

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 905

Ågade 8-48, Elbækvej 4A-4C + 6, 7080 Børkop



Ejendom bestående af 24 nyere ejerlejligheder centralt i Børkop

- **Pris kontant kr. 38.000.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,2%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 2.457.313**
- **Etageareal i alt 2.418 m²**
- **Det tidligere gamle Rådhus i Børkop**
- **Svarende til ca. kr. 15.700 pr. m²**

BESKRIVELSE

Her er tale om det gamle Rådhus i Børkop, som tilbage medio 2013 blev solgt til en ejendomsudvikler og i årene efter ombygget til ejerlejligheder. Her er tale om en kvalitetsejendom i meget høj standard, som bærer præg af at være etableret som ejerlejligheder med salg for øje til forbrugeren. Dette ses tydeligt i forhold til materialevalget i form af gulve, køkkener, badeværelser m.m.

Ejendommen ligger i hjertet af Børkop, som er kendt for de mange nye grundudstyknings, mange rækkehusbyggerier, gode indkøbsmuligheder, gode skoleforhold (Englystskolen i Børkop er Vejle kommunes største skole), tæt på Gauerlunds store udbud af fritidsaktiviteter. Børkop er en by i eksplosiv vækst og er med den centrale placering mellem Fredericia og Vejle et naturligt valg for mange tilflyttere til trekantområdet.

Ejendommen fremtræder i dag i en velvedligeholdet stand. Den er bestående af i alt 4 bygninger og der er tilhørende 1 parkeringsplads med til alle lejligheder.

Det fremgår via søgning på boligsiden (d. 06.05.2024), at den gennemsnitlige udbudspris på salg af ejerlejligheder ligger på kr. 25.000 pr. m². Ved en rundspørge hos de lokale ejendomsmæglere vurderes det, at lejlighederne bør koste ca. kr. 20.000 pr. m².

Ejendommens 24 ejerlejligheder er placeret i selskabet Åparken ApS (cvr nr. 35401237), som de eneste aktiver i selskabet, hvormed der lægges op til en mulig selskabshandel. Det fremgår af seneste Årsrapport 2023, at værdien er nedskrevet til kr. 40.200.000, hvor man år i 2021 og 2022 fastsatte værdien til kr. 43.500.000. Selskabet har en egenkapital på kr. 14.121.514 og der er hensat et beløb til udskudt skat på kr. 2.733.888.

Ejendommen ligger som nabo til MarKant bygningen i Børkop (Vejle kommune), som er et moderne videns- og kultursted (Børkop bibliotek, Lokalhistorisk arkiv, Børkop Kulturhus, Landpoliti), som ligger helt ned til åen. Tilhørende MarKant bygningen er der mange parkeringspladser samt etableret ladestander til elbiler.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Ågade 8-48, Elbækvej 4A-4C + 6
7080 Børkop
Matr.nr. 1 ca Gauerslund By, Gauerslund, ejl. 1-24

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1958 Ombygningsår 1970-2016

AREALER

Grundareal 5.943 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 1.237 m²
Erhvervsareal 88 m²
Boligareal 2.348 m²
Etageareal i alt 2.436 m²
Kælder 598 m²
Altan 27 m²
Tagterrasse 50 m²
Sekundært areal 254 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1958/1970
Bebygget areal 349 m²
Sekundære arealer 344 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse Ågade 36 95 m²
Beboelse Ågade 38 126 m²
Beboelse Ågade 40 124 m²
Beboelse Ågade 44 95 m²
Beboelse Ågade 46 89 m²
Beboelse Ågade 48 75 m²
Kælder 344 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	3
Opført / ombygget år	1958/2016
Bebygget areal	479 m ²
Sekundære arealer	254 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse Elbækvej 4A	108 m ²
Beboelse Elbækvej 4B	100 m ²
Beboelse Elbækvej 4C	100 m ²
Beboelse Elbækvej 6	81 m ²
Kontor Ågade 24	88 m ²
Beboelse Ågade 26	157 m ²
Beboelse Ågade 28	90 m ²
Beboelse Ågade 30	93 m ²
Beboelse Ågade 32	93 m ²
Beboelse Ågade 34	90 m ²
Tagterrasse	50 m ²
Altaner	27 m ²

