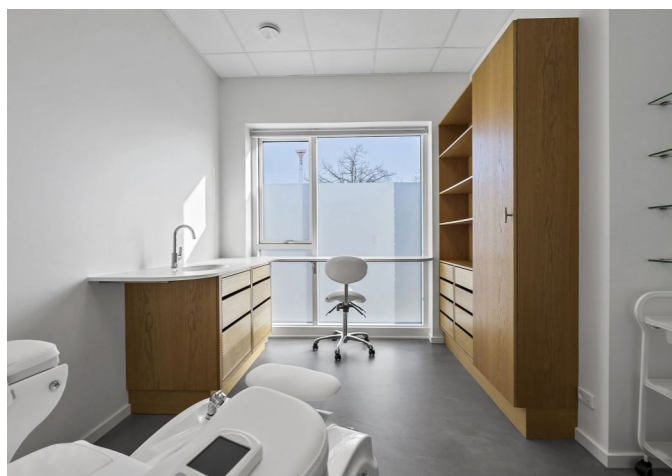


SALGSOPSTILLING

Klinik

Havnepladsen 3A
7100 Vejle

3.500.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Startforrentning
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Handelsomkostninger
8	Startforrentning, specificeret
Side	TEGNINGER
9	Tegning
Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Eksklusiv erhvervsejerlejlighed med god beliggenhed

Eksklusiv erhvervsejerlejlighed til Liberalt erhverv, klinik, privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.

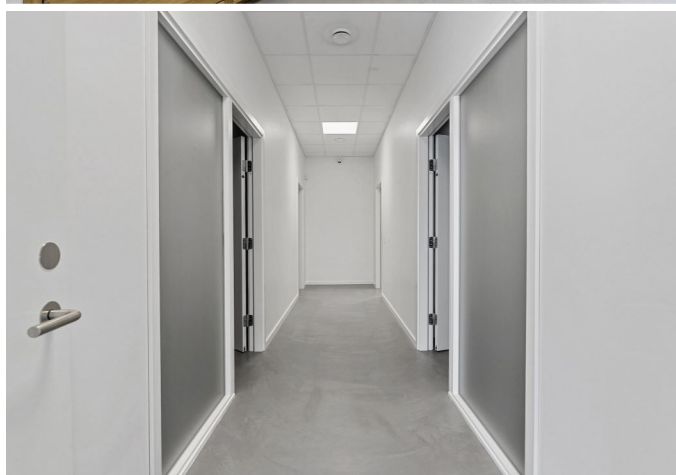
Lejligheden ligger i en eksklusiv ejendom der jf. BBR er opført i 2023. Beliggenheden i stueplan byder på egen indgang fra gaden/torvet på Havnepladsen. Der er god synlighed fra rundkørslen ved havnen.

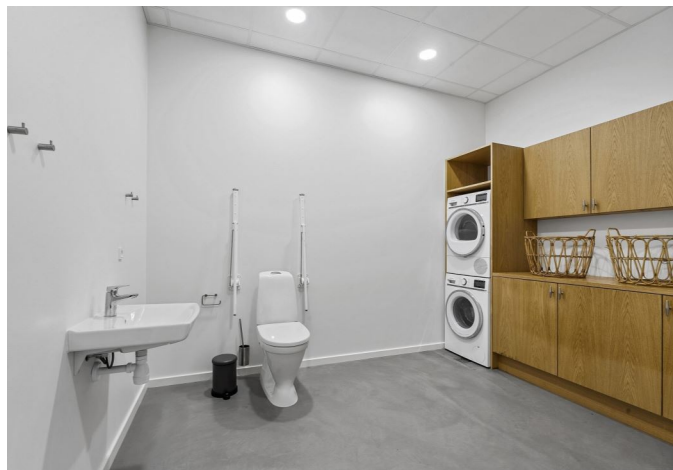
Indretningen byder lige som det udvendige på eksklusive materialer og er indrettet med velkomstrum, med lift til kørestolsbrugere og videre adgang til 3 behandlerrum hvor af 2 er med bad og toilet tilknyttet. Derudover stort vaskerum, og personalerum.

Fra gården er der adgang til personalerummet ligesom der i gården er brugsret til en p-plads.

Derudover er der gode p-forhold i området foran ejendommen samt ved Føtex.

Der er gåafstand til banegården via Havnegade lige rundt om hjørnet.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende Havnepladsen 3A, 7100 Vejle

Kommune Vejle
Region Region Syddanmark
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Klinik
Anvendelse, aktuel Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv. (kode 334)

Matr. nr.	Areal
222 a Vejle Bygrunde	742 m ²

Arealfordeling

Grundareal	742 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	258 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	136 m ²	
Etageareal i alt	136 m ²	

Brugsret

Brugsret ifølge Sælger til: Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv. (kode: 334)

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	1 stk.
P-plads nr. 4	

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 3 - Havnepladsen 3A

- opført / ombygget	2023
- bebygget areal	258 m ²
- antal etager	4

Enhed

Havnepladsen 3A	Etageareal	136 m ²
-----------------	------------	--------------------

Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.	Type Erhvervsareal
---	-----------------------

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.500.000
Grundværdi	330.000
Anden grundværdi (skattepligtig)	264.000

Ejendomsværdien er anslået.

Ejendomsværdi anslået ud fra salgsprisen, da der ikke foreligger en vurdering.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Offentlig

Installationer forsyninger

Vand: Privat vandværk
Varme: Fjernvarme

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Lokalplaner

Lokalplaner:

Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby
Centerområde ved Langelinie, Holmen, Havnepladsen og Havnegade, Vejle
Facader og skilte i Vejle Midtby
Erhvervs og boligbebyggelse ved Havnepladsen i Vejle

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv. (kode 334)

Miljøforhold

Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Tingbog og servitutter

- Nr. 1 lyst d. 07.08.1902 Dok om hegn, hegnsmur mv. Servitutten findes ikke i vores akter.
Nr. 2 lyst d. 07.08.1902 Dok om hegn, hegnsmur mv Servitutten findes ikke i vores akter.
Nr. 3 lyst d. 28.05.1903 Dok om forbud mod trælastforretning mv.
Nr. 4 lyst d. 28.05.1903 Dok om forbud mod trælastforretning mv.
Nr. 5 lyst d. 10.01.1907 Dok om opførelse af bygninger mm.
Nr. 6 lyst d. 10.01.1907 Dok om opførelse af bygninger mm.
Nr. 7 lyst d. 14.09.2010 lbnr. 1001015787 Filnavn: a77e2c15-4eae-4b2b-ac68-d88459520b48
Nr. 9 lyst d. 08.04.2022 lbnr. 1013819670 Filnavn: eebdbc9a-55e9-4409-924e-5d586579fc75
Nr. 10 lyst d. 21.02.2024 lbnr. 1015491264 Filnavn: 0ee1f50f-9fe0-4a8e-8ec0-036c05cee3b4

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	3.500.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis -0,41%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		2.772
Renovation / miljøafgift:		
Anslået egen renovation	2.000	
Rottebekæmpelse	101	
Sum		2.101
Grundejerforening / ejerforening		9.728
I alt, anslået		14.601

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	11.425
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	19.425

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	3.500.000
Handelsomkostninger anslået	19.425
Investeret kapital	3.519.425

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

- Driftsudgifter iht. budget	14.601
Nettoleje til forrentning	-14.601

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{-14.601 \times 100}{3.519.425} = -0,41\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Erhverv Trekants området,
Syddjylland & Fyn ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 7100@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/vejle

Kontakt

Henrik Grønkjær
Salgschef

Mobil: 41267420
E-mail: hg@mailreal.dk