

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1030

Fjordgade 7, 7100 Vejle



Boligudlejningsejendom i hjertet af Vejle

- **Pris kontant kr. 9.600.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,2%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 589.021**
- **Etageareal i alt 457 m²**
- **Bestående af 6 lækre og lyse lejligheder med altaner/terrasser**
- **Gode parkeringsforhold**

BESKRIVELSE

Totalrenoveret investeringsejendom i hjertet af Vejle – fuldt udlejet og med attraktivt afkast.

Centralt i Vejle udbydes denne totalrenoverede boligudlejningsejendom med 6 fuldt udlejede lejligheder. Ejendommen er gennemgribende moderniseret inden for de seneste 5 år og fremstår i flot og tidssvarende stand – klar til mange års drift uden store vedligeholdelsesomkostninger.

Med en årlig lejeindtægt på kr. 589.021 og et anslået afkast på 5,2% er her tale om en sikker og attraktiv investering i en af Trekantområdets mest eftertragtede byer.

Nøgletal:

- Pris: kr. 9.600.000 kontant
- Afkast (1. år, anslået): 5,2%
- Årlig lejeindtægt: kr. 589.021
- Antal lejemål: 6 boliglejemål
- Status: 100% udlejet
- Renovering: Totalrenoveret inden for de seneste 5 år

Om ejendommen:

Ejendommen er centralt beliggende i hjertet af Vejle – tæt på gågaden, indkøb, caféer, offentlig transport og byens mange faciliteter. Lejlighederne er moderniserede med nutidige materialer og installationer, hvilket gør dem særligt attraktive for lejere og giver lav tomgangsrisiko.

Highlights:

- Totalrenoveret og indflytningsklar ejendom
- 6 attraktive lejligheder – alle udlejede
- Central beliggenhed i Vejle midtby
- Stærkt afkast og sikker drift
- Lav vedligeholdelse og minimal risiko
- Ideel til både private og professionelle investorer

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Fjordgade 7
7100 Vejle
Matr.nr. 43ay Engene, Vejle Jorder

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1885 Ombygningsår 2016

AREALER

Grundareal 553 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 162 m²
Boligareal 457 m²
Etageareal i alt 457 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1885/2016
Bebygget areal 162 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	60 m ²
Beboelse st.th.	102 m ²
Beboelse 1.tv.	60 m ²
Beboelse 1.th.	102 m ²
Beboelse 2.tv.	49 m ²
Beboelse 2.th.	84 m ²

Registreret som:

Registreret som:	Afskrivning:
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	589.021
I alt	kr.	589.021

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025), jf. Resights	kr.	22.744
Renovation / miljøafgifter m.v., anslået	kr.	13.200
El, afsat	kr.	2.500
Forsikring, præmie	kr.	13.202
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	12.000
Administration, afsat	kr.	13.200
Varmeregnskab	kr.	5.466
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	16.200
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	98.512

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.200 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 324 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	9.600.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	9.600.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 29.725	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 44.725	
- Refusion deposita	kr.	44.725
- Refusion forudbetalt leje	kr.	147.255
	kr.	22.124
Anslået kapitalbehov	kr.	9.475.346

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	589.021
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	98.512
Nettoleje til forrentning	kr.	492.132

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{490.509 \times 100}{9.475.346} = 5,2\% \text{ (anslået)}$$

TILBUDSPLIGT

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	4.650.000
Heraf grundværdi	kr.	819.600
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	2.662.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Gjensidige Forsikring, police nr. 1909567. Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskade, stikledning og rørskade, gals og sanitet samt anden pludselig skade.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 1400 og 92 samt kommuneplanramme nr. 1.1.B.7, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 1400

Anvendelse:

Stueetagen i bebyggelse mod gaden på gadestrækninger på Dæmningen, Kirkegade, Søndertorv, dele af Grønnegade, Nørretorv, Vestergade, dele af Nørregade (Vejle Midtpunkt) Palladspassagen, Flegborg og Orla Lehmannsgade, må kun anvendes til butikker, restauranter/caféer, liberale erhverv af publikumsrettet karakter, klinikker af publikumsrettet karakter, og offentlige formål.

Stueetagen i bebyggelse mod gaden på gadestrækninger på Nørregade, Torvegade, Rådhusstorvet og Søndergade og Søndertorv må kun anvendes til butikker, caféer og restauranter.

Lokalplan nr. 92

Anvendelse:

Området B1, hvori nærværende ejendom er beliggende, må kun anvendes til boligformål og kollektive anlæg, som kan indpasses i et boligområde, såsom boliger for ældre, børneinstitutioner og lignende samt mindre butikker og mindre virksomheder til områdets daglige forsyning eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Langs Havnegade må der indrettes butikker samt mindre erhverv, der kan indpasses uden gene for området.