Registreret som:**Afskrivning:**

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Sekundært areal	Nej
Sekundært areal	Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	7
Opført / ombygget år	1958/2016
Bebygget areal	409 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Beboelse Ågade 8	115 m ²
Beboelse Ågade 10	125 m ²
Beboelse Ågade 12	98 m ²
Beboelse Ågade 14	108 m ²
Beboelse Ågade 16	95 m ²
Beboelse Ågade 18	105 m ²
Beboelse Ågade 20	90 m ²
Beboelse Ågade 22	81 m ²

Registreret som:**Afskrivning:**

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	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.	2.196.849
Erhvervslejemål	kr.	13.714
Andre lejemål	kr.	2.400
I alt	kr.	2.212.963

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	244.350
I alt	kr.	244.350

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 2024)	kr.	111.333
Renovation / miljøafgifter m.v. (2023)	kr.	50.615
Fælles el, afsat	kr.	19.263
Forsikring, præmie	kr.	23.440
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	48.000
Administration, afsat	kr.	72.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	21.979
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	145.080
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	491.710

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 2.418 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. Inkl. moms.

Fælles el er beregnet ud fra opgørelsen fra EWII for december måned pålydende kr. 1.605,29 * 12 måneder.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	38.000.000
--------------------	------------	-------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	38.000.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	114.925	
Advokatsalær skøde	kr.	30.000	
I alt anslået	kr.	144.925	
- Refusion deposita	kr.		144.925
- Refusion forudbetalt leje	kr.		526.254
	kr.		31.453
Anslået kapitalbehov	kr.		37.587.218

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. Budget	kr.	2.457.313
- Driftsudgifter iht. Budget	kr.	491.710
Nettoleje til forrentning	kr.	1.965.603

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{1.965.603 \times 100}{37.587.218} = 5,2\% \text{ (anslået)}$$

TILBUDSPLIGT

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 i alt	kr.	17.640.000
Heraf grundværdi i alt	kr.	3.778.200
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	13.013.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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 Tryg Forsikring A/S, police nr. 657-358.305. Forsikringsdækningen omfatter brand.

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. 1174 samt kommuneplanramme nr. 5.B.45, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 1174

Anvendelse:

Delområde 1 og 2, hvori nærværende ejendom er beliggende, kan anvendes til boligformål som etageboliger eller som rækkehuse. Delområde 1 kan også anvendes til aktivitetshus incl. en kiosk på maks. 15 m², café, liberalt erhverv, klinikker og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner.

Bebyggelsesprocent:

Det eksisterende byggeri i delområde 1 og 2 må helt eller delvis nedrives. For delområde 1 og 2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt være 60 ved etageboliger. For delområde 1 og 2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt være 40 ved tæt/lav. For etageboliger må bebyggelse maksimalt opføres i 2 etager med udnyttet tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 9,5 meter målt fra laveste niveauplan. (mod sydvest) For nyopførte rækkehuse må bebyggelse maksimalt opføres i 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter målt fra laveste niveauplan. (mod sydvest)

Udstykning:

Delområde 1 og 2 kan udstykkes i lejligheder eller som rækkehuse. Ved udstykning skal rækkehuse minimum have en grundstørrelse på 400 m². Det skal dokumenteres at byggelovens §10a er overholdt.

Kommuneplanramme nr. 5.B.45

Anvendelse:

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

Bebyggelsesprocent:

Åben-lav boligbebyggelse:

Bebyggelsesprocent 30% beregnet ud fra den enkelte grund. Minimums udstykningsstørrelse 700 m².

Tæt-lav boligbebyggelse:

Bebyggelsesprocent 40% beregnet ud fra den enkelte grund. Minimums udstykningsstørrelse 400 m.

Område til offentlige formål:

Bebyggelsesprocent 40% beregnet ud fra den enkelte grund

SERVITUTTER

Der henvises til moderejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	06.01.2015	Dekl. om vejret, parkering mv
002	09.05.2017	Dekl. om kloakering
003	06.03.2020	Dekl. om vejret mm

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra EWII.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg.
Afløbsforhold: Separatkloakeret: Spildevand + tag- og overfladevand.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 22.12.2020 med energiklassifikation A.

