

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Danmarksgade 13A
6580 Vamdrup

1.495.000 kr.



5 lejemål



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
9	Ejendommen
10	Offentlig vurdering
10	Tekniske installationer - løsøre
10	Energimærke
10	Offentlige forhold / planer
10	Miljøforhold
11	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
12	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
13	Købesum
13	Kapitalbehov
13	Startforrentning
13	Moms
13	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
13	Driftsudgifter
13	Likviditetsbudget
14	Handelsomkostninger
14	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER
15	Tegning
15	Tegning
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
16	Økonomi
16	Reguleringer m.m.
16	Kontraktsvilkår
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
18	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Danmarksgade nr. 13 har gode udviklingsmuligheder og byder på hele 5 lejemål.

Lejemålene:

Stue lejlighed 1 indrettet med: Entre via egen indgang, badeværelse, køkken, hyggelig spisestue og stue, soveværelse.

Stue lejlighed 2 Byder i dag også på egen indgang, der dog potentielt kunne laves til bad da der ligeledes er adgang via forgang/fortræppe(ikke branddør). Lejligheden byder på god stue med paneler, køkken, soveværelse og toilet. Lejligheden har bad i den ene opgang i bygningen i dag.

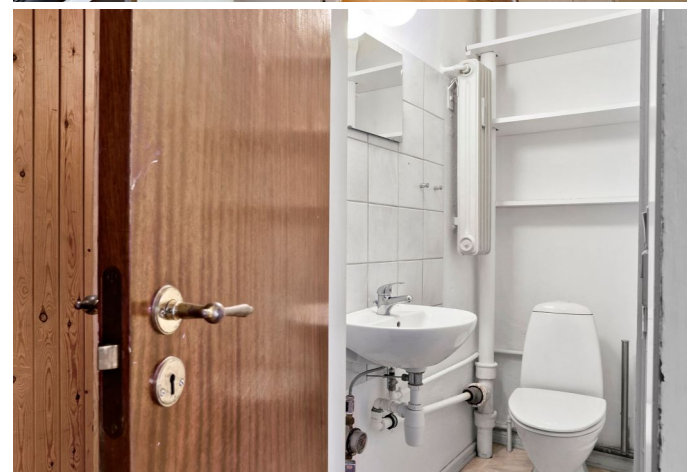
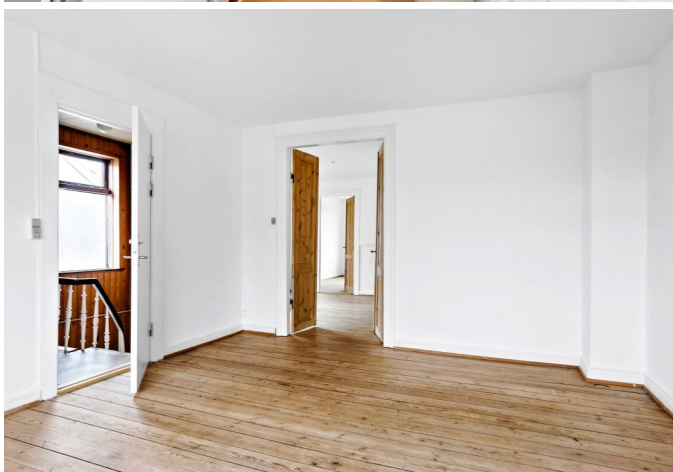
1. sal byder på hyggelig lejlighed med god stue og spisestue samt køkken og soveværelse med toilet (har københavner bad) Ellers bad i opgangen.

1. sals øvrige lejligheder:
Lejlighed med 2 gode rum med træ gulve og køkken og toilet.

Pendler/studielejlighed med 2 rum og toilet og tekøkken.

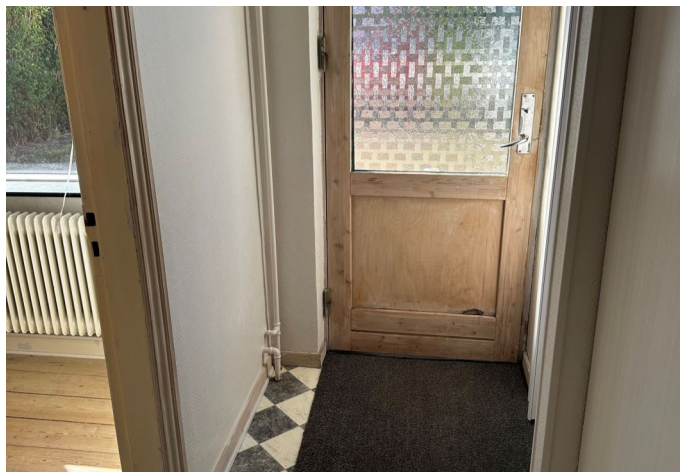
Gode parkeringsforhold samt nem have bag ejendommen til ejendommens lejere.

