

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1065

Nørrebrogade 30C, st.tv., 7100 Vejle



Butik/Restaurant/Kiosk – Masser af muligheder

- **Pris kontant kr. 950.000**
- **Afkast 1. år, anslået 8,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 102.000**
- **Etageareal i alt 150 m²**

BESKRIVELSE

Attraktiv erhvervsejerlejlighed i hjertet af Vejle

Denne velbeliggende erhvervsejerlejlighed tilbyder en sjælden mulighed for at etablere sig i Vejles pulserende centrum, hvor både synlighed, tilgængelighed og kundestrømme er i top. Ejendommen er placeret på Nørrebrogade, tæt på byens handelsliv, offentlig transport og parkeringsmuligheder, hvilket gør den velegnet til en bred vifte af erhverv.

Lejligheden udgør i alt 150 m² og fremstår i en ok og velholdt stand.

Erhvervsejerlejligheden er udlejet i dag til Thai Food for kr. 8.500 i måneden, der dog opsagde lejemålet i slutningen af oktober måned 2025.

Lokalerne er indrettet med:

- Spisepladsområde / åbent butikslokale
- Velfungerende køkkenudstyr
- Lager samt personale opholdsrum
- Gode lysforhold via store facadevinduer

Anvendelsesmuligheder

Ejendommen egner sig særligt godt til:

- Restaurant / Take Away
- Kiosk
- Klinik / sundhed
- Salon / servicefag
- Showroom

Placeringen i Vejle centrum sikrer høj eksponering og let adgang for både kunder og medarbejdere. Inden for kort afstand findes:

- Vejle gågade og shoppingområder
- Offentlige transportmuligheder, inkl. tog og bus
- Flere større parkeringsfaciliteter
- Restauranter og caféer

Økonomi:

- Areal: 150 m²
- Ejerudgifter: kr. 1.648
- Energimærke: D
- Pris: kr. 950.000

Lejligheden er en del af en velfungerende ejerforening med sunde økonomiske forhold.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 7.

Over hele landet har mere end 350.000 bygninger fået deres bevaringsværdi registreret. I FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger) kan man se, hvilke bygninger der har høj, middel eller lav bevaringsværdi. Bygningernes bevaringsværdi er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Nørrebrogade 30C, st.tv.
7100 Vejle
Matr.nr. 567 Vejle Bygrunde, ejl. Nr. 2

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1902 Ombygningsår 1973

AREALER

Grundareal – hele ejendommen 801 m², heraf vej 0 m².
BBR areal 150 m²
Tinglyst areal 139 m²
Tinglyst fordelingstal 24/100

LEJEFORHOLD

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	102.000
I alt	kr.	102.000

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

Kontingent Ejerforeningen	kr.	17.280
Ejendomsskat (2025)	kr.	2.495
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	19.775

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	950.000
--------------------	------------	----------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	3.775	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	18.775	
Anslået kapitalbehov		kr.	18.775
			968.775

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	102.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	19.775
Nettoleje til forrentning	kr.	82.225

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{82.225 \times 100}{968.775} = 8,5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	460.000
Heraf grundværdi	kr.	380.600
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	297.000

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.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund		
inkl. købsomkostninger	kr.	968.775
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(297.000)
Bygning og installationer	kr.	671.775
Etageareal i alt	m ²	150
Afskrivningsberettiget areal	m ²	150
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Bygningsværdi og installationer afskrives med 3%	kr.	20.153

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er forsikret via Ejerforeningen.

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 Kommuneplanramme nr. 1.1.B.5, der bl.a. omhandler følgende:

Kommuneplanramme nr. 1.1.B.5

Anvendelse:

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

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 110%.

Endvidere er ejendommens forhold omfattet af Lokalplan nr. 1000, der omhandler facader og skilte i Vejle Midtby.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	23.01.1902	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	09.11.1905	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	14.02.1963	Dok om evt. fjernelse af udhængstag mv
004	13.10.1966	Dok om fjernvarmeanlæg mv
005	04.02.1985	Dok om renholdelse af fortov mv
006	24.06.2009	Dok om kloakledninger m.m.