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 er matriklen udgået efter kortlægning.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

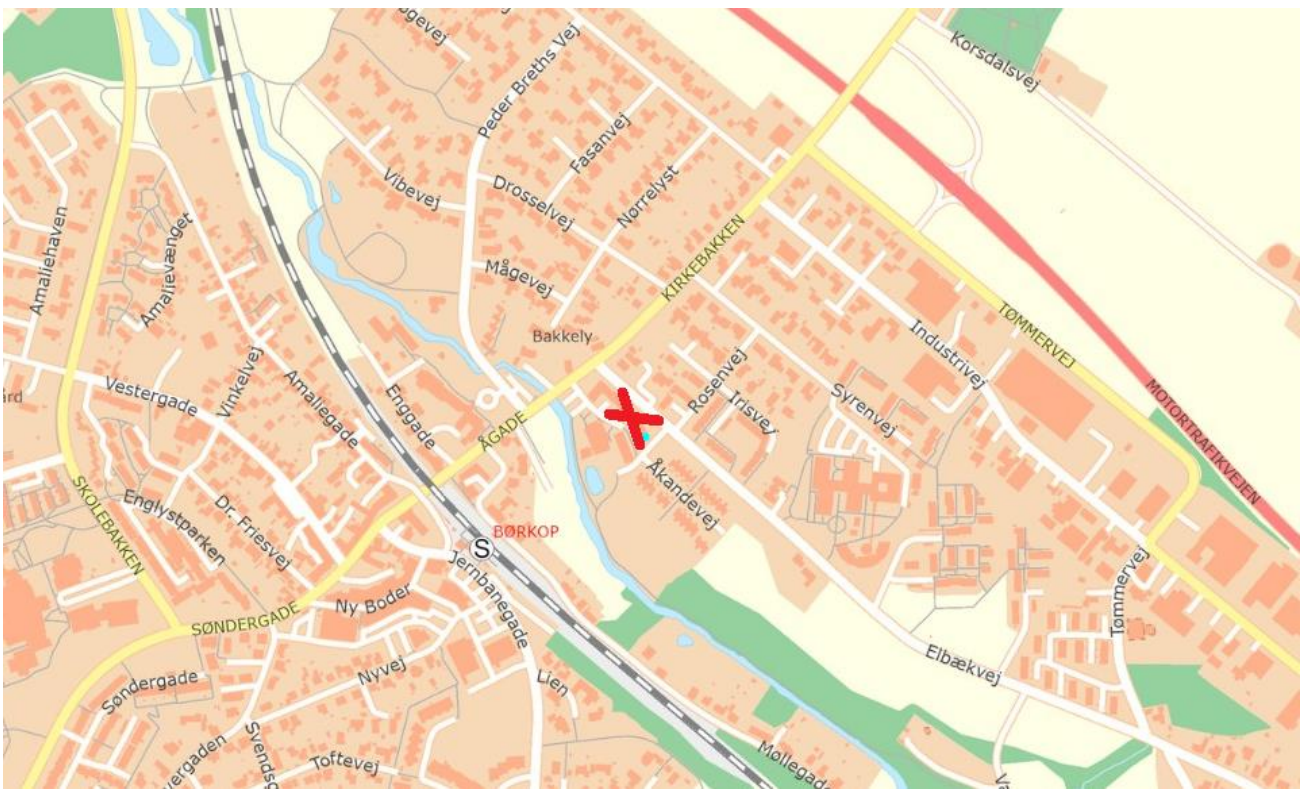
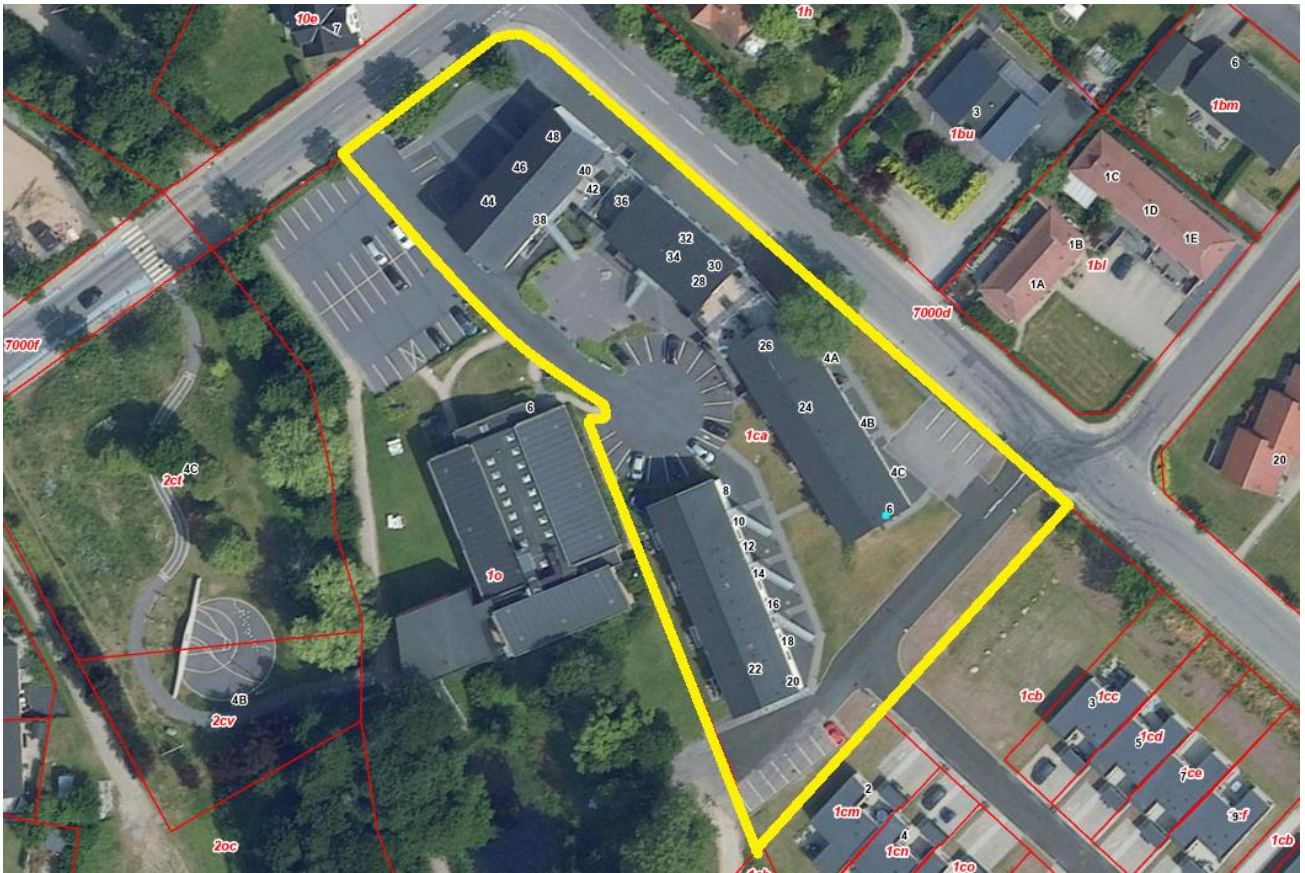
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.06.2024

