

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 m²**

BESKRIVELSE

På en attraktiv placering i Vejle udbydes denne velindrettede og rummelige erhvervsejendom med et samlet areal på 739 m², fordelt med ca. 350 m² kontorlokaler og ca. 389 m² 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 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 749 m²
Erhvervsareal 739 m²
Etageareal i alt 739 m²
Sekundære arealer 10 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1989
Bebygget areal 491 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Kontor/værksted/lager

491 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1989
Bebygget areal 10 m²
Sekundære arealer 10 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Udhus

10 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført år 2001
Bebygget areal 248 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Værksted/lager

248 m²

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
I alt	kr.	450.314

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.	13.086
Spildevand	kr.	3.516
Forsikring, præmie	kr.	12.675
Administration, afsat	kr.	3.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	36.950
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	69.727

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

Kontantpris	Kr.	5.000.000
--------------------	------------	------------------

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	
Anslået kapitalbehov	kr.		35.925
			5.035.925

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.	69.727
Nettoleje til forrentning	kr.	380.587

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{380.587 \times 100}{5.035.925} = 7,6\% \text{ (anslået)}$$

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 ²	739
Afskrivningsberettiget areal	m ²	739
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af bygning og installationer	kr.	2.451.925
Bygningsværdi og installationer afskrives med 3%	kr.	73.558

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 m³ pr. m² 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 m², 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.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
-------------	--------------	-----------------

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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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

