

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 803

Skovkrogen 16, 7100 Vejle



Sjældent udbudt boligudlejningsejendom i Mølholm

- **Pris kontant kr. 6.000.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 345.600**
- **Etageareal i alt 341 m²**
- **Enestående beliggenhed ned mod Sønderskov**
- **Indeholdende 3 lejligheder**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en særdeles attraktiv beliggenhed i Mølholm i Vejle i et område med store og eksklusive villaer til beboelse.

Bygningen er opført i røde mursten i 2 etager med udnyttet tagetage med afvalmet tag beklædt med røde teglsten. Vinduer er med termoglas og rammerne er i træ.

Ejendommen indeholder i alt 3 gode lejligheder, hvor lejlighederne i stueetagen samt på 1. salen fremtræder i ny renoveret stand bl.a. i form af nye badeværelser og køkkener. Her er tale om nogle unikke herskabslejligheder, som sjældent bliver ledige.

Lejligheden på 2. salen fremtræder i en ok stand, men er i en dårligere forfatning end lejlighederne på stuen og på 1. salen. Der foreligger billeddokumentation for alle lejligheder.

Generelt fremtræder ejendommen i en flot stand over middel.

I kælderen forefindes vaskemaskine og tørretumbler til brug for lejerne, ligesom hver lejer har et stort depotrum.

Beliggenheden er et kapitel for sig. Ved siden af boligen har du en sti der fører direkte ind i skoven. Herfra kan du via stier komme hele vejen ned til Vejle Centrum, som blot ligger ca. 1,2 km fra boligen. Indkøb har du lige på den anden side af gaden og alternativt har du Vindinggård Centeret 1,4 km fra boligen. Sidst men ikke mindst har du også kun få minutter til motorvejsnettet. Kombinationen af nærheden til by, natur og infrastruktur er derfor helt i top.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5.

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 Skovkrogen 16
7100 Vejle
Matr.nr. 20 DT Vinding By, Mølholm

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1937 Ombygningsår 2001

AREALER

Grundareal 1.052 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 135 m²
Boligareal 341 m²
Etageareal i alt 341 m²
Sekundære arealer - kælder 71 m² tilhørende lejemålet på 1. salen
Sekundære arealer – indbygget garage 64 m² tilhørende lejemålet på stueplan

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1937/2001
Bebygget areal 135 m²
Sekundære arealer 135 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st.	134 m ²
Beboelse 1. sal	134 m ²
Beboelse 2. sal	73 m ²
Kælder	71 m ²
Indbygget garage	64 m ²

Registreret som:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Sekundært areal	Nej
Sekundært areal	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.	345.600
I alt	kr.	345.600

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 2023)	kr.	25.555
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.211
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	1.000
Forsikring, præmie	kr.	8.961
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	2.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	16.200
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	70.427

Bemærkninger til driftsudgifter

Til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 270 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	6.000.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	6.000.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.925	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	33.925	
- Refusion deposita		kr.	33.925
		kr.	84.150
Anslået kapitalbehov		kr.	5.949.775

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	345.600
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	70.427
Nettoleje til forrentning	kr.	275.173

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{275.173 \times 100}{5.949.775} = 4,6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	3.050.000
Heraf grundværdi	kr.	920.900

Ejendommen er ikke under omvurdering.

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 if, police nr. SP2313275.3.1

Forsikringsdækningen omfatter brandskade, elskade, indbrudstyveri, vandskade, naturskade, anden pludselig skade, restværdi, jordskade, svampe- og insektskade samt udvidet rørskade.

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. 1 samt kommuneplanramme nr. 1.2.B.1, der bl.a. omhandler følgende:

Byplanvedtægt nr. 1

Anvendelse:

På ejendommen må ikke drives nogen af de i Lov af 10. marts 1852 nævnte næringsveje eller haves oplag i de i loven nævnte 2 genstande, ligesom der ikke må anlægges eller drives nogen fabrik, værksted, beværtning eller erhvervsmæssig opdræt af husdyr.

Ej heller må der på den oprettes eller drives sanatorium, klinik eller pensionat for personer med smitsomme sygdomme.

Der må i det hele på ejendommen ikke øves nogen som helst virksomhed, haves nogen indretning eller andet, som ved ilde lugt, røg, larm, ubehageligt skue eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn kan forulempe de omboende.

Bebyggede Parceller må ikke ved udstykning bringes ned under 600 m² og parceller, der er udstykkede efter denne Byplans godkendelse, må ikke bebygges, med mindre de har en størrelse af mindst 600 m².

Udstykning:

Bebyggede parceller må ikke ved udstykning bringes ned under 600 m² og parceller, der er udstykkede efter denne byplans godkendelse, må ikke særskilt bebygges med mindre de har en størrelse af mindst 600 m².

Kommuneplanramme nr. 1.2.B.1

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. grønne anlæg, offentlige og private institutioner.

Bebyggelsesomfang:

Grunde til parcelhuse i åben-lav bebyggelse kan udstykkes med et areal på minimum 700 m², dog kan der tillades udstykninger af grunde med et areal på minimum 600 m², hvis det vurderes at kunne indpasses i områdets øvrige karakter. Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. Dog gælder for følgende matrikler: matr. nr. 47d, 47q og 62af Vinding By, Mølholm, samt på matr. nr. 4ø og 4be, Vinding by, Vinding, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40 og i afgrænsede byggefelter må der tillades en bygningshøjde på 16 m.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	20.02.1929	Dok om vandindvinding mv
002	28.11.1935	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
003	01.12.1936	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, beboelse/delvist forbud herimod mv
004	17.09.1943	Byplanvedtægt

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 indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKE

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligget af 28.08.2017 med energiklassifikation C.

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

Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2023

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	L. og T. Østergaard	Stueetage	Beboelse	134	128.400	958	30.750	NPI hver 1. januar	01.01.2024	01.02.2021		
2	H. J. Egeberg	1. sal	Beboelse	134	133.200	994	32.400	NPI hver 1. januar	01.01.2024	01.02.2021		
3	V. Østergaard	2. sal	Beboelse	73	84.000	1.151	21.000	NPI hver 1. januar	01.01.2024	01.03.2023		
				341	345.600	1.013	84.150					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1 Lejen nedsættes med kr. 800 pr. måned grundet lejerens viceværtfunktion.