Real Erhverv Trekantsområdet ApS
/ CVR-nr. 33066821
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 903@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

# SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Danmarksgade 13A

6580 Vamdrup

1.495.000 kr.

5 lejemål

# INDHOLD


| Side | BESKRIVELSE |
|---|---|
| 3 | Beskrivelse og billeder |

| Side | FAKTA |
|---|---|
| 9 | Ejendommen |
| 10 | Offentlig vurdering |
| 10 | Tekniske installationer - løsøre |
| 10 | Energimærke |
| 10 | Offentlige forhold / planer |
| 10 | Miljøforhold |
| 11 | Tingbog og servitutter |

| Side | LEJEFORHOLD |
|---|---|
| 12 | Lejeindtægter |

| Side | ØKONOMI |
|---|---|
| 13 | Købesum |
| 13 | Kapitalbehov |
| 13 | Startforrentning |
| 13 | Moms |
| 13 | Ejerpantebreve og afgiftspantebreve |
| 13 | Driftsudgifter |
| 13 | Likviditetsbudget |
| 14 | Handelsomkostninger |
| 14 | Startforrentning, specificeret |

| Side | TEGNINGER |
|---|---|
| 15 | Tegning |
| 15 | Tegning |

| Side | LEJEMÅLSOVERSIGT |
|---|---|
| 16 | Økonomi |
| 16 | Reguleringer m.m. |
| 16 | Kontraktsvilkår |

| 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/fortrappe(ikke branddør). Lejligheden byder på god stue med paneler, køkken, soveværelse og toilet. Lejligheden har bad i den ene opgang i bygningen i dag.

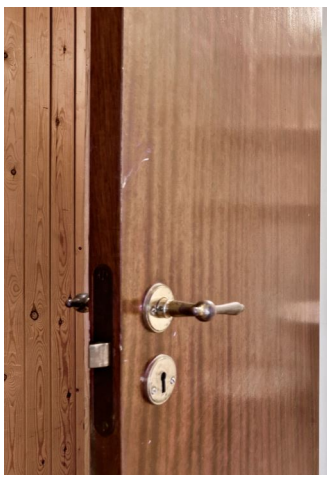
1. sal byder på hyggelig lejlighed med god stue og spisestue samt køkken og soveværelse med toilet ( har københavner bad) Ellers bad i opgangen.

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**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype | Boligudlejning |
| Anvendelse, aktuel | Beboelse |

| Matr. nr. | *Areal* |
|---|---|
| 14 dk V. Vamdrup By, Vamdrup | 962 m² |

**Arealfordeling**

| | | |
|---|---|---|
| Grundareal | 962 m² | heraf vej 0 m² |
| Bebygget areal | | 237 m² |
| Boligareal | | 347 m² |
| Etageareal i alt | | 347 m² |

**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 m² |
| - etageareal | 347 m² |
| - antal etager | 1 |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| Danmarksgade 13A, 1, th | Etageareal | 25 m² |
| Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus | | *Type* Boligareal |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| Danmarksgade 13A, 1, tv | Etageareal | 74 m² |
| Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus | | *Type* Boligareal |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| Danmarksgade 13B, 1 | Etageareal | 73 m² |
| Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus | | *Type* Boligareal |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| Danmarksgade 13B, st | Etageareal | 90 m² |
| Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus | | *Type* Boligareal |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| Danmarksgade 13C | Etageareal | 85 m² |
| Bolig i etageejendom, flerfamiliehus | | *Type* |

| | |
|---|---|
| eller to-familiehus | Boligareal |

*Bygning nr. 2 - Danmarksgade 13A*

| | |
|---|---|
| - opført / ombygget | 1917 |
| - bebygget areal | 47 m² |

*Bygning nr. 3 - Danmarksgade 13A*

| | |
|---|---|
| - opført / ombygget | 1000/1997 |
| - bebygget areal | 15 m² |

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 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.