Sælger har driftet ejendommen i mange år i nuværende form - køber gøres dog opmærksom på inden fremvisning, at ikke alle lejemål har eget bad, men mulighed for bad i opgangen.











FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Danmarksgade 13A, 6580 Vamdrup
Kommune	Kolding
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomsstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
14 dk V. Vamdrup By, Vamdrup	962 m ²

Arealfordeling

Grundareal	962 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	237 m ²
Boligareal	347 m ²
Etageareal i alt	347 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge til: Beboelse

Fredning / bevaringsværdig

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Danmarksgade 13A

- opført / ombygget	1917/1964
- bebygget areal	175 m ²
- etageareal	347 m ²
- antal etager	1

Enhed

Danmarksgade 13A, 1, th	Etageareal	25 m ²
-------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Danmarksgade 13A, 1, tv	Etageareal	74 m ²
-------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Danmarksgade 13B, 1	Etageareal	73 m ²
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Danmarksgade 13B, st	Etageareal	90 m ²
----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Danmarksgade 13C	Etageareal	85 m ²
------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus Type

eller to-familiehus

Boligareal

Bygning nr. 2 - Danmarksgade 13A

- opført / ombygget	1917
- bebygget areal	47 m ²

Bygning nr. 3 - Danmarksgade 13A

- opført / ombygget	1000/1997
- bebygget areal	15 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

*År 2020**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	1.250.000
Grundværdi	326.400
Anden grundværdi (skattepligtig)	693

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

E

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Kommuneplan: Vamdrup syd

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Miljøforhold

Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejetid 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.

Områdeklassificering

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.03.1910 Dok om fælles brandmur/gavl mv.

Nr. 2 lyst d. 10.02.1989 Dok om luftfartshindringer mv.

Nr. 3 lyst d. 28.12.1994 Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Nr. 1 lyst d. 08.03.1910 lbnr. 914072-53 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 2 lyst d. 10.02.1989 lbnr. 3112-53 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 53_AC_253

Nr. 3 lyst d. 28.12.1994 lbnr. 110095-53 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 53_AC_589

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	256.200	64.800
I alt årlig leje	256.200	64.800

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.495.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.495.000
Handelsomkostninger anslået	10.425
-Refusion depositum	27.300
-Refusion forudbetalt leje	5.600
Anslået kapitalbehov	1.472.525

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 12,03%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

<i>Kreditor / beskrivelse</i>	<i>Beløb i kr.</i>
	1.055.000

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		7.539
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	11.413	
Rottebekæmpelse	234	
Sum		11.647
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært		10.000
Udvendig vedligeholdelse		17.350
Administration:		
Administration	9.000	
Forbrugsregnskab (Anslået)	5.400	
Sum		14.400
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		11.066
El til Baderum		7.032
I alt, anslået		79.034

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	191.400	191.400
Lejeindtægter, anslåede	64.800	64.800

Udgifter

Driftsudgifter	79.034	79.034
----------------	--------	--------

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat 1. år	177.167	
I alt	177.167	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år		177.167
- skattevirkning ved 25,00%		44.292
I alt		132.875

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået***Beløb i kr.*

Tinglysningsafgift - skøde	5.425
Advokat (Anslået)	5.000
Handelsomkostninger inkl. moms	10.425

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb***Beløb i kr.*

Udbetaling/Kontantpris	1.495.000
Handelsomkostninger anslået	10.425
- Refusion depositum	27.300
- Refusion forudbetalt leje	5.600
Investeret kapital	1.472.525

