

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1104

Vestergade 41A-B, 7100 Vejle



Bolig- og erhvervsejendom med stort afkastpotentiale

- **Pris kontant kr. 5.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 363.508**
- **Etageareal i alt 376 m²**
- **Centralt beliggende i hjertet af Vejle**

BESKRIVELSE

Markant value-add case med dokumenterbart løft – Vestergade 41A-B, 7100 Vejle

Sjældent udbudt bolig- og erhvervsjendom i Vestergade – en af Vejles driftige handlgader, hvor halvdelen er gågade. Beliggenheden sikrer stabil efterspørgsel og en langsigtet robust placering i bymidten. Ejendommen består af restaurant i stueplan samt 4 boliglejemål og udgør i alt 376 m².

Denne ejendom henvender sig til den aktive investor, der kan se potentialet i:

Markant boligoptimering

Boliglejen er ikke reguleret i en årrække.

Det indikerer et åbenlyst regulerings- og genudlejningspotentiale, hvor lejeniveauet kan bringes tættere på markedsniveau over tid.

Der er således mulighed for:

- Løbende lejetilpasning ved genudlejning
- Optimering via modernisering

Midlertidigt reduceret erhvervsleje

Restaurationslejen er midlertidigt nedsat til kr. 102.000 årligt frem til 31.07.2026.

Den nuværende afkastprocent afspejler derfor en ikke-normaliseret driftssituation. En fremtidig regulering eller genforhandling vil isoleret set løfte ejendommens samlede afkast mærkbart.

Lejen er inkl. forpagtning, idet inventar og maskiner tilhører sælger – hvilket giver yderligere værdi i forhold til traditionel erhvervsudlejning.

Enkel og robust drift

Samtlige lejere betaler selv for vandforbrug, hvilket reducerer ejerens driftsrisiko og sikrer en gennemsigtig driftsstruktur.

Nøgletal

- Kontantpris: kr. 5.500.000
- Årlig lejeindtægt: kr. 363.508
- Anslået afkast 1. år: ca. 5 %
- Samlet etageareal: 376 m²

Det nuværende afkast må betragtes som et indgangsniveau. Ejendommen indeholder et indbygget potentiale for udbytte via lejeoptimering og normalisering af erhvervslejen.

Investeringsprofil

Oplagt for den semiprofessionelle investor, der:

- Arbejder aktivt med boligregulering
- Forstår værdien af midlertidigt reducerede lejer
- Ønsker centralt beliggende aktiver med dokumenterbart løft
- Ser potentialet i kombinationen bolig + restaurant

Her erhverves ikke blot en ejendom – men en mulighed for aktiv værdiskabelse i Vejle centrum.

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 Vestergade 41A-B
7100 Vejle
Matr.nr. 479 Vejle Bygrunde

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1892 1995

AREALER

Grundareal 479 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 141 m² heraf 12 m² port og 2 m² "indhak"
Erhvervsareal 116 m²
Boligareal 260 m²
Etageareal i alt 376 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1892/1995
Bebygget areal 141 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Café 41A, st.	116 m ²
Beboelse 41B, 1.tv.	51 m ²
Beboelse 41B, 1.th.	81 m ²
Beboelse 41B, 2.tv.	48 m ²
Beboelse 41B, 2.th. inkl. altan 14 m ²	80 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal

Afskrivning:

Ja
Nej
Nej
Nej
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.	229.200
Erhvervslejemål	kr.	134.308
I alt	kr.	363.508

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 2026)	kr.	14.375
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	12.256
Rottebekæmpelse og fejning af fortov	kr.	546
Fælles el, afsat	kr.	4.000
Forsikring, præmie	kr.	16.812
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	10.000
Administration, afsat	kr.	15.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.511
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	12.400
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	89.900

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 248 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Anslået udgift fra sælger angående fælles el på kr. 4.000.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **5.500.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	5.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	17.425	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	32.425	
- Refusion deposita		kr.	77.300
Anslået kapitalbehov		kr.	5.455.125

Momsfradragprocent 31%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	363.508
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	89.900
Nettoleje til forrentning	kr.	273.608

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{273.608 \times 100}{5.455.125} = 5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	4.750.000
Heraf grundværdi	kr.	477.500
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.885.000

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.	5.532.425
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(1.885.000)
Bygningsværdi	kr.	3.647.425
Etageareal i alt	m ²	376
Afskrivningsberettiget areal	m ²	116
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		31%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	1.130.702
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	33.921

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm Brand Forsikring A/S, police nr. 9600 2707 52.
Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, udvidet vandskade – alene beboelse – insekt og svamp, 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. 11 og nr. 1400, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 11

Anvendelse:

Område C må kun anvendes til erhvervs-, bolig- og offentlige formål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse, samt erhverv og offentlige formål som følgende: butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, institutioner, parkering, samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Der kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre — ikke generende — fremstillingsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

Inden for område C må boliger ikke indrettes i bebyggelsens stueetage.