**Områdeklassificering**
**Områdeklassificeret forurening:**
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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

| | *Beløb i kr.* | *- heraf anslået i kr.* |
|---|---|---|
| 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 uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

# ØKONOMI

## Købesum

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontantpris | 1.495.000 |

## Kapitalbehov

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| 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

| *Kreditor / beskrivelse* | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| | 1.055.000 |

## Driftsudgifter

| *Udgift* | *Specificeret* | *Beløb i kr.* |
|---|---|---|
| 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

| | *Skattemæssigt i kr.* | *Likviditetsmæssigt i kr.* |
|---|---|---|
| **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**

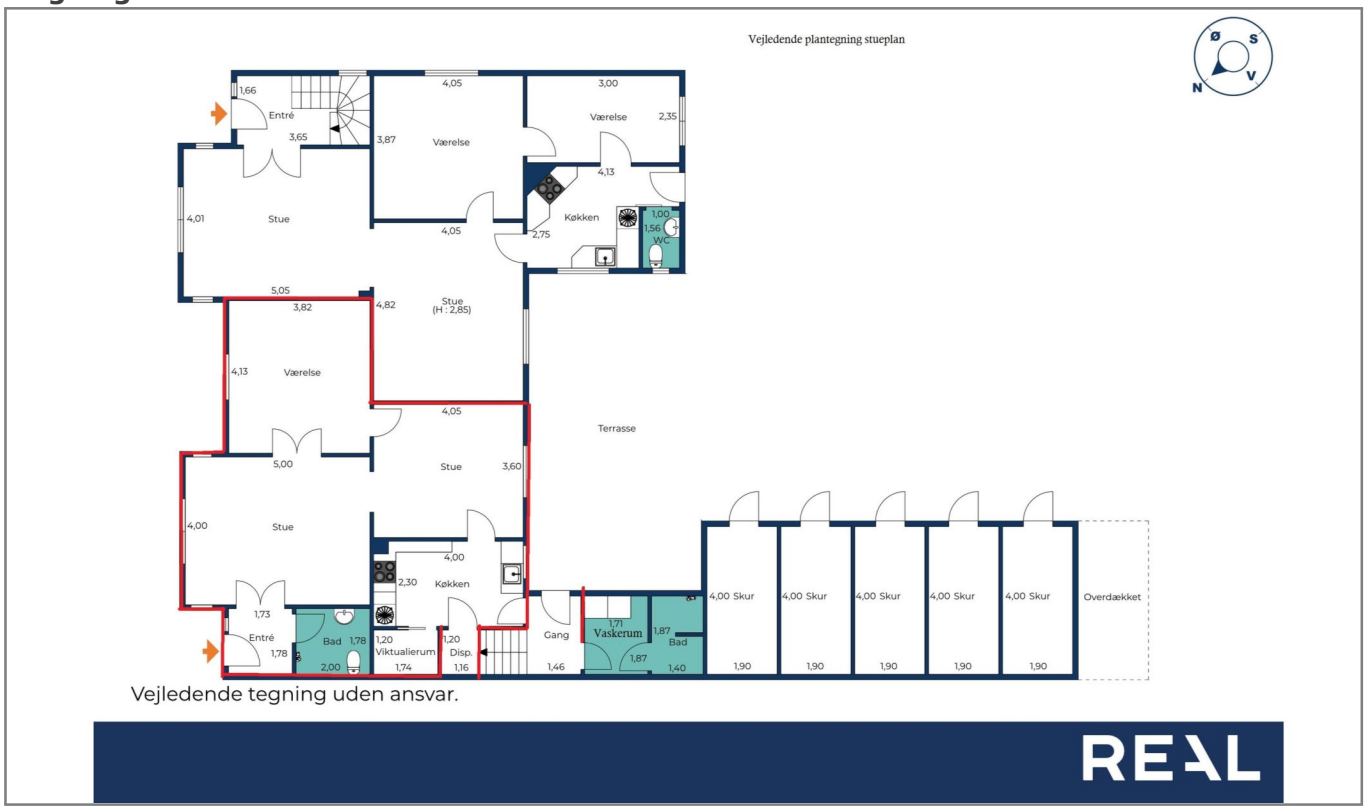
| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Lejeindtægter iht. budget | 256.200 |
| - Driftsudgifter iht. budget | 79.034 |
| Nettoleje til forrentning | 177.167 |

