

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 803

Skovkrogen 16, 7100 Vejle



Sjældent udbudt boligudlejningsejendom i Mølholm

- **Pris kontant kr. 5.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 352.800**
- **Etageareal i alt 341 m²**
- **Enestående beliggenhed ned mod Sønderskov**
- **Indeholdende 3 lejligheder**
- **Lediggjort lejlighed på 2. salen til liebhaver**

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, som p.t. er ledig, fremtræder i en ok stand, men er i en dårligere forfatning end lejlighederne på stuen og på 1. salen. Der foreligger billedokumentation 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 m²
Beboelse 1. sal 134 m²
Beboelse 2. sal 73 m²
Kælder 71 m²
Indbygget garage 64 m²

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.	266.400
I alt	kr.	266.400

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	86.400
I alt	kr.	86.400

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

Grundskyld (år 2024)	kr.	19.404
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.296
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	1.000
Forsikring, præmie	kr.	8.469
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	2.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	16.200
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	63.869

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.	5.800.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	5.800.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.325	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	33.325	
- Refusion deposita	kr.		33.325
Anslået kapitalbehov	kr.		5.770.175

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	352.800
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	63.869
Nettoleje til forrentning	kr.	288.931

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{288.931 \times 100}{5.770.175} = 5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	3.050.000
Heraf grundværdi	kr.	920.900
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	2.310.000

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 if, police nr. SP2313275.3.1
Forsikringsdækningen omfatter brandskade, super – all risks, 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 foreligger 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. 01.09.2024

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	L. og T. Østergaard	Stueetage	Beboelse	134	130.800	976	30.750	NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.02.2021		
2	H. J. Egeberg	1. sal	Beboelse	134	135.600	1.012	32.400	NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.02.2021		
3	Ledig	2. sal	Beboelse	73	86.400	1.184						
				341	352.800	1.035	63.150					

Bemærkninger til lejemål nr.:

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