

Salgsprospekt

for investeringsejendommen

Nr. Bredgade 17, 6933 Kibæk



Investeringsejendom på hovedgade i Kibæk udlejet til solid lejer.

Salgspris kontant:	1.200.000 kr.
Bruttoleje:	164.358 kr.
Startforrentning ved kontant handel:	11,19 %
Bruttoetageareal i h.t. BBR:	346 m²
Grundareal i h.t. tingbog:	431 m²

Sags nr. 18-009

December 2019

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883

1. Introduktion

- 1.1 Sagsnr. / dato** 18-009 / December 2019
- 1.2 Beskrivelse** Ejendommen er beliggende på hovedgade i Kibæk. Kibæk er en af centerbyerne i Herning Kommune med ca. 2.650 indbyggere. Der togforbindelse til Herning og Skjern, ligesom der er busforbindelse til og fra byen.
- 1.3 Historik** Ejendommen har igennem en længere årrække været anvendt som pengeinstitutafdeling for Nordea.
- 1.4 Lejeforhold** Ejendommen er fuldt udlejet til Nordea Bank AB.

2. Salgspris

- 2.1 Salgspris** Kr. 1.200.000 kontant.
- 2.2 Evt. finansiering** clausen-erhverv.dk er behjælpelig med kontakt til fremskaffelse af finansiering.
- 2.3 Refusion** De af lejerne indbetalte kontante deposita refunderes af sælger. Depositaa andrager kr. 40.337,18, jf. lejerfortegnelsen (bilag 1).
- Herudover foretages sædvanlig refusion af ejendommens indtægter og udgifter.

3. Beliggenhed

- 3.1 Matr.nr.** 37 ea Kibæk By, Assing.
- 3.2 Postadresse** Nr. Bredgade 17, 6933 Kibæk
- 3.3 Kommune** Herning Kommune

4. Anvendelse

- 4.1 Nuværende** Ejendommen anvendes til pengeinstitut filial.
- 4.2 Anden anvendelse** Alternativt vil ejendommen være velegnet til anden anvendelse, f.eks. advokat- eller revisionskontor eller anden form for liberalt erhverv.

5. Generel beskrivelse

- 5.1 Opførelsesår** Ejendommen er beliggende på hovedgade i Kibæk. Kibæk er en af centerbyerne i Herning Kommune med ca. 2.650 indbyggere. Der togforbindelse til Herning og Skjern, ligesom der er busforbindelse til og fra byen.
- 5.2 Kortfattet beskrivelse**
- 5.3 Bygningernes tilstand** Ejendommen har igennem en længere årrække været anvendt som pengeinstitutafdeling for Nordea.

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883

5.4 Udenomsarealer Ejendommen er fuldt udlejet til Nordea Bank AB. Der er 12 måneders opsigelse på lejekontrakten.

6. Arealforhold

6.1 Samlet grundareal 431 m² ifølge tingbogen.

Heraf vej 0 m².

6.2 Samlet etageareal Det samlede areal andrager ifølge BBR 346 m², heraf 68 m² tagetage (1. sal).

Ifølge lejekontrakterne andrager det udlejede areal 326 m², inkl. tagetage og parterre. (Indbygget udhus udgør 20 m²)

7. Offentlige forhold og planer

7.1 Zonestatus Byzone

7.2 Kommuneplan Ejendommen er omfattet af Kommuneplan vedtaget af Herning Kommune, kommuneplanramme 91.C3.

7.3 Lokalplan Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

[indsæt beskrivelse af lokalplan/lokalplaner]

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ

8. Servitutter/Deklarationer

8.1 Servitutter Der henvises til vedhæftede uofficielle kopi af tingbogsattest af den 15.01.2018 (bilag 1).

Det vurderes, at der ikke er servitutter, der er særligt byrdefulde for ejendommen.

9. Offentlig vurdering 2018

9.1 Vurdering Kr. 1.050.000

9.2 Grundværdi heraf Kr. 172.400

10. Forsikringsforhold

10.1 Forsikringsforhold Ejendommen er forsikret hos TRYG under police nr. 657 307.309.

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883

10.2 Dækning

Forsikringen dækker bygningsbrand, kortslutning, grund-dækning, bygningsbeskadigelse, husejeransvar, svamp- og insekt, rørskadedækning, kabeldækning, stikledninger samt huslejetab.

Det påhviler køber at forsikre ejendommen fra overtagelses-dagen.

11. Lejeforhold

11.1 Leje

Den samlede årlige leje er pr. 1.1.2018 opgjort til kr. 164.358 ekskl. moms, jf. lejerfortegnelse.

Udlejer afholder ejendommens skatter og afgifter, ejendomsforsikring, udvendig vedligeholdelse samt en række mindre ejendomsudgifter.

Varmeregnskabet indeholder udgift til tilsyn med anlæg samt udfærdigelse af regnskab.

11.2 Lejere

Ejendommen er fuldt udlejet til Nordea Bank AB. Der er 12 måneders opsigelse på lejekontrakten.

12. Driftsbudget

Driftsudgifter

Ejendomsskat 2019					3.424	
Vand, el, kloakafgift m.v.						
Renovation					1.200	
Forsikring anslået					5.303	
Vicevært						
Administration	anslået				5.000	
Indv vedligeholdelse		kvm á kr.				
Udv vedligeholdelse	436	kvm á kr.	40		17.440	
Diverse						kr. 32.367

13. Kapitalbehov

Købspris					kr. 1.200.000
Deposita				40.337	
1/2 registreringsafgift				4.430	
Advokat, anslået				15.000	
Diverse					
Investeret kapital					kr. 1.179.093

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883

14. Købers startforrentning

$$\frac{130.248 \times 100}{1.179.093} = 11,19 \%$$

15. Afskrivninger

Ejendommen er ikke afskrivningsberettiget med den nuværende anvendelse.

16. Øvrige oplysninger

- | | |
|----------------------------------|--|
| 16.1 Overtagelse | Ejendommen kan overtages efter nærmere aftale. |
| 16.2 Gæld udenfor købesummen | Ingen gæld. |
| 16.3 Momsreguleringsforpligtelse | Ejendommen er ikke momsregistreret. |
| 16.4 Energiforhold | Bygningerne opvarmes med fjernvarme. |
| 16.5 Miljøforhold | Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til jord-forureningsloven. |
| 16.6 Mellemsalg | Ret til mellemsalg forbeholdes. |
| 16.7 Tinglysningsafgift | Det forudsættes, at sælger/køber hver betaler halvdelen af tinglysningsafgiften ved udtagelse af skøde. |
| 16.8 Bilag | Som bilag til nærværende prospekt vedlægges:
<ol style="list-style-type: none">1. Kopi af uofficiel tingbogsattest af 15.01.20182. Fotomontage |

17. Besigtigelse

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder besigtigelse, bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

Torben Clausen

Tlf. 30 56 56 06

torben@clausen-erhverv.dk

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883



Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883



Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: torben@clausen-erhverv.dk
www.clausen-erhverv.dk
CVR 31645883