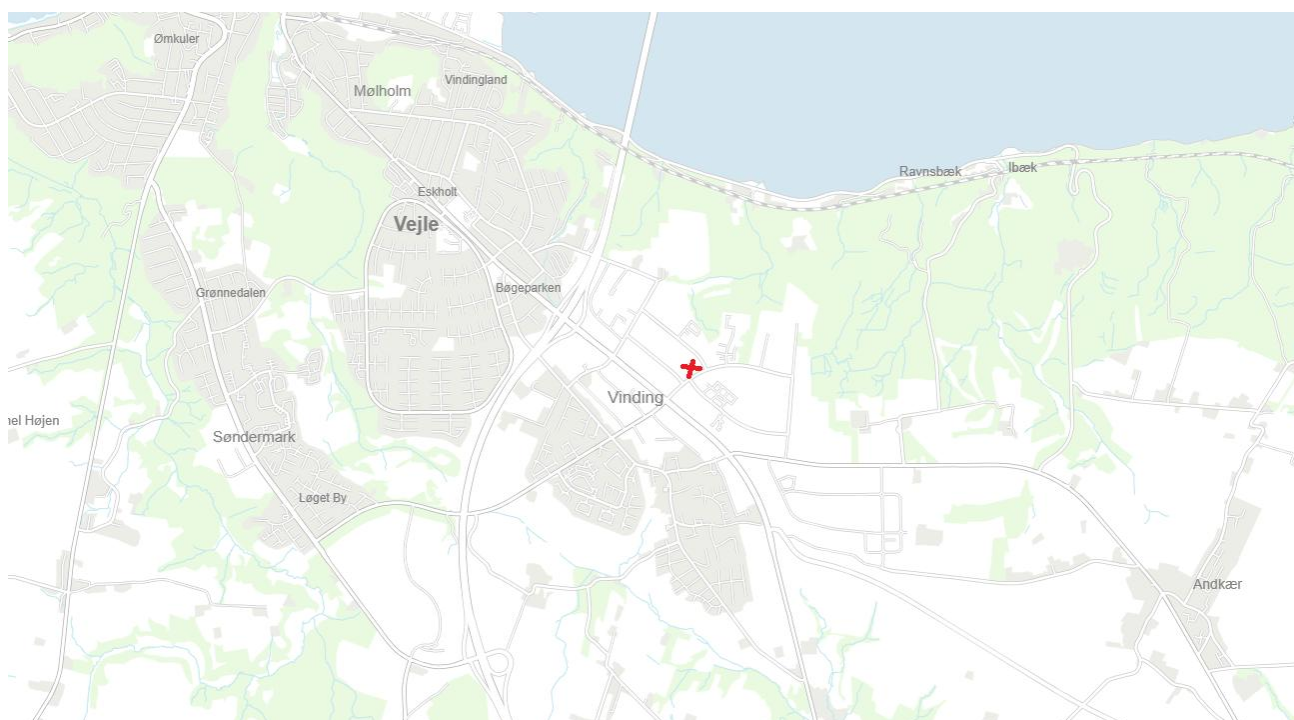
Spinderihallerne

Spinderigade 11, 7100 Vejle

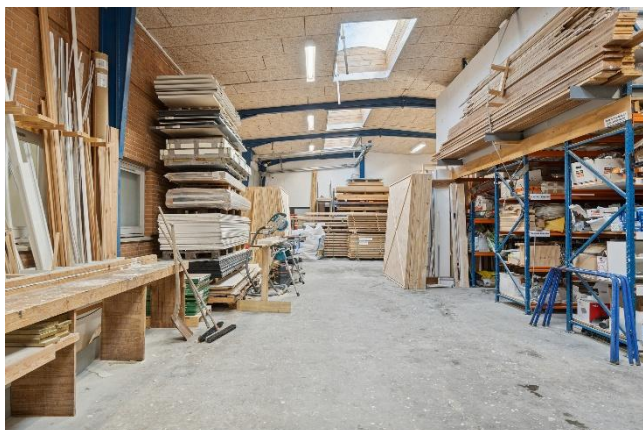
Tlf. 75134009

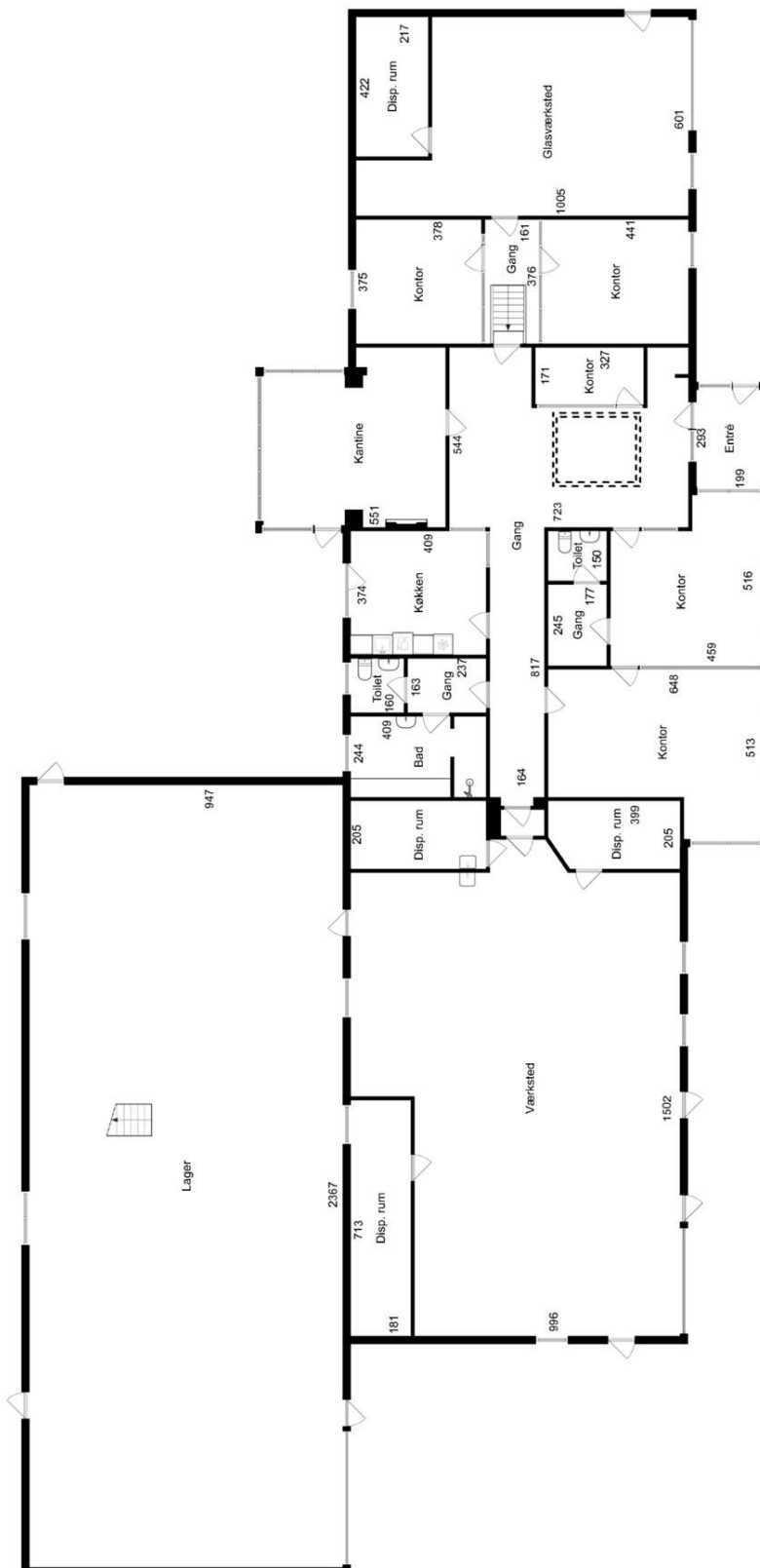
Att.: Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS/TEGNING









LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2026

Nr.	Lejer	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Raunstrup Tømrer A/S	Erhverv	739	450.314	609	-			01.11.2000		
			739	450.314	609	-					