

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1145

Roms Hule 45 / Stadion Allé 32, 7100 Vejle



### Bolig- og erhvervsejendom tæt ved Vejle Stadion

- **Pris kontant kr. 4.250.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 324.584**
- **Etageareal i alt 385 m<sup>2</sup>**
- **Svarende til under kr. 11.000 pr. m<sup>2</sup>**
- **Erhvervslejer siden 2008 (Palles Bageri)**

## BESKRIVELSE

Bolig- og erhvervsejendom med stabil lejer – attraktiv beliggenhed ved Vejle Stadion  
Ejendommen Roms Hule 45 / Stadion Allé 32 er en kombineret bolig- og erhvervsejendom, opdelt i 2 ejerlejligheder bestående af et bageri og en udlejet villa.

Ejendommen er fuldt udlejet og fremstår som en stabil investering med langvarig erhvervslejer samt attraktiv placering i boligområdet Nørremarken tæt på indkøb, institutioner og idrætsfaciliteter.  
Erhvervsdelen er udlejet til Palles Bageri, som har drevet bageri fra adressen siden 2008, hvilket understøtter en solid lokal forankring og stabil lejehistorik.

Ejendommens nøgletal:

- Antal lejemål: 1 erhverv og 1 bolig (villa)
- Erhverv: 249 m<sup>2</sup> – årlig leje kr. 203.109
- Villa: 136 m<sup>2</sup> – årlig leje kr. 121.475
- Samlet etageareal: 385 m<sup>2</sup>
- Samlet årlig huslejeindtægt: kr. 324.584
- Budgetteret drift: kr. 71.885 (svarende til kr. 187 pr. m<sup>2</sup>)
- Forventet nettoleje: kr. 252.699

Ejendommen er særligt relevant for:

- Investorer, der søger stabilt cashflow fra kombineret bolig og erhverv
- Købere, der prioriterer lokal forankret erhvervslejer og dokumenteret driftshistorik
- Privat husejer der ønsker at bebo ejendommen, da den ligger i et attraktiv kvarter

### Unikt potentiale for værdistigning

En af de mest markante fordele ved ejendommen er dens beliggenhed i det attraktive gamle Nørremarken. Området er præget af herskabelige villaer, som bliver solgt i m<sup>2</sup> priserne omkring kr. 30.000 pr. m<sup>2</sup>. Salget af villaen til en private forbruger giver et naturligt potentiale for værdistigning, da boligmarkedets efterspørgsel efter separate ejerlejligheder ofte resulterer i bedre priser per kvadratmeter sammenlignet med investorkøb af hele ejendomme.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5.

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 Roms Hule 45 / Stadion Allé 32  
7100 Vejle  
Matr.nr. 52b Nørremarken, Vejle Jorder, ejl. nr. 1 og 2

### KOMMUNE

Vejle

### ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervs- og Boligudlejningsejendom  
Anvendelse Erhverv og Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910-1988 Ombygningsår 1988

### TINGLYST AREAL OG FORDELINGSTAL

Ejerlejlighed nr. 1 249 m<sup>2</sup> 249/466  
Ejerlejlighed nr. 2 217 m<sup>2</sup> 217/466

### AREALER

Grundareal 764 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 315 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 249 m<sup>2</sup>  
Boligareal 136 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 385 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 118 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1 – Stadion Allé 32

BBR-nr. 1  
Opført år 1910  
Bebygget areal 79 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 81 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Beboelse 136 m<sup>2</sup>  
Kælder 81 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Boligareal  
Sekundært areal

#### Afskrivning:

Nej  
Nej

### BYGNING NR. 2 – Roms Hule 45

BBR-nr. 2  
Opført / ombygget år 1952/1988  
Bebygget areal 199 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Bageri stueplan 199 m<sup>2</sup>  
Bageri kælder 50 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal  
Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Ja  
Ja

**BYGNING NR. 3**

BBR-nr.	3
Opført år	1988
Bebygget areal	37 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	37 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Garage	37 m <sup>2</sup>
--------	-------------------

**Registreret som: Afskrivning:**

Sekundært areal	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.	121.475
Erhvervslejemål	kr.	203.109
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>324.584</b>

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.	16.440
Renovation / skorstensfejning / rottebekæmpelse	kr.	5.538
Forsikring, præmie	kr.	5.107
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	4.000
Administration, afsat	kr.	6.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	30.800
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>71.885</b>

**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 466 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **4.250.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	4.250.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	13.675	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	28.675	
- Refusion deposita		kr.	28.675
- Refusion forudbetalt leje		kr.	30.369
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>4.238.183</b>

**Momsfradragsprocent** 65%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	324.584
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	71.885
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>252.699</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{252.699 \times 100}{4.238.183} = 6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 i alt	kr.	3.203.000
Heraf grundværdi	kr.	1.106.600
Foreløbig grundværdi for 2023/2024 i alt	kr.	2.375.000

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 2023/2024.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023/2024, 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.	4.278.675
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(2.375.000)
Bygningsværdi	kr.	1.903.675
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	385
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	249
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		65%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	1.237.389
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>37.122</b>

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, police nr. 200225163. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, restværdi, samt hus- og grundejeransvar.

## 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. 1.5.B.1 samt 1.5.O.2, der bl.a. omhandler følgende:

#### **kommuneplanramme nr. 1.5.B.1**

##### **Anvendelse:**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner, samt mindre butikker til områdets dagligvareforsyning.

