LASSEN ERHVERV

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1112

Nørrebrogade 30A, 7100 Vejle

Butik/Klinik/Restaurant – Mange anvendelsesmuligheder

- **Pris kontant kr. 625.000**
- **Etageareal i alt 82 m²**
- **God synlighed**
- **I hjertet af Vejle**

BESKRIVELSE

Erhvervsejerlejlighed i hjertet af Vejle

Denne velbeliggende erhvervsejerlejlighed tilbyder en sjælden mulighed for at etablere sig i Vejles pulserende centrum, hvor både synlighed, tilgængelighed og kundestrømme er i top. Ejendommen er placeret på Nørrebrogade, tæt på byens handelsliv, offentlig transport og parkeringsmuligheder, hvilket gør den velegnet til en bred vifte af erhverv.

Lejligheden udgør i alt 82 m² og fremstår i en ældre og ok stand.

Erhvervsejerlejligheden er ejet af Vejle Firma Idræt og bliver benyttet af den lokale bridgeklub. Den har tidligere været benyttet som kiosk.

Lokalerne er indrettet med:
- Spisepladsområde / åbent butikslokale
- Mindre køkkenfaciliteter
- Mindre lagerplads
- Gode facadevinduer

Ejendommen egner sig særligt godt til:
- Restaurant / Take Away
- Kiosk
- Klinik / sundhed
- Salon / servicefag
- Showroom
- Foreninger

Placeringen i Vejle centrum sikrer høj eksponering og let adgang for både kunder og medarbejdere.
Inden for kort afstand findes:
- Vejle gågade og shoppingområder
- Offentlige transportmuligheder, inkl. tog og bus
- Flere større parkeringsfaciliteter
- Restauranter og caféer

Økonomi:
Areal: 82 m²
Ejerudgifter: kr. 1.648
Energimærke: D
Pris: kr. 625.000

Lejligheden er en del af en velfungerende ejerforening med sunde økonomiske forhold.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 7.

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	Nørrebrogade 30A, st.th. 7100 Vejle
Matr.nr.	567 Vejle Bygrunde, ejl. Nr. 1

KOMMUNE Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype	Detail
Anvendelse	Detail, klinik, forening m.fl.

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1902	Ombygningsår	1973

AREALER

Grundareal – hele ejendommen	801 m², heraf vej 0 m².
BBR areal	82 m²
Tinglyst areal	82 m²
Tinglyst fordelingstal	18/100

DRIFTSUDGIFTER

Kontingent Ejerforeningen	kr.	12.960
Ejendomsskat 2025	kr.	193
Rottebekæmpelse 2026	kr.	80
Driftsudgifter, i alt anslået	**kr.**	**13.233**

SALGSVILKÅR

Kontantpris	**Kr.**	**625.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris			kr.	625.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	2.825		
Advokatsalær skøde	kr.	10.000		
I alt anslået	kr.	12.825	kr.	12.825
Anslået kapitalbehov			**kr.**	**637.825**

Momsfradragsprocent 100%
Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	670.000
Heraf grundværdi	kr.	285.500
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	23.000

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.	637.825
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(285.500)
Bygningsværdi	kr.	352.325
Etageareal i alt	m^2	82
Afskrivningsberettiget areal	m^2	82
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del bygningsværdi	kr.	52.325
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	**10.570**

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret via Ejerforeningen.

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 Kommuneplanramme nr. 1.1.B.5, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:
Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et lokalområde, samt mindre butikker til områdets lokalforsyning.

Bebyggelsesprocent:
Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 110%.

Endvidere er ejendommens forhold omfattet af Lokalplan nr. 1000, der omhandler facader og skilte i Vejle Midtby.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	23.01.1902	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	09.11.1905	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	14.02.1963	Dok om evt. fjernelse af udhængstag mv
004	13.10.1966	Dok om fjernvarmeanlæg mv
005	04.02.1985	Dok om renholdelse af fortov mv
006	24.06.2009	Dok om kloakledninger m.m.

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:
Ejendommen forsynes med el fra Norlys/EWII.

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 fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 07.02.2018 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 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
Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS