

<https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-903/realmaeglerne-erhverv-trekants-omraadet-syddjylland-fyn>

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Danmarksgade 13 A B C
6580 Vamdrup

1.695.000 kr.



5 lejemål



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
4	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
10	Ejendommen
11	Offentlig vurdering
11	Tekniske installationer - løsøre
11	Energimærke
11	Offentlige forhold / planer
11	Miljøforhold
12	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
13	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
14	Købesum
14	Kapitalbehov
14	Startforrentning
14	Moms
14	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
14	Driftsudgifter
14	Likviditetsbudget
15	Handelsomkostninger
15	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER
16	Tegning
16	Tegning
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
17	Økonomi
17	Reguleringer m.m.
17	Kontraktsvilkår
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
19	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.

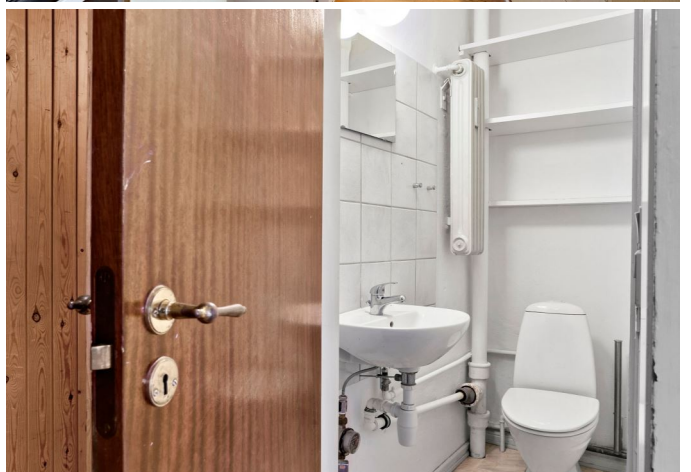
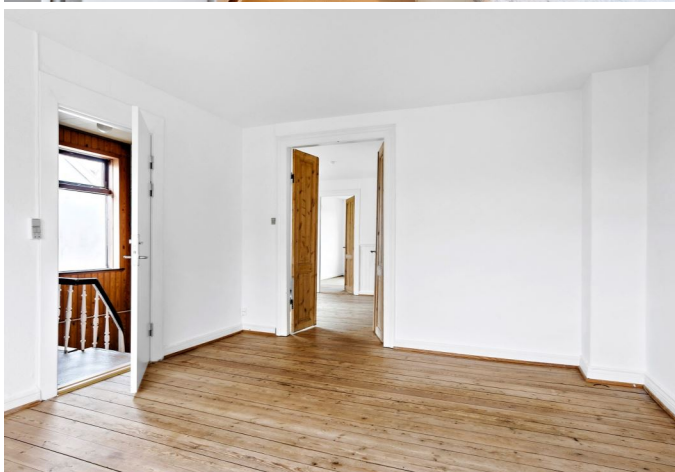
1. sal byder på hyggelig lejlighed med god stue og spisestue samt køkken og soveværelse med toilet (har københavner bad) Ellers bad i opgangen.

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

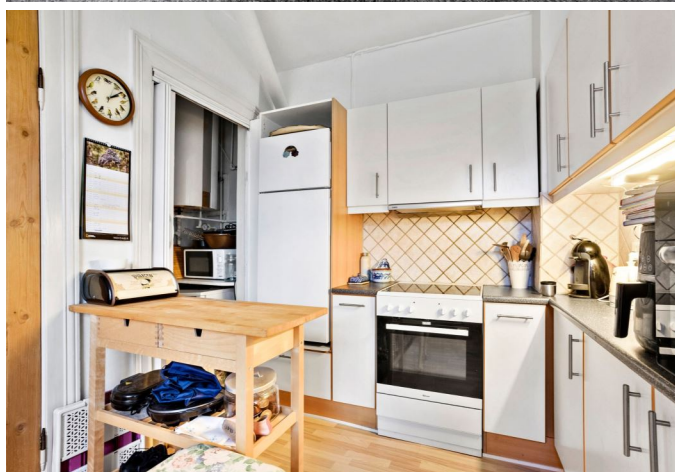
Pendler/studielejlighed med 2 rum og toilet og tekøkken.

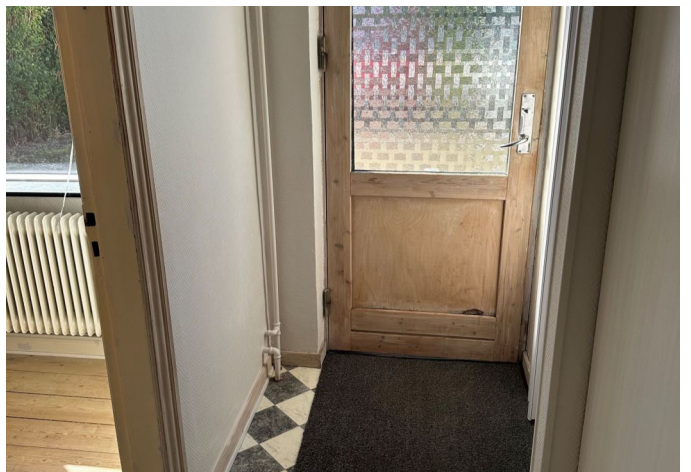
Gode parkeringsforhold samt nem have bag ejendommen til ejendommens lejere.

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 13 A B C, 6580 Vamdrup
Kommune	Kolding
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Boligudlejning

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 13ABC

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

Enhed

Danmarksgade 13A, 1, th	Etageareal	41 m ²
-------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus

Type
Boligareal

Enhed

Danmarksgade 13A, 1, tv	Etageareal	58 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 2023**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	1.250.000
Grundværdi	866.000
Anden grundværdi (skattepligtig)	693

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

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 Boligudlejning

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 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.

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	1.695.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.695.000
Handelsomkostninger anslået	11.025
-Refusion depositum	27.300
-Refusion forudbetalt leje	5.600
Anslået kapitalbehov	1.673.125

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,55%.

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 2025		7.690
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	11.983	
Rottebekæmpelse	175	
Sum		12.158
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		79.696

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	79.696	79.696
----------------	--------	--------

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat 1. år	176.504	
I alt	176.504	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år		176.504
- skattevirkning ved 25,00%		44.126
I alt		132.378

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

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

Tinglysningsafgift - skøde	6.025
Advokat (Anslået)	5.000
Handelsomkostninger inkl. moms	11.025

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

Udbetaling/Kontantpris	1.695.000
Handelsomkostninger anslået	11.025
- Refusion depositum	27.300
- Refusion forudbetalt leje	5.600
Investeret kapital	1.673.125

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

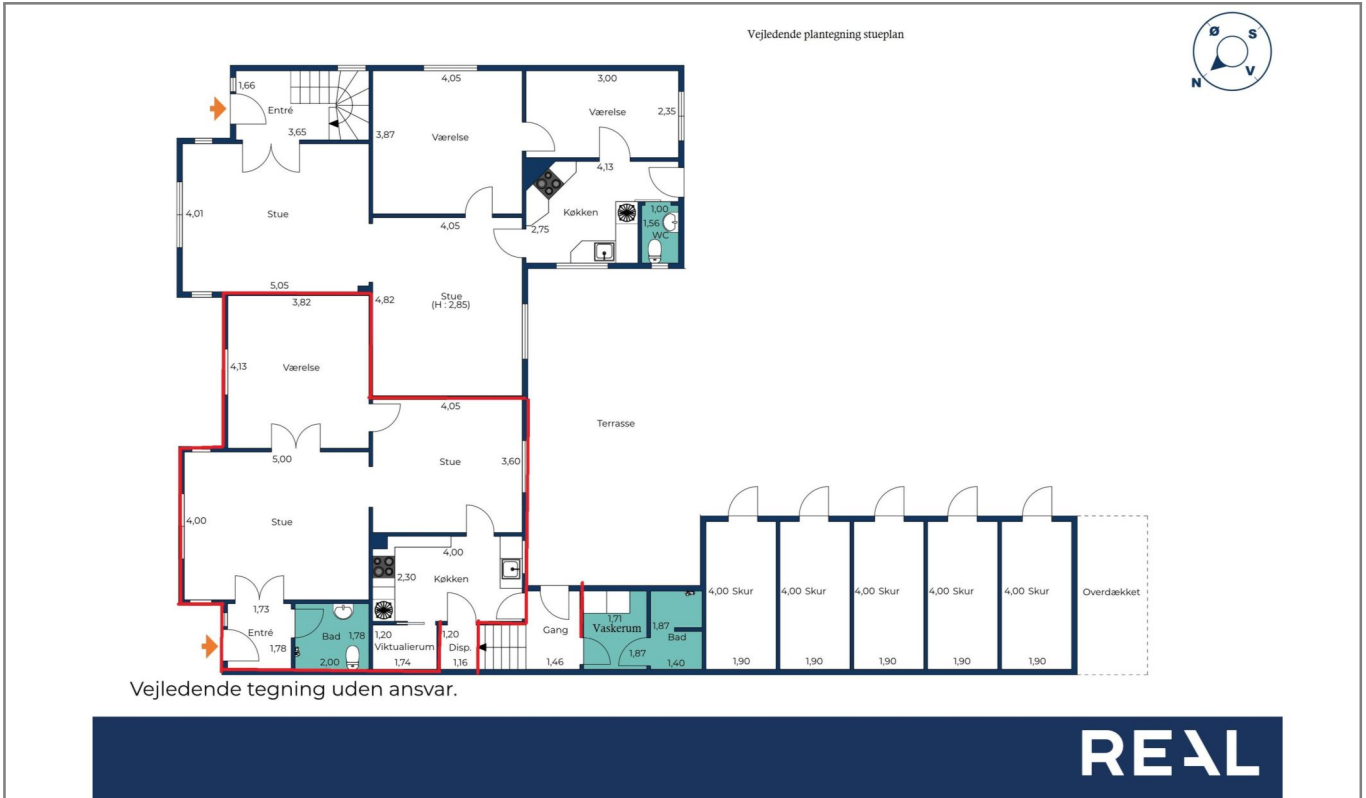
Lejeindtægter iht. budget	256.200
- Driftsudgifter iht. budget	79.696
Nettoleje til forrentning	176.504

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

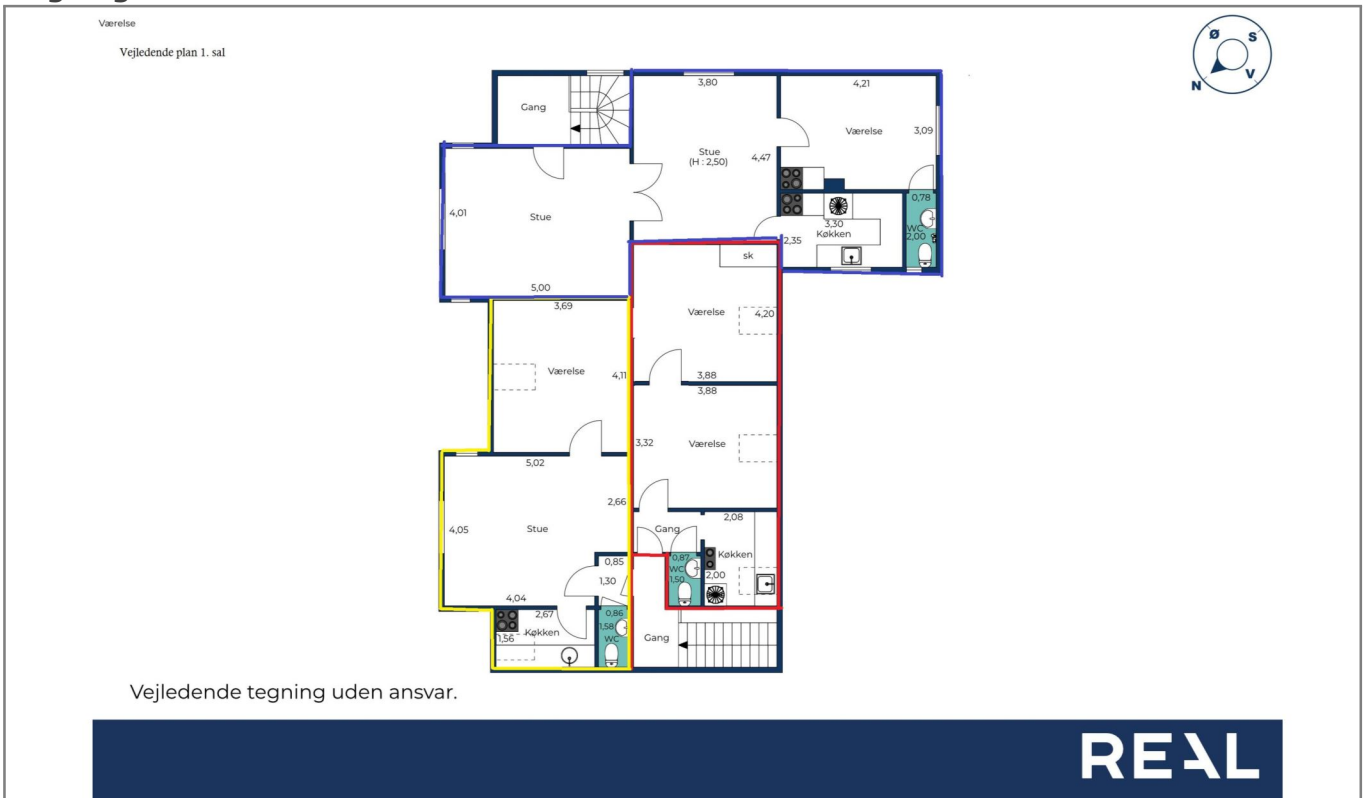
$$\frac{176.504 \times 100}{1.673.125} = 10,55\% \text{ (anslået)}$$

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
heraf bolig	349	256.200

0	27.300	0	5.600	0
0	27.300	0	5.600	0

DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT
heraf anslået

27.300	0	5.600	0
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	Opsigelighe udlejer	Opsigelighe 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
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 7100@mailreal.dk
Hjemmeside:
<https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-903/realmaeglerne-erhverv-trekants-omraadet-syd>

Kontakt

Henrik Grønkjær
Indehaver

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