

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 990

Mølholmvej 5, 7100 Vejle



### Boligudlejningsejendom i Mølholm

- **Pris kontant kr. 3.999.995**
- **Afkast 1. år, anslået 6,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 350.744**
- **Etageareal i alt 380 m<sup>2</sup>**
- **Svarende til ca. kr. 10.526 pr. m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

Velholdt og investeringsvenlig udlejningsejendom med attraktiv beliggenhed i Vejle.

Denne flotte og velholdte udlejningsejendom tilbyder en solid investering med mulighed for optimering.

Ejendommen er løbende renoveret og her skal bl.a. nævnes:

Nye branddøre i alle 3 lejligheder med forsikringsgodkendte låse fra Ruko, renovering af trappeopgangen til stuen/ 1. sal (puds/maling), ny facade hoveddør til hhv. trappeopgangen og vaskekælderen, nyt køkken i kælderlejligheden. I kælderlejligheden er der monteret 2 nye Dura 1 pro-aktiv udluftning med keramisk kerne i hhv. soveværelse og køkken for at sikre optimal indeklima. Ny støjreducerende faldstamme fra 1. sal og helt ned til kælderen, den høje sokkel ved kælder/nedgang til have er malet i 2022, nyt fjernvarmeanlæg 2021, ny vaskemaskine og tørretumbler i fælles vaskekælder 2025.

Ejendommen er ideelt placeret med kort afstand til Vejle centrum og nem adgang til den Østjyske Motorvej – en attraktiv beliggenhed for både nuværende og kommende lejere.

Ejendommen indeholder tre rummelige lejligheder med et samlet boligareal på 335 m<sup>2</sup> samt et sekundært lejemål på 45 m<sup>2</sup>. Lejlighederne varierer i størrelser fra 95 m<sup>2</sup> til 124 m<sup>2</sup> og fremstår lyse og indbydende – alle med enten egen altan eller terrasse, hvilket øger deres attraktivitet betydeligt.

Det sekundære lejemål er udstyret med eget køkken og bad, men er ikke godkendt til beboelse, hvilket dog åbner for spændende udviklingsmuligheder.

Ejendommen fremstår generelt i god stand. Facaderne er pænt omfugtet, tagbelægningen er i fin stand, og der er installeret PVC-vinduer på bagsiden af ejendommen fra slutningen af 1990'erne. Derudover er der i 2021 installeret et moderne fjernvarmeanlæg, hvilket sikrer en effektiv og økonomisk varmforsyning.

Til ejendommen hører en charmerende fælles have, som står til rådighed for lejerne, samt et kælderareal med vaskefaciliteter via møntautomat.

Fordeling af lejemål:

- Kælder (95 m<sup>2</sup>): 2 værelser, badeværelse, køkken og egen terrasse.
- Stueetage (116 m<sup>2</sup>): 4 værelser, badeværelse, køkken og egen altan.
- 1. sal (124 m<sup>2</sup>): 5 værelser, badeværelse, køkken og egen altan.
- Sekundært lejemål (45 m<sup>2</sup>): 2 værelser, badeværelse, køkken og egen terrasse (*ej godkendt til beboelse*).

Ejendommen repræsenterer en oplagt mulighed for den professionelle investor, der søger en ejendom med et stabilt afkast og et fremtidigt udviklingspotentiale i et attraktivt område.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 6.

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 Mølholmvej 5  
7100 Vejle  
Matr.nr. 21er Vinding By, Mølholm

### KOMMUNE

Vejle

### ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom  
Anvendelse Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1935

### AREALER

Grundareal 715 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 118 m<sup>2</sup>  
Boligareal 335 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 335 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer - kælder 70 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1935  
Bebygget areal 118 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 70 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

### Anvendelse:

Beboelse kælder 95 m<sup>2</sup>  
Beboelse stueetage 116 m<sup>2</sup>  
Beboelse 1. sal 124 m<sup>2</sup>  
Kælder (heraf 45 m<sup>2</sup> ej godkendt erhverv) 70 m<sup>2</sup>

### Registreret som:

Boligareal  
Boligareal  
Boligareal  
Sekundært areal

### Afskrivning:

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.	187.344
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>187.344</b>

### ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	117.800
Erhvervslejemål	kr.	36.000
Møntvask	kr.	9.600
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>163.400</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 2025)	kr.	11.222
Renovation / miljøafgifter m.v. (år 2026)	kr.	12.116
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	27.752
Forsikring, præmie	kr.	8.514
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	8.800
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.778
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	16.750
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>97.932</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 10 pr. kvm.

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

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **3.999.995**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.999.995
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.925	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	27.925	
- Refusion deposita		kr.	27.925
- Refusion forudbetalt leje		kr.	43.986
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>3.980.534</b>

### Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	350.744
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	97.932
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>253.655</b>

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

$$\frac{253.655 \times 100}{3.980.534} = 6,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.500.000
Heraf grundværdi	kr.	649.900
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.336.000

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 Forsikring A/S, police nr. 120 332 864. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, glas, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar, stikledning samt jordskade.

## **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. 1.2.B.1 samt Byplanvedtægt nr. 1, der bl.a. omhandler følgende:

#### **Kommuneplanramme nr. 1.2.B.1**

##### **Anvendelse:**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. grønne anlæg, offentlige og private institutioner.

##### **Bebyggelsesprocent:**

Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. Dog gælder for følgende matrikler: matr. nr. 47d, 47q og 62af Vinding By, Mølholm, samt på matr. nr. 4ø og 4be, Vinding by, Vinding, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40 og i afgrænsede byggefeltter må der tillades en bygningshøjde på 16 m.

