

# Salgsprospekt

for investeringsejendommen

Nr. Bredgade 17, 6933 Kibæk



Investeringsejendom på hovedgade i Kibæk udlejet til solid lejer.

<b>Salgspris kontant:</b>	<b>1.199.0000 kr.</b>
<b>Bruttoleje:</b>	<b>179.176 kr.</b>
<b>Startforrentning ved kontant handel:</b>	<b>12,70 %</b>
<b>Bruttoetageareal i h.t. BBR:</b>	<b>346 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundareal i h.t. tingbog:</b>	<b>431 m<sup>2</sup></b>

Sags nr. 18-009

Juli 2022

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** 22-006 / Juli 2022
- 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. 1.199.000 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. Depositata 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** Ejendommen har igennem en længere årrække været anvendt som pengeinstitutafdeling for Nordea.

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

5.3	<b>Bygningernes tilstand</b>	Ejendommen fremstår i en almindelig god vedligeholdelsessatand.
5.4	<b>Udenomsarealer</b>	Udenomsarealerne er udlagt som parkering m.m.
<b>6. Arealforhold</b>		
6.1	<b>Samlet grundareal</b>	431 m <sup>2</sup> ifølge tingbogen.
	<b>Heraf vej</b>	0 m <sup>2</sup> .
6.2	<b>Samlet etageareal</b>	Det samlede areal andrager ifølge BBR 346 m <sup>2</sup> , heraf 68 m <sup>2</sup> tagetage (1. sal).  Ifølge lejekontrakterne andrager det udlejede areal 326 m <sup>2</sup> , inkl. tagetage og parterre. (Indbygget udhus udgør 20 m <sup>2</sup> )
<b>7. Offentlige forhold og planer</b>		
7.1	<b>Zonestatus</b>	Byzone
7.2	<b>Kommuneplan</b>	Ejendommen er omfattet af Kommuneplan vedtaget af Herning Kommune, kommuneplanramme 91.C3.
7.3	<b>Lokalplan</b>	Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.  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
<b>8. Servitutter/Deklarationer</b>		
8.1	<b>Servitutter</b>	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.
<b>9. Offentlig vurdering 2021</b>		
9.1	<b>Vurdering</b>	Kr. 1.050.000
9.2	<b>Grundværdi heraf</b>	Kr. 172.400
<b>10. Forsikringsforhold</b>		
10.1	<b>Forsikringsforhold</b>	Ejendommen er forsikret hos TRYG under police nr. 657 307.309.

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, kortslutning, grunddækning, bygningsbeskadigelse, husejeransvar, svamp- og insekt, rørskadedækning, kabeldækning, stikledninger samt huslejetab.

Det påhviler køber at forsikre ejendommen fra overtagelsesdagen.

## 11. Lejeforhold

### 11.1 Leje

Den samlede årlige leje er pr. 1.4.2022 opgjort til kr. 179.176 ekskl. moms..

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 2022

3.424

Vand, el, kloakafgift m.v.

Renovation

1.200

Forsikring anslået

5.303

Vicevært

Administration

anslået

5.000

Indv vedligeholdelse

anslået

kvm á kr.

anslået

Udv vedligeholdelse

436

kvm á kr.

35

15.260

Diverse

kr.

30.187

## 13. Kapitalbehov

Købspris

kr.

1.199.000

Deposita

40.337

1/2

registreringsafgift

4.427

Advokat, anslået

10.000

Diverse

Investeret kapital

kr.

1.173.090

## 14. Købers startforrentning

$$\frac{148.949 \times 100}{1.173.090} = 12,70 \%$$

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

## 15. Afskrivninger

Ejendommen er ikke afskrivningsberettiget med den nuværende anvendelse.