**Bebyggelsesprocent:**

Åben-lav boligbebyggelse - Bebyggelsesprocent 30% beregnet ud fra den enkelte grund.

Tæt-lav boligbebyggelse - Bebyggelsesprocent 40% beregnet ud fra den enkelte grund.

**Udstykning:**

Min. 700 m<sup>2</sup> ved åben-lav boligbebyggelse.

Min. 400 m<sup>2</sup> ved tæt-lav boligbebyggelse.

**Kommuneplanramme nr. 1.5.0.2****Anvendelse:**

Områdets anvendelse fastsættes til offentlige formål, idrætspark med fodboldstadion, atletikstadion, tennisanlæg, parkering m.m., kolonihaver og campingplads. Området kan endvidere anvendes til boligformål og erhvervsformål som f.eks. kontorer, motionscentre, klinikker og lignende.

**Bebyggelsesprocent:**

30% beregnet ud fra den enkelte grund.

**SERVITUTTER**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

**Nr.: Lyst: Indhold:**

001 08.06.1911 Dok om brønd mv

002 29.04.1949 Dok om tegninger og beliggenhedsplan mv

**TEKNISKE INSTALLATIONER****El:**

Ejendommen forsynes med el fra NRGi.

**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.

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

Gyldigt energimærke foreligger af 07.03.2022 med energiklassifikation F på Roms Hule 45 og med energiklassifikation C på Stadion Allé 32.

## MILJØFORHOLD

### MILJØFORHOLD, DRIFT

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

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

## BESIGTIGELSE

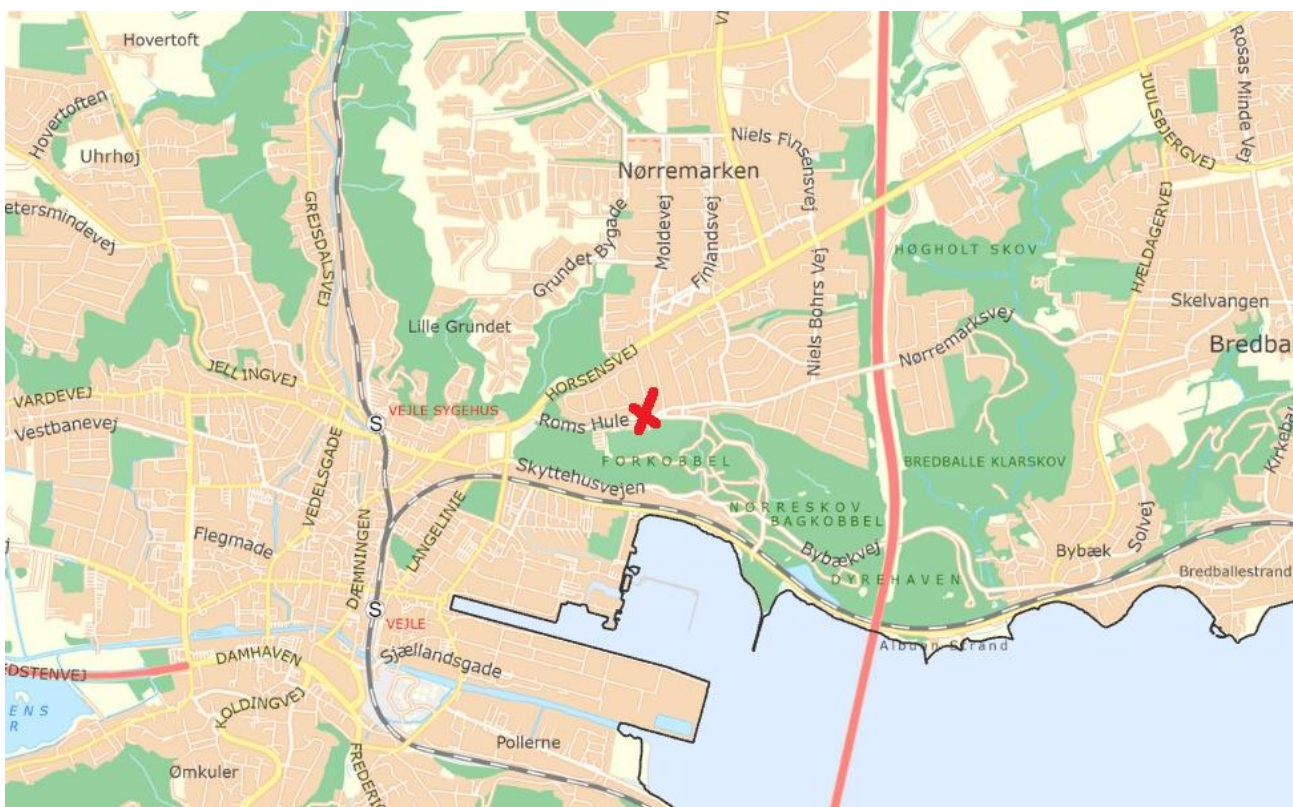
### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370**

# KORTBILAG/FOTOS





## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2026

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	Palle's Bageri	Roms Hule 45	Erhverv	249	203.109	816	Garanti	-	NPI, min. 2,5%	01.01.2027	07.03.2008		
2	Udlejet	Stadion Allé 32	Beboelse	136	121.475	893	30.369	10.123	NPI	01.01.2027	15.05.2025		
				385	324.584	843	30.369	10.123					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Areal jf. lejekontrakt 231 m2. Lejemålet er inkl. 50 m2 kælder. Garanti er på kr. 43.500.