

# Salgsprospekt

for boligudlejningsejendommen

**Smallegade 7, 7430 Ikast**



Centralt beliggende smuk boligudlejningsejendo i Ikast

<b>Salgspris kontant:</b>	<b>3.900.000 kr.</b>
<b>Bruttoleje:</b>	<b>255.600 kr.</b>
<b>Startforrentning ved kontant handel:</b>	<b>5,47 %</b>
<b>Bruttoetageareal i h.t. BBR:</b>	<b>315 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundareal i h.t. tingbog:</b>	<b>184 m<sup>2</sup></b>

Sagsnr. 21-050

September 2021

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296

## 1. Introduktion

- 1.1 Sagsnr. / dato** 21-050 / September 2021
- 1.2 Beskrivelse** Ejendommen er beliggende midt i Ikast by tæt på Strøgcentret, Ikast Station og indkøbsmuligheder og servicefunktioner.
- 1.3 Historik** Ejendommen er oprindeligt opført som bogtrykkeri. I 1998 er ejendommen ombygget og indrettet til den nuværende anvendelse som boligudlejningsejendom med i alt 5 lejemål
- 1.4 Lejeforhold** Ejendommen er fuldt udlejet som boliger på almindelige lejekontrakter

## 2. Salgspris

- 2.1 Salgspris** Kr. 3.900.000 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. Deposita andrager kr. 63.900, jf. lejerfortegnelsen (bilag 1).
- Herudover foretages sædvanlig refusion af ejendommens indtægter og udgifter.

## 3. Beliggenhed

- 3.1 Matr.nr.** 1gr Suderbæk By, Ikast
- 3.2 Postadresse** Smallegade 7, 7430 Ikast
- 3.3 Kommune** Ikast-Brande Kommune

## 4. Anvendelse

- 4.1 Nuværende** Ejendommen anvendes til boligudlejning.

## 5. Generel beskrivelse

- 5.1 Opførelsesår** Ejendommen er opført i 1928 og til/ombygget 1998, jf. BBR.
- 5.2 Kortfattet beskrivelse** Ejendommen er opført i tegl og ttaget er belagt med tegl. Vinduerne er udført i trærammer isat 2 lags termoruder.
- 5.3 Bygningernes tilstand** Ejendommen fremstår i en god vedligeholdelsesmæssig stand.

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296

- 5.4 **Ejendommens indretning** Ejendommen er indrettet med 5 lejemål, hvoraf 4 lejemål er på 56 m<sup>2</sup> og en enkelt på 82 m<sup>2</sup>.
- 5.5 **Udenomsarealer** Udenomsarealerne er anlagt som have til brug for ejendommens bveboere.

## 6. Arealforhold

- 6.1 **Samlet grundareal** 184 m<sup>2</sup> ifølge tingbogen.
- Heraf vej** 0 m<sup>2</sup>.
- 6.2 **Samlet etageareal** Det samlede areal andrager ifølge BBR 315 m<sup>2</sup> bolig, hertil kommer 44 m<sup>2</sup> kælder.
- Ifølge lejekontrakterne andrager det udlejede areal 306 m<sup>2</sup>, inkl. tagetage.

## 7. Offentlige forhold og planer

- 7.1 **Zonestatus** Byzone
- 7.2 **Kommuneplan** Ejendommen er omfattet af Kommuneplan vedtaget af Ikast-Brande Kommune.
- 7.3 **Lokalplan** Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 76 Midtbyplan.

### **Generelle bestemmelser**

*Udvalgsvarerbutikker må enkeltvis ikke have et bruttoetageareal der overstiger 1.000m<sup>2</sup>.*

*Dagligvarerbutikker må enkeltvis ikke have et bruttoetageareal der overstiger 3.000m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet må ikke overstige ca. 18.500m<sup>2</sup>.*

### **Særlige regler – indenfor Centerområdet**

*Området kan anvendes til følgende formål:*

### **Centerorienteret erhvervsformål og boliger**

*Detailhandel og detailhandelslignende service, forlystelser som restaurant, cafeteria, biograf o.l. samt liberale erhverv, kontorer, offentlig administration og boliger.*

### **Blandet bebyggelse**

*Boliger, offentlige formål og erhvervsvirksomheder, herunder: Ikke generende fremstillings-, værksteds- og lagervirksomhed. Detailbutikker i forbindelse med fremstillings- og lagervirksomhed.*

### **Offentlige formål**

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296

Offentlig administration, kulturelle formål, forsyningsvirksomhed, institutioner og ældreboliger m.v.

