

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1022

Vedelsgade 46 – 48, 7100 Vejle



Boligudlejningsejendom med 9 lejemål i hjertet af Vejle

- **Pris kontant kr. 11.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,7%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 812.450**
- **Etageareal i alt 804 m²**
- **Løftet ud af det omkostningsbestemte lejeniveau**
- **Totalrenoveret ejendom til under kr. 14.500 pr. m²**

BESKRIVELSE

Lassen Erhverv har hermed fornøjelsen af at kunne udbyde Vedelsgade 46-48, 7100 Vejle til salg.

Her er tale om en gennemgribende moderniseret investeringsejendom med attraktivt afkast. Ejendommen er en sjældent udbudt investeringsejendom med 9 lejemål, centralt beliggende i Vejle – én af trekantområdet stærkeste udlejningsbyer.

Nuværende ejer erhvervede sig ejendommen tilbage d. 1. januar 2010 og har sidenhen totalrenoveret ejendommen. Her skal blandt andet fremhæves, nyt tegltag, nyere vinduer og døre, nyt varmeanlæg, vandbåret gulvvarme i alle lejligheder, nye køkkener og badeværelser m.m.

Ejendommen består af to sammenbyggede bygninger på adresserne Vedelsgade 46 og 48, med et samlet areal på 663 m² fordelt på 9 istandsatte boligenheder. Alle lejligheder er moderniseret til høj standard.

Lejeindtægten udgør årligt kr. 812.450, svarende til en gennemsnitsleje på kr. 1.229 pr. m², hvilket ligger i det attraktive lejeniveau for området. Der er afsat ca. kr. 250 pr. m² til drift, og med en udbudspris på kr. 11.500.000 giver ejendommen et første års afkast på ca. 5,7%.

Ejendommen er løftet ud af det omkostningsbestemte lejeniveau (OMK) og reguleret efter de tidligere regler i lejelovens §5, stk. 2, hvilket muliggør markedsleje efter gennemgribende modernisering. Det giver både sikkerhed for lejeniveauet og mulighed for fremtidig værditilvækst.

Nøgletal:

- Adresse: Vedelsgade 46-48, 7100 Vejle
- Udbudspris: kr. 11.500.000
- Samlet boligareal: 663 m²
- Antal lejemål: 9 boligenheder
- Årlig lejeindtægt: kr. 812.450
- Gennemsnitsleje: kr. 1.229 pr. m²
- Afkast (1. år): ca. 5,7 %
- Driftsudgift: ca. kr. 250 pr. m²
- Lejeretlig status: §5, stk. 2 (før ændringerne)

Ejendommens beliggenhed i centrum af Vejle sikrer høj efterspørgsel og lav tomgangsrisiko. Den høje standard og det moderne udtryk gør ejendommen til en attraktiv bolig for mange lejertyper. Med en attraktiv pris og dokumenteret drift er der tale om en investering med både nutidig sikkerhed og langsigtet potentiale.

Bygning 2 er en gammel erhvervsbygning, som tidligere har fungeret som værksted. Denne bygning står i en dårlig forfatning og skal renoveres. Nuværende ejer fik i 2011 forhåndsgodkendelse på etablering af 3 lejligheder.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Vedelsgade 46A, B, C, E og F + 48A
7100 Vejle
Matr.nr. 629bd Vejle Bygrunde

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1897-1955 Ombygningsår 1947

AREALER

Grundareal 856 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 489 m²
Erhvervsareal 141 m²
Boligareal 648 m²
Etageareal i alt 789 m²
Øvrige arealer 35 m²
Adgangsareal 55 m²
Udenomsrum 141 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1897
Bebygget areal 245 m²
Sekundære arealer 90 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse 46A st.	80 m ²
Beboelse 46A 1.tv.	80 m ²
Beboelse 46A 1.th.	52 m ²
Beboelse 46A 2.	103 m ²
Beboelse 46E	65 m ²
Beboelse 46F	57 m ²
Beboelse 48 st.	43 m ²
Beboelse 48 1.	85 m ²
Beboelse 48 2.	83 m ²
Fælles- og adgangsareal	90 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1897/1947
Bebygget areal 141 m²
Sekundære arealer 141 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Baghus	141 m ²
Udenomsrum 1.	141 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	4
Opført år	1897
Bebygget areal	18 m ²
Sekundære arealer	18 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Vaskehuse	18 m ²
-----------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	5
Opført år	1955
Bebygget areal	85 m ²
Sekundære arealer	85 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garage	85 m ²
--------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

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.	691.790
Andre lejemål	kr.	24.720
I alt	kr.	716.510

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	95.940
I alt	kr.	95.940

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.

