LASSEN ERHVERV

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1083

Vestergade 2A-C, 7080 Børkop

Boligudlejningsejendom med 4 gode lejligheder i Børkop

- **Pris kontant kr. 4.200.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,7%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 376.504**
- **Etageareal i alt 410 m²**
- **Svarende til ca. 10.000 pr. m²**
- **Flot moderniseret ejendom**

BESKRIVELSE

Centralt beliggende boligudlejningsejendom i Børkop bestående af 4 boliglejemål fordelt på forhus og baghus. Ejendommen er kendetegnet ved gode, rummelige lejligheder, solid efterspørgsel på boligudlejning i området samt parkeringsmuligheder på egen grund. En del af boligmassen fremstår allerede moderniseret, og ejendommen vurderes derfor velegnet til både den langsigtede investor samt investoren med fokus på løbende optimering.

Ejendommen indeholder i alt 4 lejligheder fordelt på to bygninger. I forhuset er der to boliger på henholdsvis 117 m² og 93 m². Den ene lejlighed fremstår i almindelig ok stand med moderniserede elementer, mens den anden fremstår velholdt med gode overflader. Begge lejligheder vurderes til at have lejepotentiale ved genudlejning.
Baghuset rummer to lejligheder på henholdsvis 111 m² og 89 m², som begge fremstår i fin stand med flotte gulve samt pæne køkken- og badeforhold. Lejligheden på 1. sal i baghuset er nyetableret og fremstår i høj boligkvalitet med flotte trægulve, egen tagterrasse og et moderne udtryk.

Til ejendommen hører gode parkeringsforhold, hvilket er en væsentlig kvalitet for lejere og bidrager positivt til udlejningssikkerheden.

Ejendommen er placeret centralt i Børkop med ca. 100 meter til byens indkøbsmuligheder og daglige faciliteter. Området er kendetegnet ved stabil efterspørgsel efter familieegnede lejeboliger samt nem adgang til både Vejle, Fredericia og det øvrige trekantområde. Den centrale placering understøtter korte afstande til offentlig transport, daginstitutioner, skole og fritidstilbud.

Ejendommen består af veldisponerede lejligheder i attraktive størrelser, som appellerer til en bred lejergruppe. De allerede gennemførte forbedringer – herunder nyetableret bolig i baghuset – reducerer det kortsigtede vedligeholdelsesbehov og bidrager til et solidt udgangspunkt for stabil drift.
Afhængigt af nuværende lejeniveau og reguleringsforhold kan ejendommen samtidig indeholde et fremtidigt optimeringspotentiale gennem:
Løbende modernisering ved lejerskifte.
Justering til markedslejeniveau hvor muligt.
Fortsat kvalitetsløft af fællesarealer og udvendige forhold.

Samlet set er der tale om en overskuelig boligudlejningsejendom med central beliggenhed, gode boligtyper og et stabilt fundament for langsigtet investering.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Vestergade 2A-C 7080 Børkop
Matr.nr.	31a Børkop By, Gauerslund

KOMMUNE Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype	Boligudlejningsejendom
Anvendelse	Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1911-1995

AREALER

Grundareal	829 m², heraf vej	0 m².
Bebygget areal	260 m²	
Boligareal	410 m²	
Etageareal i alt	410 m²	
Udhus	32 m²	
Kælder	10 m²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1			
Opført år	1911			
Bebygget areal	228	m²		
Sekundære arealer	10	m²		
Antal etager	1			
Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Beboelse 2A st.	117	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 2A, 1.	93	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 2B	111	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 2C	89	m²	Boligareal	Nej
Kælder	10	m²	Sekundært areal	Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2			
Opført år	1995			
Bebygget areal	32	m²		
Sekundære arealer	32	m²		
Antal etager	1			
Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Udhus	32	m²	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.	376.504
I alt	**kr.**	**376.504**

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.	10.098
Renovation / Rottebekæmpelse / miljøafgifter m.v.	kr.	13.814
Vand / vandafledning, afsat	kr.	21.957
Forsikring, præmie	kr.	9.482
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	18.240
Driftsudgifter, i alt anslået	**kr.**	**98.591**

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 228 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	**Kr.**	**4.200.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris			kr.	4.200.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	13.525		
Advokatsalær skøde	kr.	15.000		
I alt anslået	kr.	28.525	kr.	28.525
- Refusion deposita			kr.	83.650
- Refusion forudbetalt leje			kr.	6.850
Anslået kapitalbehov			**kr.**	**4.138.025**

Momsfradragsprocent 0%
Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	376.504
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	98.591
Nettoleje til forrentning	**kr.**	**277.913**

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{277.913 \times 100}{4.138.025} = 6{,}7\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.200.000
Heraf grundværdi	kr.	333.500
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.466.000

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 Gjensidige Forsikring, police nr. 4877965.

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. 1078, nr. 1.35 samt kommuneplanramme nr. 5.C.1, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 1078
Anvendelse:
Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder butikker, klinikker, liberale erhverv, hoteller, restauranter, cafeer samt boliger og offentlige formål.

