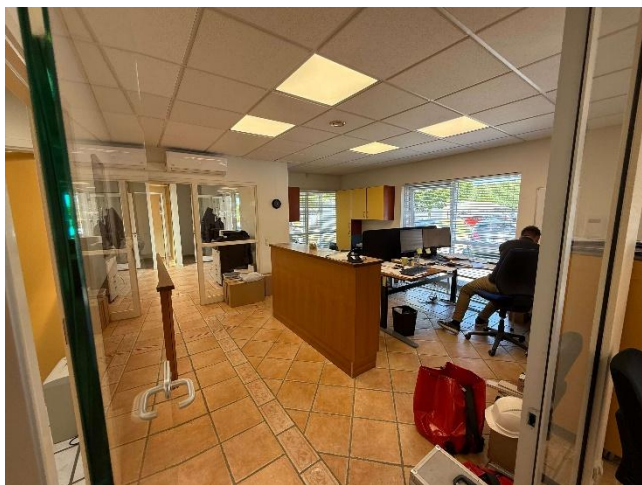
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370

## KORTBILAG/FOTOS





## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2025

| Lejer                | Type    | Areal<br>m2 | Årlig leje | Leje pr.<br>m2 | Depositum | Reguleringsprincip       | Næste<br>regulering | Lejestart  | Opsigelig-<br>hed udlejer | Opsigelig-<br>hed lejer |
|----------------------|---------|-------------|------------|----------------|-----------|--------------------------|---------------------|------------|---------------------------|-------------------------|
| Raunstrup Tømrer A/S | Erhverv | 739         | 450.314    | 609            | -         | NPI min 3,5% hver 01.11. | 01.11.2025          | 01.11.2000 |                           |                         |
|                      |         | 739         | 450.314    | 609            | -         |                          |                     |            |                           |                         |