VEDLIGEHOLDELSKONTI

Regnskabskonti	BRL § 119	kr.	0	Pr.	31.12.2024
Bindingskonti GI	BRL § 120	kr.	-593.694,66	Pr.	31.12.2024

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	27.938
Renovation / miljøafgifter, rottebekæmpelse m.v.	kr.	25.608
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	6.392
Forsikring, præmie	kr.	22.382
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	18.000
Administration, afsat	kr.	19.800
Varmeregnskab	kr.	13.104
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	33.150
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	166.374

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 663 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	11.500.000
--------------------	------------	-------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	11.500.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 35.425	
Advokatsalær skøde	kr. 20.000	
I alt anslået	kr. 55.425	
	kr.	55.425
- Refusion deposita	kr.	167.853
- Refusion forudbetalt leje	kr.	22.295
Anslået kapitalbehov	kr.	11.365.277

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	812.450
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	166.374
Nettoleje til forrentning	kr.	646.076

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{646.076 \times 100}{11.365.277} = 5,7\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	6.600.000
Heraf grundværdi	kr.	1.463.800
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	3.326.000

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 Alm. Brand A/S, police nr. 051 784 715. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, udvidet vandskade (beboelse), glas, sanitet, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar samt stikledning.

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. 40, 1400 samt kommuneplanramme nr. 1.1.B.3, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 40

Anvendelse:

Området må kun anvendes til boligformål og i begrænset omfang til erhvervsformål.

Langs Vedelsgade, Vesterbrogade og Tønnesgade må der i bebyggelsens stueetage indrettes selvstændige butikker samt mindre — ikke generende- fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.

Langs Staldgårdsgade må bebyggelsens stueetage kun anvendes til boliger samt til butikker og erhverv, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Indenfor området må etagerne over stueetagen kun anvendes til boligformål, dog kan der i bebyggelsens 1.sal langs Vedelsgade og Vesterbrogade indrettes sådanne liberale erhverv, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Bebyggelsen, der er beliggende imellem den på kortet, bilag 7, viste karrébebyggelse langs Vedelsgade, Vesterbrogade, Staldgårdsgade og Tønnesgade, må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse anvendes til formål, der ikke har tilknytning til boligerne i området.

Uanset foranstående bestemmelser kan kommunalbestyrelsen tillade: genopførelse efter brand o.lign. af tidligere lovligt eksisterende erhvervsbebyggelse. opførelse af transformerstationer o.lign. offentlige anlæg, når det ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området. opførelse eller indretning af bebyggelse til offentlige formål (mindre institutioner for yngre og ældre).

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90 for området som helhed.

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.

Kommuneplanramme nr. 1.1.B.3

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. I bebyggelsen langs Vedelsgade, Tønnesgade og Vesterbrogade må i stueetagen indrettes butikker samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. Her må Kommuneplan 2021 - 2033 Side 492 kun med Byrådets særlige tilladelse etableres pengeinstitutter, forsikringskontorer, klinikker m.v.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen skal generelt opføres som sluttet bebyggelse i vejsskel.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	11.11.1111	Dok om vej mv, vandaflledning mv
002	07.10.1897	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	20.11.1902	Dok om ingensinde af benytte ejd's ubebyggede areal til underjordiske anlæg
004	19.05.1904	Fjernelsesdeklaration
005	23.01.1967	Dok om fjernvarme/anlæg mv
006	23.06.1982	Lokalplan nr. 40
007	08.02.1983	Dok om sanering
008	16.01.1985	Dok om grundejerforening mv

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 03.06.2019 med energiklassifikation A.