Bebyggelsesprocent:
Inden for delområde 1 og 2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 100.

Lokalplan nr. 1.35
Anvendelse:
Område II (hvori nærværende ejendom er beliggende) må kun anvendes til boligformål som åben-lav - eller tæt-lav bebyggelse eller som etagebebyggelse med højst ét vandret lejlighedsskel.

Inden for området kan der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder f.eks. butikker, liberalt erhverv og kontorvirksomhed, dog under forudsætning af, at virksomheden drives på en sådan måde, at området ikke ændrer karakteren af at være et beboelsesområde;
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende;
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til indenfor området.
Inden for område II kan der etableres et samlet bruttoetageareal til butikker på i alt 500 m2.

Udstykning:
Udstykninger skal godkendes af byrådet.
Ved åben-lav bebyggelse som fritliggende enfamiliehuse må ingen ejendom gives en størrelse på mindre end 700 m2.
Ved tæt-lav bebyggelse som rækkehuse, dobbelthuse og lignende må ingen ejendom gives en størrelse på mindre end 500 m2 inkl. andel i fællesareal.

Bebyggelsesprocent:
Den enkelte ejendom må bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 30 for åben-lav bebyggelse og op til 45 for tæt-lav bebyggelse.

Kommuneplanramme nr. 5.C.1
Anvendelse:
Områdets anvendelse fastlægges til centerformål -butikker, liberale erhverv, restaurationer og lignende, offentlige formål - posthus, banegård, bibliotek, mødelokaler, omsorgslokaler og lignende samt boliger, der kan indpasses i området.

Bebyggelsesprocent:
150% beregnet ud fra området som helhed.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	24.01.1906	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
002	02.06.1950	Dok om vej mv
003	08.01.1955	Dok om vej mv
004	23.08.1957	Dok om færdselsret mv
005	31.07.1987	Lokalplan nr. 1.14, Vedr. 50
006	29.06.2022	Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:
Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

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 31.03.2018 med energiklassifikation E.

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.

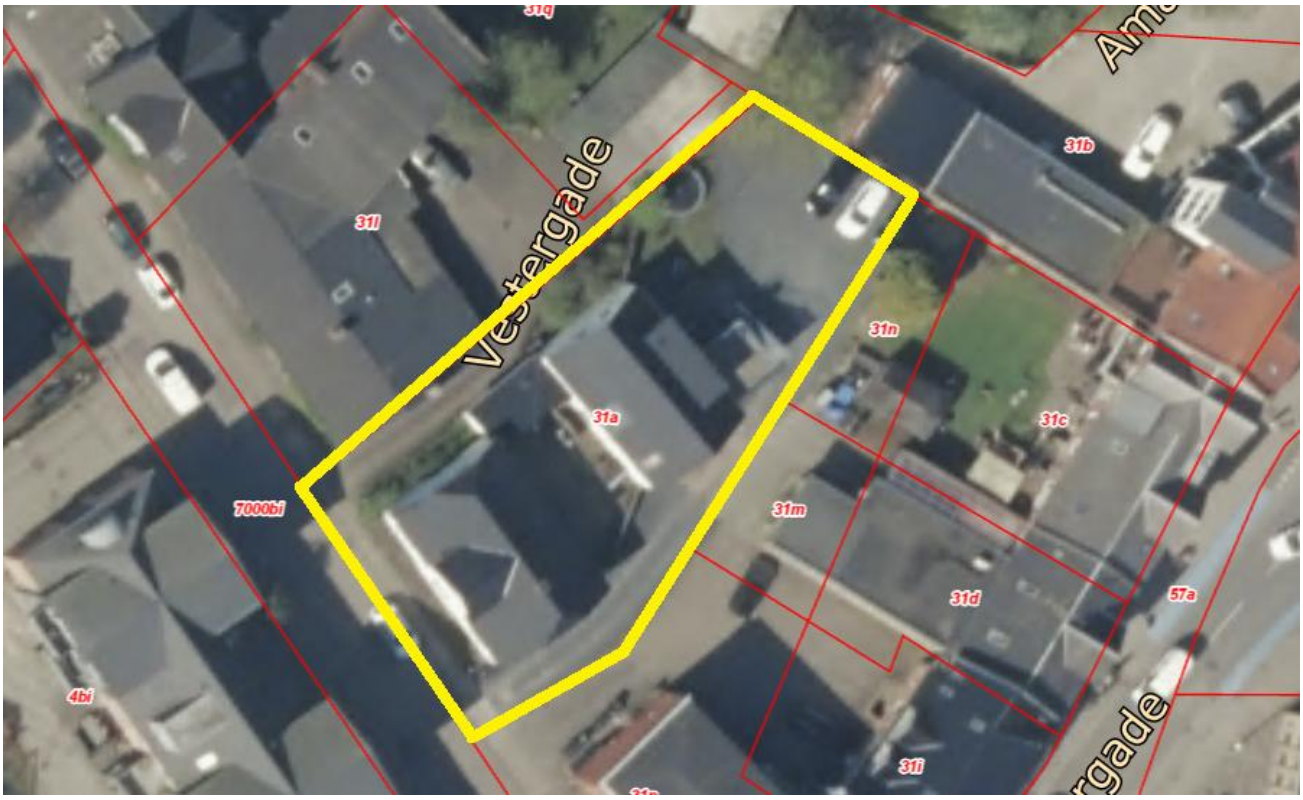
Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