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

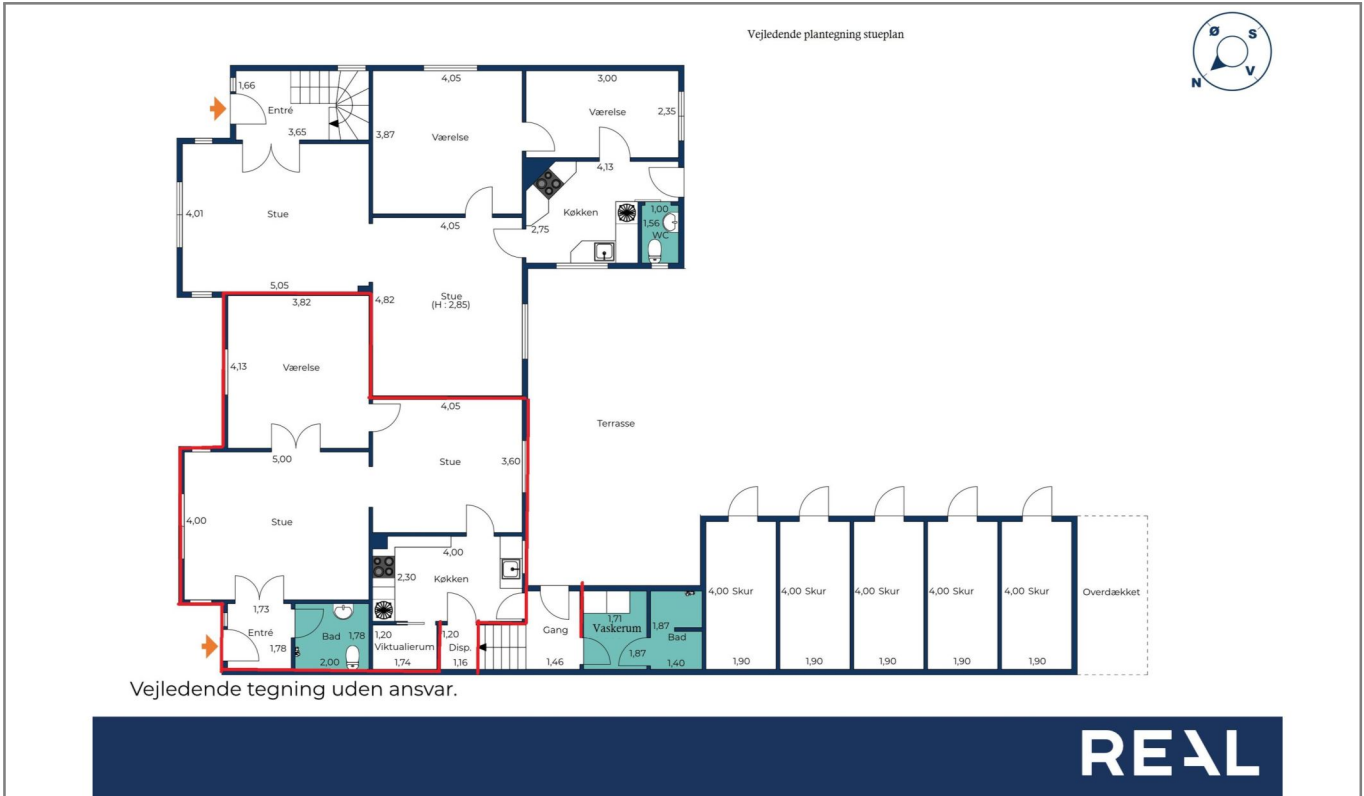
Lejeindtægter iht. budget	256.200
- Driftsudgifter iht. budget	79.034
Nettoleje til forrentning	177.167