## 16. Øvrige oplysninger

- |   |   |
|---|---|
| <b>16.1 Overtagelse</b>                 | Ejendommen kan overtages efter nærmere aftale.  |
| <b>16.2 Gæld udenfor købesummen</b>     | Ingen gæld.   |
| <b>16.3 Momsreguleringsforpligtelse</b> | Ejendommen er ikke momsregistreret.   |
| <b>16.4 Energiforhold</b>               | Bygningerne opvarmes med fjernvarme.  |
| <b>16.5 Miljøforhold</b>                | Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til jordforureningsloven.   |
| <b>16.6 Mellemsalg</b>                  | Ret til mellemsalg forbeholdes.   |
| <b>16.7 Tinglysningsafgift</b>          | Det forudsættes, at sælger/køber hver betaler halvdelen af tinglysningsafgiften ved udtagelse af skøde.   |
| <b>16.8 Bilag</b>                       | Som bilag til nærværende prospekt vedlægges:<br><ol style="list-style-type: none"><li>1. Kopi af uofficiel tingbogsattest efter aftale</li><li>2. Fotomontage</li></ol> |

## 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



Tidligere fotos

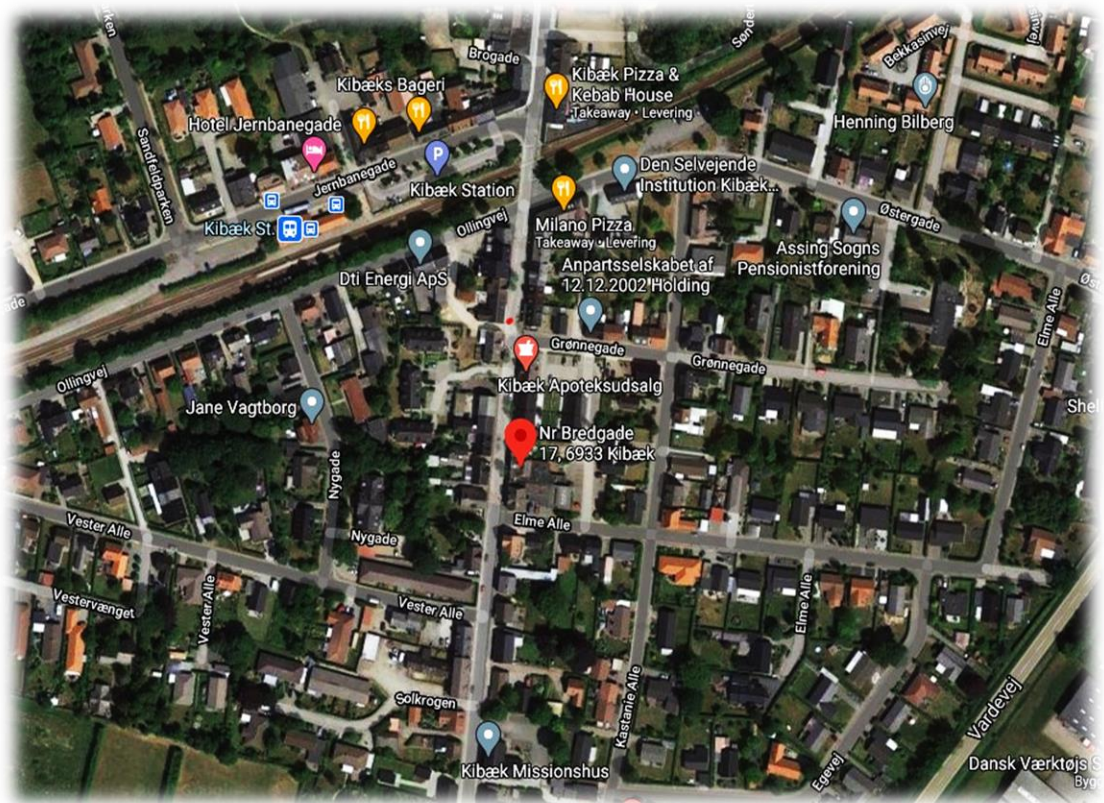


Tidligere fotos

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



Tidligere fotos



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