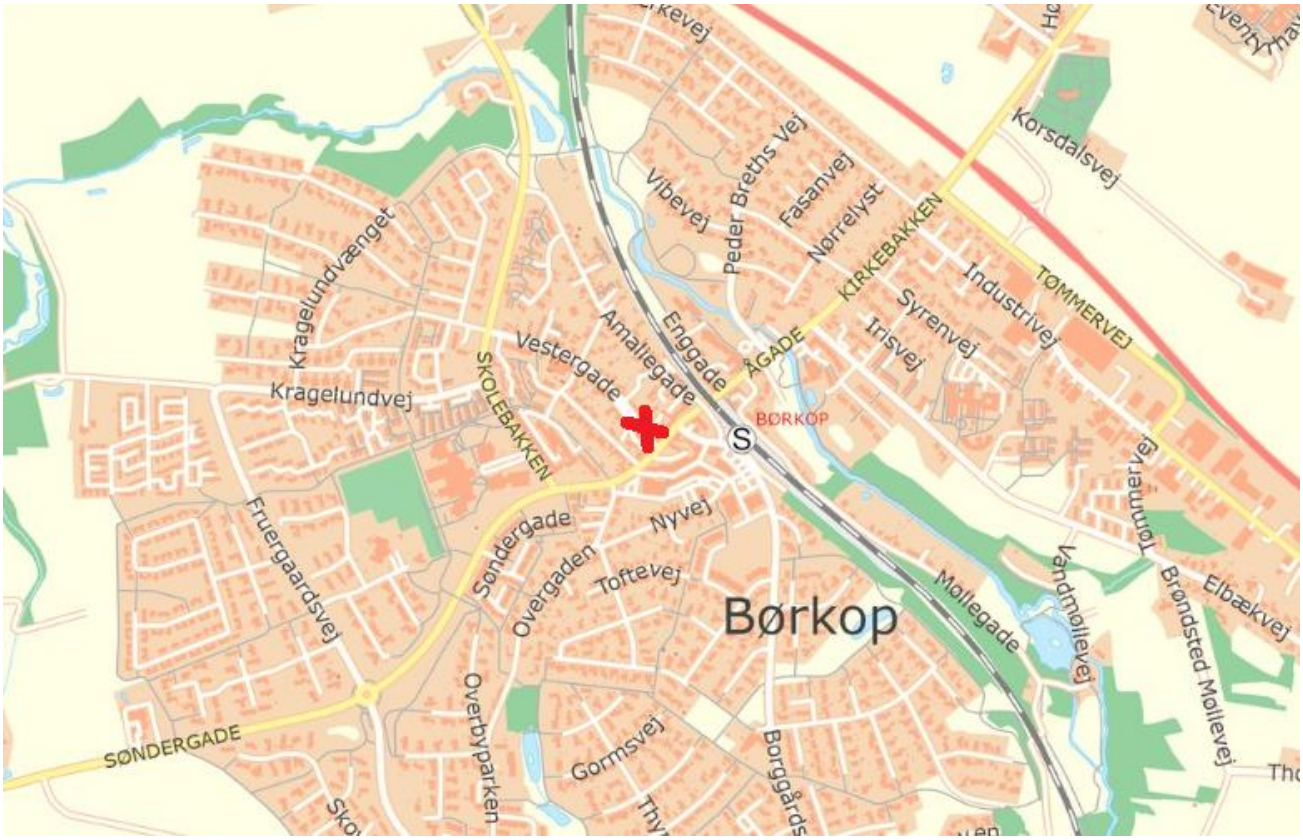
BESIGTIGELSE

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, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2026

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	Vestergade 2A, st.	Beboelse	117	89.104	762	11.800	6.850	NPI	01.01.2026	01.06.2025		
2	Udlejet	Vestergade 2A, 1.	Beboelse	93	75.000	806	18.750	-	NPI	01.07.2027	01.10.2025		
3	Udlejet	Vestergade 2B, st.	Beboelse	111	110.400	995	27.600	-	NPI	01.01.2027	01.08.2026		
4	Udlejet	Vestergade 2C	Beboelse	89	102.000	1.146	25.500	-	NPI	01.01.2026	01.10.2024		
				410	376.504	918	83.650	6.850					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1 Lejen er inkl. vand. Fremgår dog ikke i lejekontrakten

2 Lejen er inkl. vand

4 Lejen er inkl. vand