Ny boligbebyggelse skal have en varieret sammensætning mht. størrelse og indretning og bl.a. under hensyn til at etablere boliger for familier med flere personer.

Uanset foranstående bestemmelser kan byrådet tillade:

- a. Genopførelse efter brand og lignende af tidligere lovligt eksisterende erhvervsbebyggelse.
- b. Opførelse af transformerstationer og lignende offentlige anlæg, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 for hvert område som helhed.

Kommuneplanramme nr. 1.1.B.7

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et boligområde, samt mindre butikker til områdets lokalforsyning.

Bebyggelsesprocent:

110% beregnet ud fra området som helhed.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	21.12.1911	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
002	10.02.1966	Dok om fjernvarme/anlæg mv
003	22.01.1990	Dok om færdselsret
004	13.08.1990	Lokalplan

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra EWII.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 21.06.2023 med energiklassifikation C.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

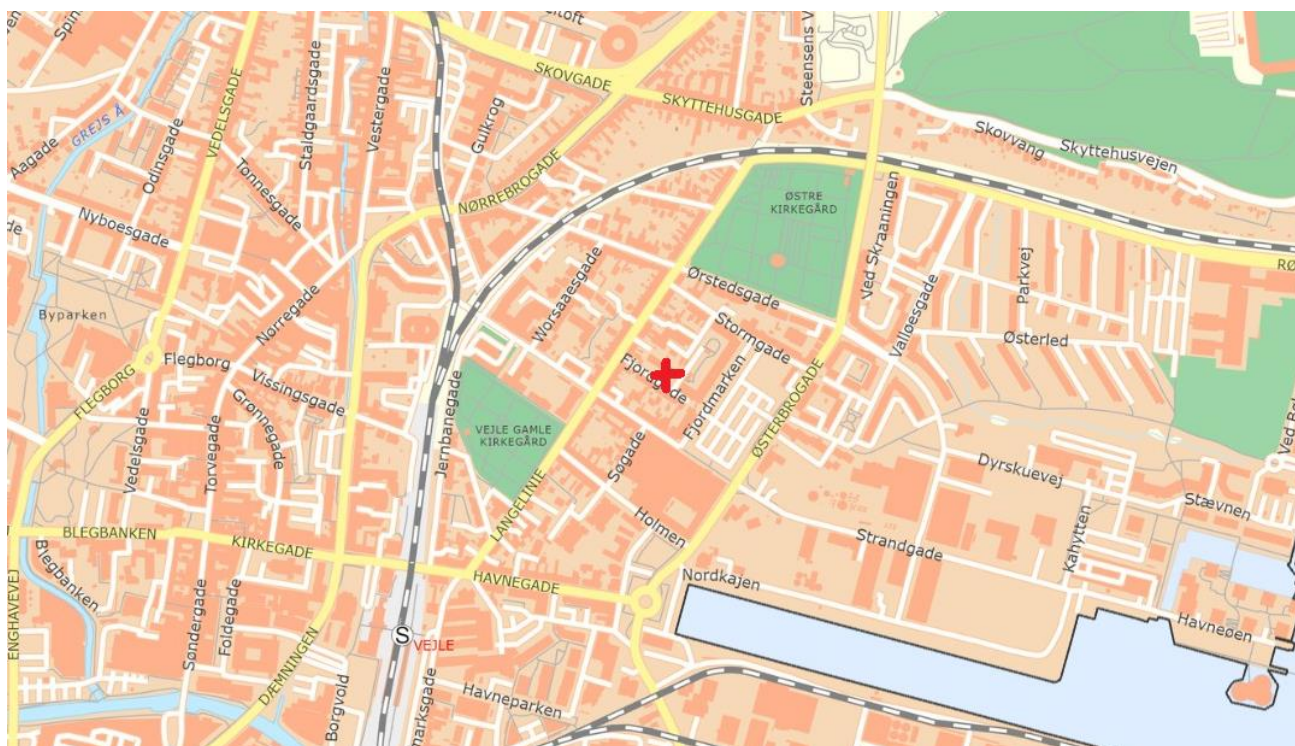
LASSEN ERHVERV

Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

isk 



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.09.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	St.tv.	Beboelse	60	84.832	1.414	21.208	7.069	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.01.2024		
2	Udlejet	St.th.	Beboelse	102	121.015	1.186	30.254	-	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.09.2025		
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	60	82.514	1.375	20.629	-	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.04.2023		
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	102	120.000	1.176	30.000	-	NPI hver 1. januar	01.01.2026	15.09.2023		
5	Udlejet	2.tv.	Beboelse	49	76.560	1.562	19.140	6.380	NPI hver 1. januar	01.01.2026	15.04.2025		
6	Udlejet	2.th.	Beboelse	84	104.100	1.239	26.025	8.675	NPI hver 1. januar	01.01.2026	03.03.2025		
				457	589.021	1.289	147.255	22.124					