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 er matriklen udgået efter kortlægning.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

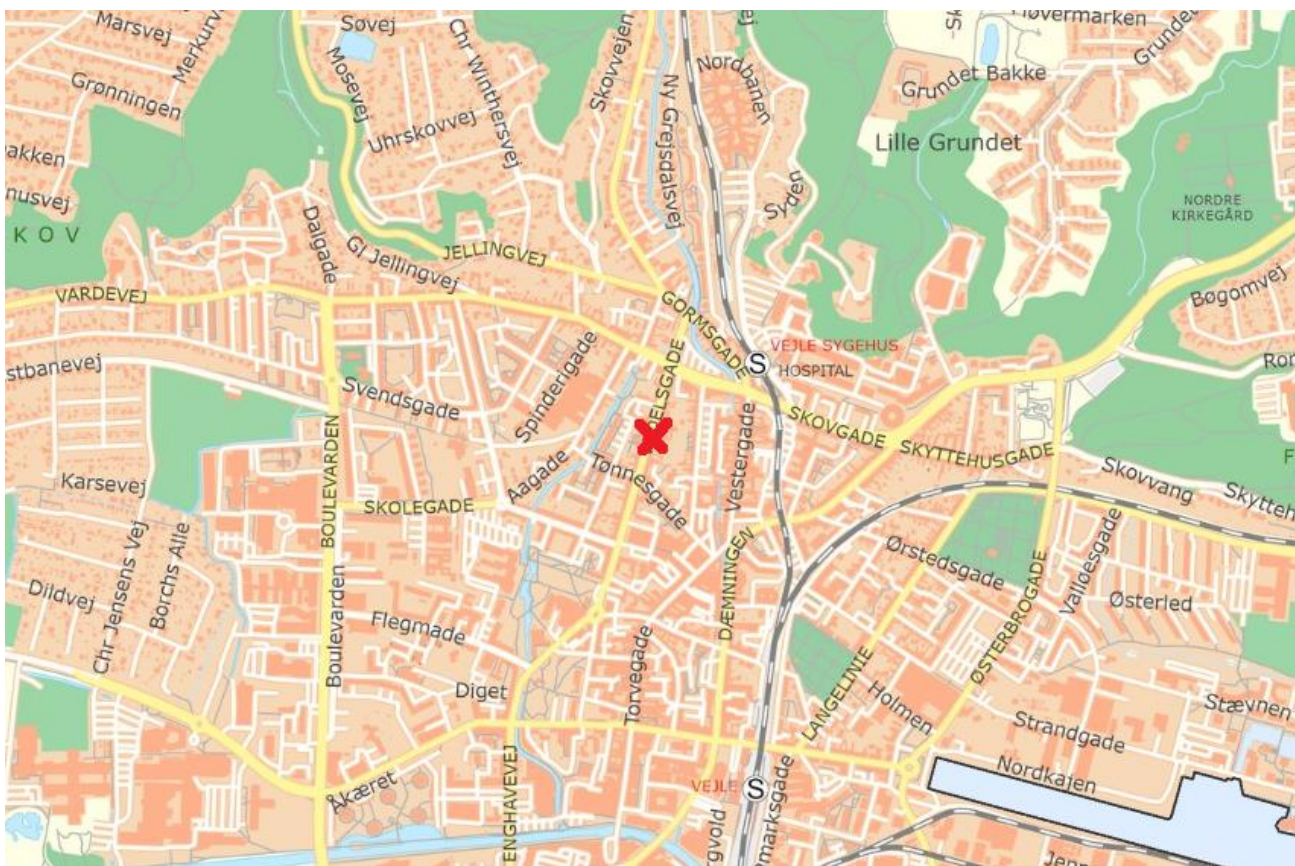
Kongensgade 96, st.th.