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 07.02.2018 med energiklassifikation D.

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

Spinderihallerne

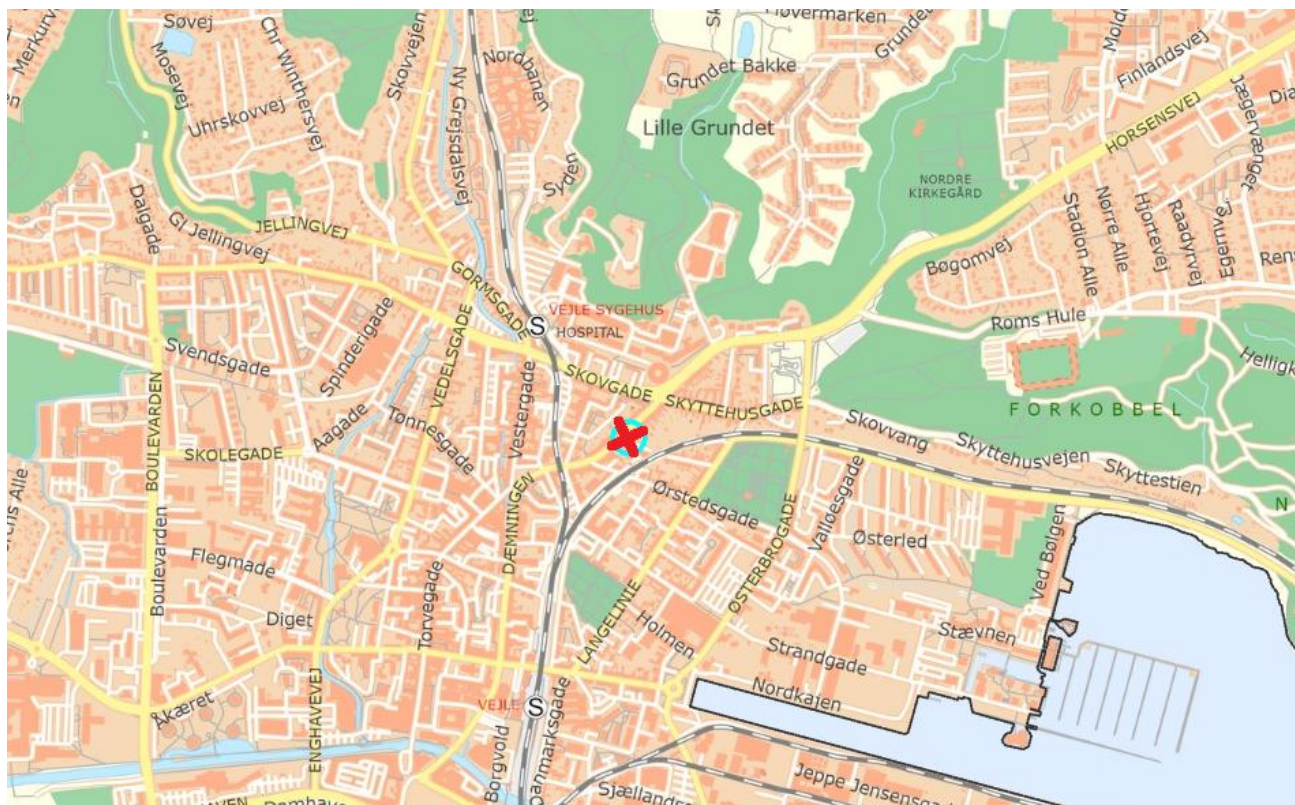
Spinderigade 11

7100 Vejle

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.12.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Ledig	St.tv.	Erhverv	150	102.000	680						
				150	102.000	680	-					