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

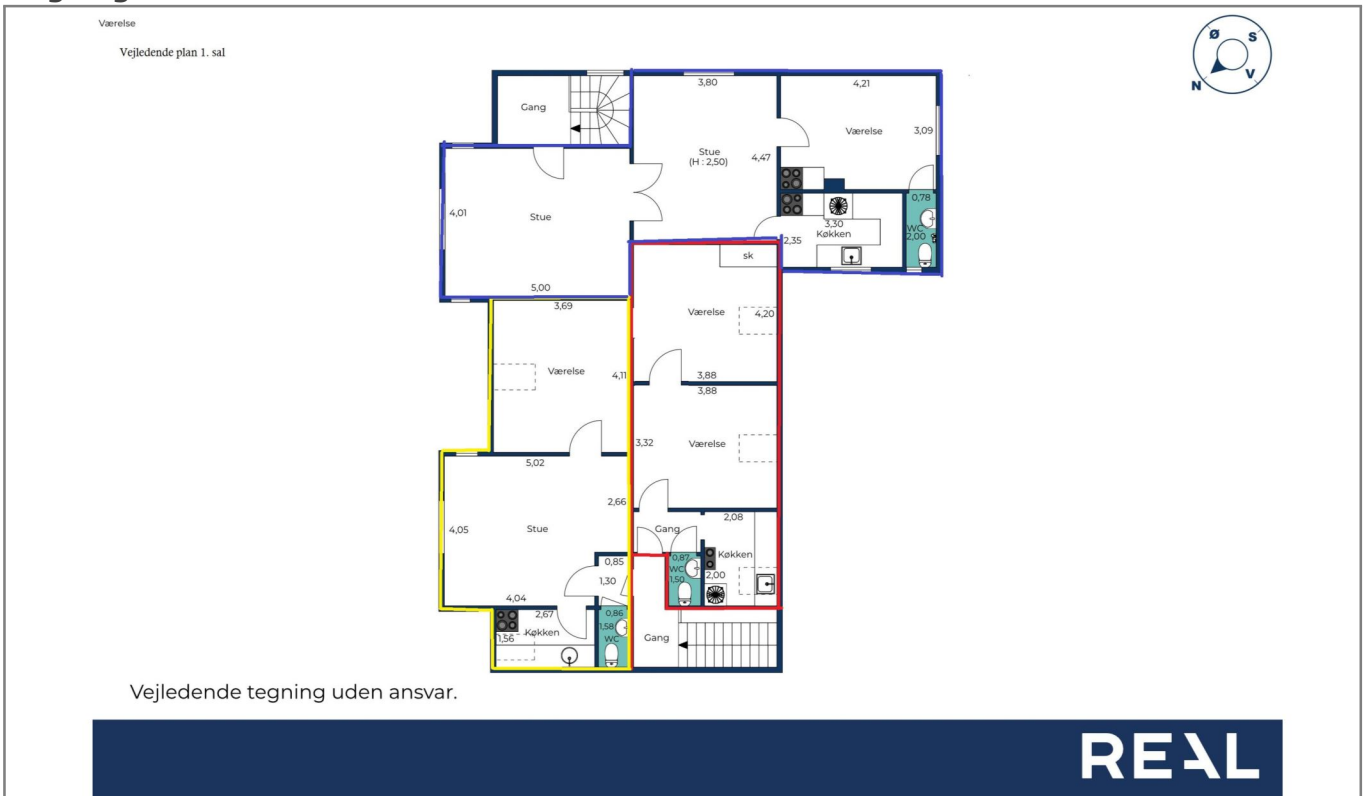
$$\frac{177.167 \times 100}{1.472.525} = 12,03\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

Tegning



Tegning



LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Danmarksgade 13A, 1. tv.	Bolig	Beboelse	58	42.000		724		10.500			
2	Boliglejer	Danmarksgade 13A, 1. TH.	Bolig	Beboelse	41	35.400		863					
3	Boliglejer	Danmarksgade 13B, st.	Bolig	Beboelse	90	64.800	64.800	720					
4	Boliglejer	Danmarksgade 13B, 1. 0.	Bolig	Beboelse	75	46.800		624					
5	Boliglejer	Danmarksgade 13C	Bolig	Beboelse	85	67.200		791		16.800		5.600	

I ALT		349	256.200	0	27.300	0	5.600	0
heraf bolig		349	256.200	0	27.300	0	5.600	0

DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT				27.300	0	5.600	0
heraf anslået				0	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1		600	200			Nej	Nettoprisindeks						Nej	INKL BAD -Udlejet
2		350	150			Nej	Nettoprisindeks						Nej	INKL BAD OG EL - lejet ud 1/2-2026
3		800	200	350		Nej	Nettoprisindeks						Nej	Ledig
4						Nej	Nettoprisindeks				01.06.2024		Nej	lejet ud pr 1/1-2026
5		800	300			Nej	Nettoprisindeks						Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelig udlejer	Uopsigelig lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	15.10.2025					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

2	01.02.2026					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
4	01.01.2026					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
5						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantsområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 903@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

Kontakt

Henrik Grønkjær
Indehaver

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