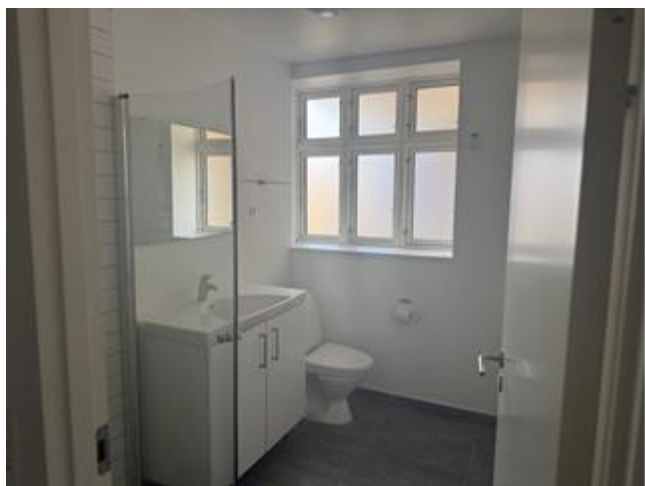
6700 Esbjerg

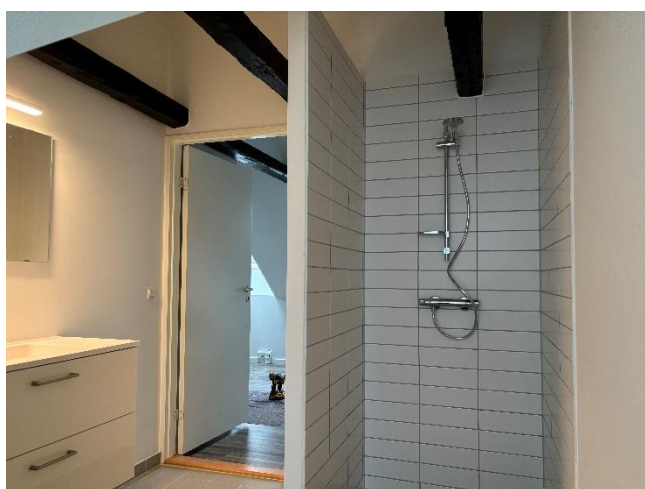
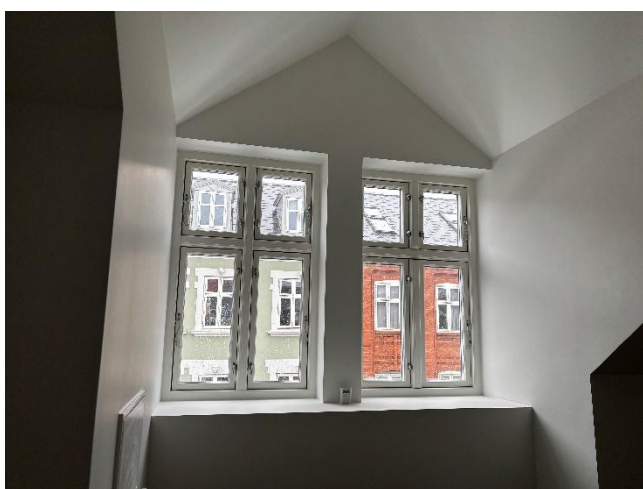
Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.08.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Ledig	46A st.	Beboelse	82	95.940	1.170							
2	Udlejet	46A 1.tv.	Beboelse	102	107.570	1.055	25.500	8.500	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.08.2022		
3	Udlejet	46A 1.th.	Beboelse	55	64.248	1.168	14.685	4.895	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.05.2019		
4	Udlejet	46A 2.	Beboelse	97	109.716	1.131	26.925	-	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.05.2023		
5	Udlejet	46E	Beboelse	65	77.544	1.193	19.386	-	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.07.2025		
6	Udlejet	46F	Beboelse	54	70.248	1.301	17.562	-	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.04.2025		
7	Udlejet	48 st.	Beboelse	43	58.380	1.358	14.595	-	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.04.2025		
8	Udlejet	48 1.	Beboelse	89	112.872	1.268	26.700	8.900	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.08.2022		
9	Udlejet	48 2.	Beboelse	74	91.212	1.233	22.500	-	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.09.2024		
11	Udlejet	5 p-pladser	Andet		19.320								
10	Vask		Andet		5.400								
				661	812.450	1.229	167.853	22.295					