## **Stueetagen**

For at fastholde centerområdet som et aktivt handelsområde må stueetagen langs gaderne i videst muligt omfang kun anvendes til butikker, restauranter, cafeterier samt private og offentlige servicefunktioner som er publikumsorienterede, som f.eks. bank, posthus, ejendomsmægler, frisør, m.v. Vinduer må ikke være blændede.

Langs Strøget må der i stueetage ikke indrettes nye lokaler til bank eller forsikringsvirksomhed.

## **Nedlæggelse af boliger**

Centerområdet skal være et levende område præget af mangfoldige anvendelser, dog med hovedvægten lagt på handel. Boliger må derfor nedlægges eller omdannes til erhverv, såfremt det er nødvendigt for at sikre den fremtidige drift eller for at opfylde eventuelle fremtidige behov.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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 15.6.2021 (bilag 2).

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

## **9. Offentlig vurdering 2019**

### **9.1 Vurdering**

Kr. 3.150.000

### **9.2 Grundværdi heraf**

Kr. 157.900

## **10. Forsikringsforhold**

### **10.1 Forsikringsforhold**

Ejendommen er forsikret hos Thisted Forsikring under police nr. 930 03 09.

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296

## 10.2 Dækning

Forsikringen dækker bygningsbrand.

Det påhviler køber at forsikre ejendommen fra overtagelsesdagen.

## 11. Lejeforhold

### 11.1 Leje

Den samlede årlige leje er pr. 1.6.2021 opgjort til kr. 255.600, jf. lejerfortegnelse (bilag 1).

Udlejer afholder ejendommens skatter og afgifter, ejendomsforsikring, udvendig vedligeholdelse samt en række mindre ejendomsudgifter til blandt andet vicevært og inspektørlønninger.

Varmeregnskabet indeholder udgift til udfærdigelse af regnskab hos Ista Danmark.

### 11.2 Lejere

Ejendommen er fuldt udlejet til bolig

## 12. Driftsbudget

Årlig leje pr. 1/6 2021 i h.t. vedhæftede lejespecifikation

kr 255.600

Grundskyld til kommunen

kr 2.477

Renovation

kr 7.252

Ejendomsforsikring

anslået

kr 3.050

Udvendig vedligeholdelse

25 kr./ m2

"over jord"

kr 7.650

Administration og vicevært anslået

kr 24.000

kr 44.429

Driftsmæssigt overskud ved kontant handel

kr 211.171

## 13. Kapitalbehov

### Kapitalbehov (anslået):

Købspris, kontant

kr 3.900.000

Registreringsafgift

kr 12.400

Advokat m.v. anslået

kr 10.000

kr 3.922.400

Refusion deposita

kr (63.900)

**Købers kapitalbehov ved kontant handel**

kr 3.858.500

## 14. Købers startforrentning

Under forudsætning af det beregnede driftsmæssige resultat før afskrivning samt det anførte kapitalbehov, vil køber i år 1 opnå en forrentning på 5,47% ved kontant handel af den investerede kapital:

### Startforrentning kontant handel:

$$\frac{211.171}{3.858.500} \times 100 = 5,47\%$$

## 15. Øvrige oplysninger

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 15.1 Overtagelse                 | Ejendommen kan overtages efter nærmere aftale.  |
| 15.2 Gæld udenfor købesummen     | Ingen gæld.   |
| 15.3 Momsreguleringsforpligtelse | Ejendommen er ikke momsregistreret.   |
| 15.4 Energiforhold               | Bygningerne opvarmes med fjernvarme   |
| 15.5 Miljøforhold                | Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til jordforureningsloven.   |
| 15.6 Mellemsalg                  | Ret til mellemsalg forbeholdes.   |
| 15.7 Tinglysningsafgift          | Det forudsættes, at sælger/køber hver betaler halvdelen af tinglysningsafgiften ved udtagelse af skøde.   |
| 15.8 Bilag                       | Som bilag til nærværende prospekt vedlægges: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Lejerfortegnelse rekvieres hos mægler</li><li>2. Kopi af uofficiel tingbogsattest af 15.6.2021</li><li>3. Krak-kort</li></ol> |