##### **Byplanvedtægt nr. 1**

Byplanen går ud på at skabe retningslinjer for en fremtidig regulering af bebyggelse, veje etc. i det pågældende terræn, idet hensigten hermed dels er at bevare den villamæssige bebyggelse i såvel den bebyggede som den endnu ubebyggede del af de nævnte områder, der samt forebygge, al/foretages byggeri, der med hensyn til udseende eller på anden måde virker forringende på omgivelserne, dels at søge fabriks- og erhvervsvirksomheder henlagt til særlige områder.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

**Nr.:** Lyst:      **Indhold:**  
001 17.09.1943 Byplanvedtægt

## TEKNISKE INSTALLATIONER

**El:**  
Ejendommen forsynes med el fra EWII.

**Vand:**  
Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg.  
Grundens 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 10.01.2023 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

Spinderihallerne

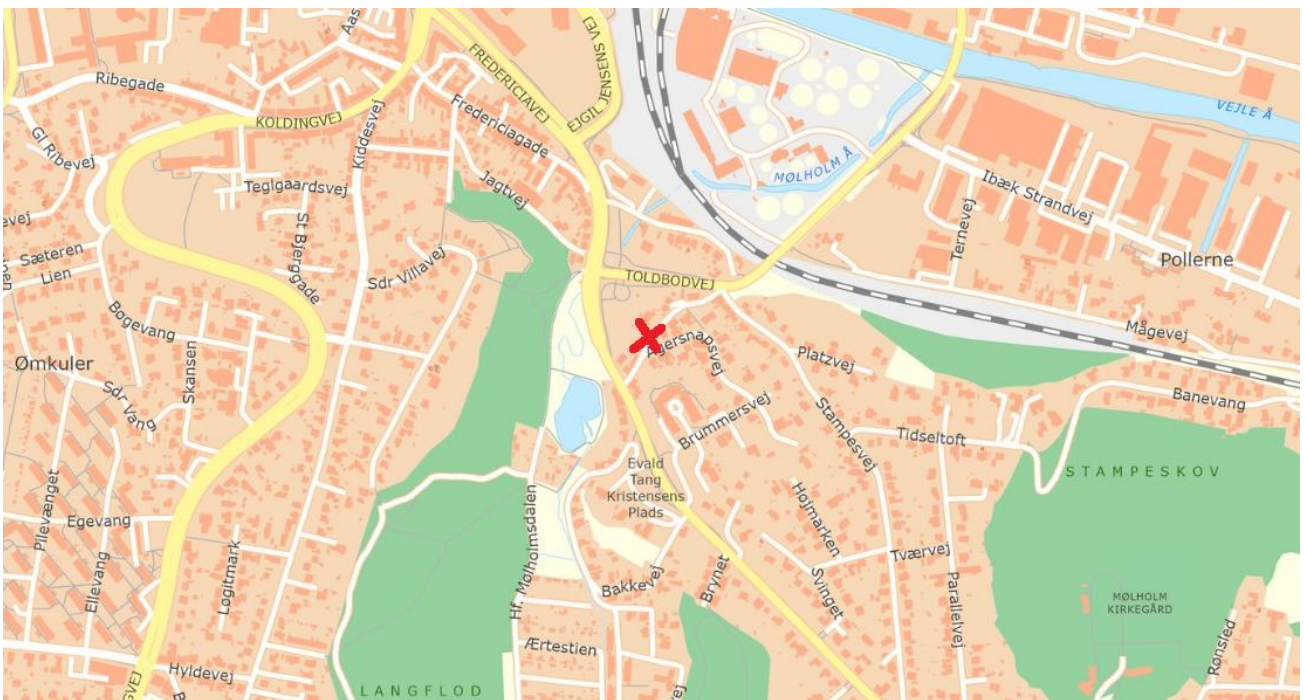
Spinderigade 11

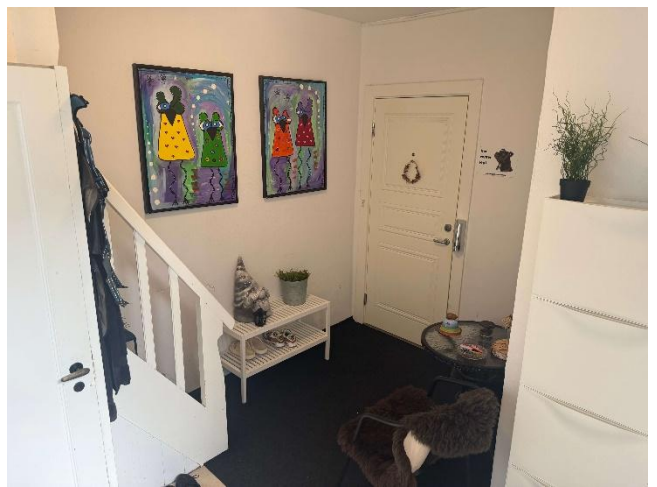
7100 Vejle

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370

# KORTBILAG/FOTOS







## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.07.2026

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	Udlejet	Stueetage	Beboelse	116	95.544	824	23.886		NPI hver 1. januar	01.01.2027	15.11.2022		
2	Ledig	1. sal	Beboelse	124	117.800	950							
3	Udlejet	Kælder	Beboelse	95	91.800	966	20.100	3.400			01.02.2018		
4	Ledig	Kælder	Erhverv	45	36.000	800							
5	Møntvask		Andet		9.600								
				380	350.744	923	43.986	3.400					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er inkl. vand
- 3 Lejen er inkl. vand