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

Endvidere er ejendommens forhold reguleret af lokalplan nr. 1000 Facader og skilte.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	25.02.1892	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
002	15.08.1895	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	10.09.1903	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	13.10.1943	Dok om overdækning af Grejse Å
005	22.11.1978	Lokalplan nr. 11
006	21.04.1980	Dok om færdselsret 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 28.04.2026 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

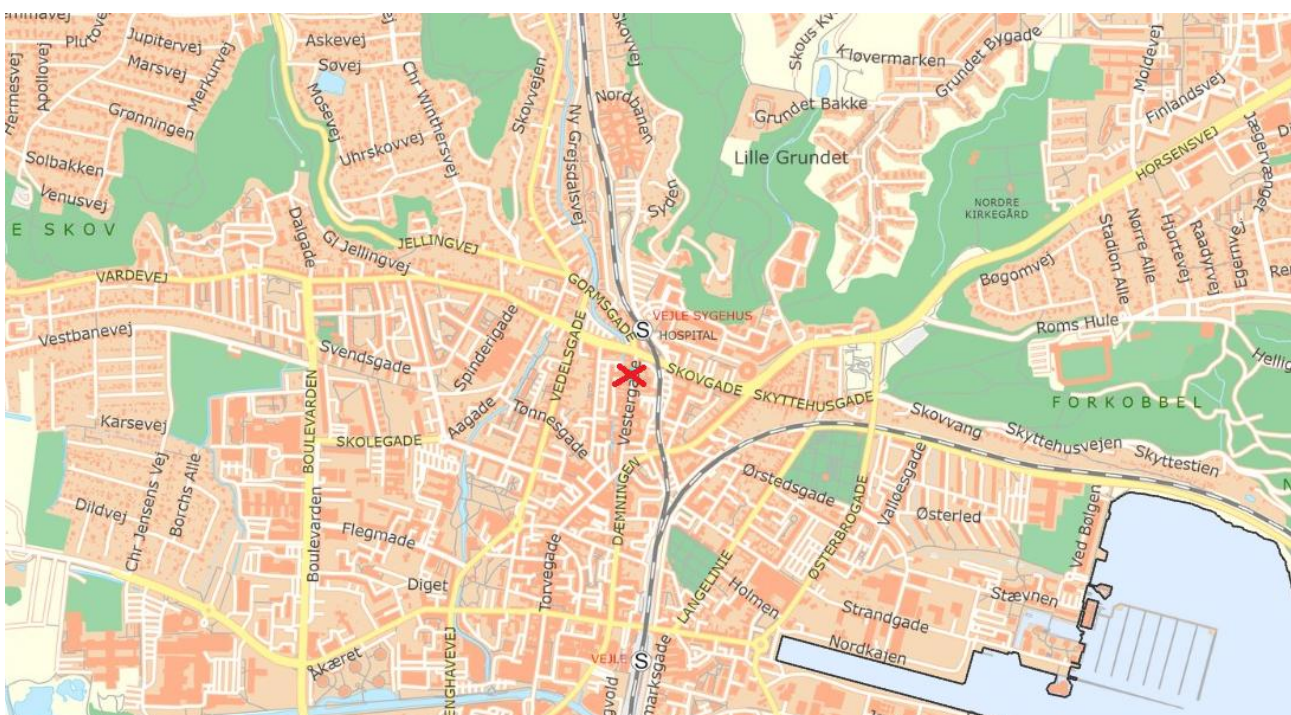
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

Lassen Erhverv
Spinderihallerne
Spinderigade 11
7100 Vejle

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.02.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Tiger Asiatisk	41A, st.	Erhverv	120	134.308	1.119	20.000	NPI	01.01.2027	01.02.2025		
2	Udlejet	41, 1.tv.	Beboelse	51	46.800	918	11.700	Stiger årligt kr. 50/md	01.01.2027	01.02.2020		
3	Udlejet	41, 1.th.	Beboelse	81	68.400	844	17.100	NPI	01.01.2027	01.09.2022		
4	Udlejet	41, 2.tv.	Beboelse	48	43.800	913	10.950	NPI	01.01.2027	01.12.2021		
5	Udlejet	41, 2.th.	Beboelse	80	70.200	878	17.550	NPI	01.01.2027	01.03.2024		
				380	363.508	957	77.300					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er inkl. 1 stk. p-plads. Indtil 31.07.2026 yder udlejer rabat kr. 2.692/md.
- 4 Lejemålet er opsagt til fraflytning pr. 01.05.2026