## 16. Besigtigelse

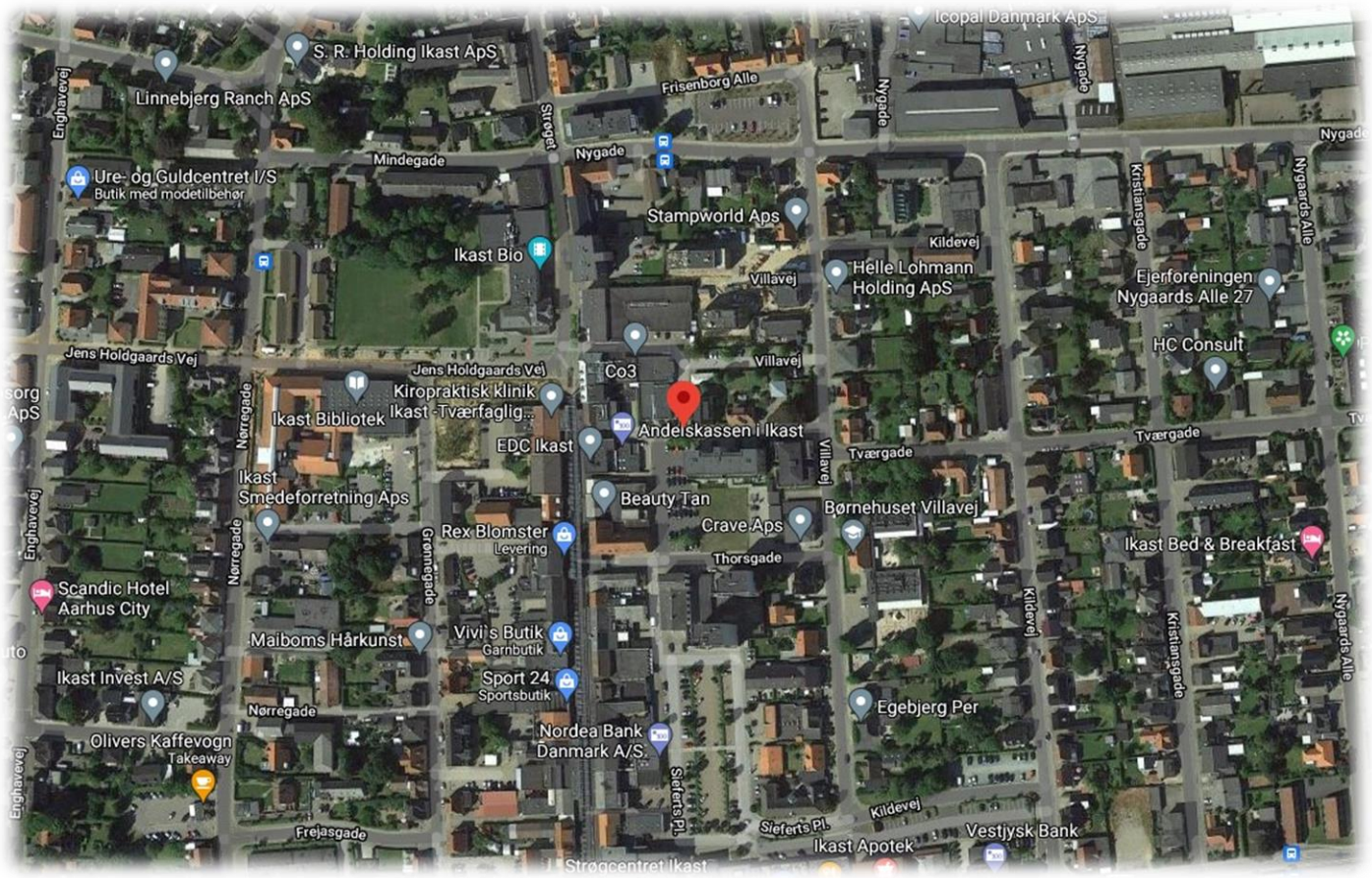
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder besigtigelse, bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

### Torben Clausen

Tlf. 30 56 56 06

[torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296



Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296