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

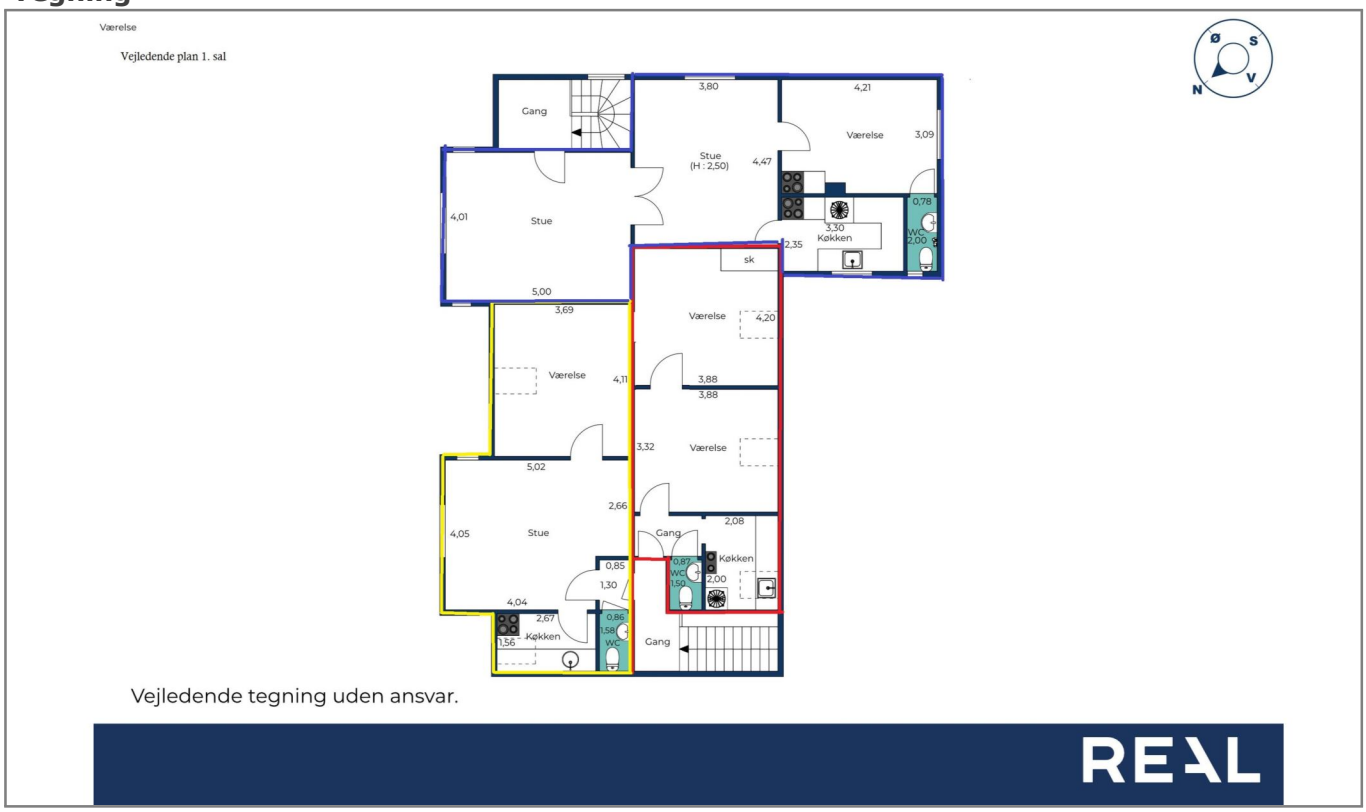
$$\frac{177.167 \times 100}{1.472.525} = 12{,}03\% \text{ (anslået)}$$

# TEGNINGER

## Tegning




## Tegning



# LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

## Lejer, leje, depositum m.m.

| Nr. | Lejer | Adresse | Type | Anvendelse | Areal m² | Årlig leje | heraf anslået | Leje pr. m² | 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 | Nettorprisindeks | | | | | | 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 | Uopsigelighed udlejer | Uopsigelighed lejer | Afståelses-ret | Fremleje-ret | Tidsbegrænset / fremlejet til | Indvendig vedligehold | Udvendig vedligehold | Indflytnings-rapport | 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