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Ågade 8 st.tv.	Beboelse	115	128.422	1.117	32.105		NPI hver 1. januar	01.01.2025	30.06.2017		
2	Ledig	Ågade 10, 1.	Beboelse	125	118.750	950							
3	Udlejet	Ågade 12, st.	Beboelse	98	107.344	1.095	17.891		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.11.2023		
4	Udlejet	Ågade 14, 1.	Beboelse	108	109.108	1.010	27.277		NPI hver 1. januar	01.01.2025	15.06.2021		
5	Udlejet	Ågade 16, st.	Beboelse	95	106.124	1.117	26.531		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.03.2017		
6	Udlejet	Ågade 18, 1.	Beboelse	105	103.726	988	25.932		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.08.2023		
7	Udlejet	Ågade 20, 1.	Beboelse	91	96.320	1.058	24.080	21.894	NPI hver 1. januar	01.01.2025	15.04.2017		
8	Udlejet	Ågade 22, st.	Beboelse	81	72.900	900	18.225		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.05.2024		
9	Udlejet	Ågade 24, st.	Erhverv	88	13.714	156	3.428		NPI hver 1. januar	01.01.2025	15.02.2021	15.02.2026	15.02.2026
10	Ledig	Ågade 26, st.	Beboelse	157	125.600	800							
11	Udlejet	Ågade 28, st.th.	Beboelse	90	107.647	1.196	26.912		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.07.2018		
12	Udlejet	Ågade 30, 1.th.	Beboelse	93	114.704	1.233	28.676	9.559	NPI hver 1. januar	01.01.2025	15.03.2021		
13	Udlejet	Ågade 32, 1.th.	Beboelse	93	114.704	1.233	28.676		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.02.2020		
14	Udlejet	Ågade 34, st.tv.	Beboelse	90	106.069	1.179	26.517		NPI hver 1. januar	01.01.2025	15.11.2022		
15	Udlejet	Ågade 36, st.	Beboelse	95	101.917	1.073	16.986		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.09.2023		
16	Udlejet	Ågade 38, 1.	Beboelse	126	114.581	909	19.097		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.03.2023		
17	Udlejet	Ågade 40, 1.	Beboelse	124	99.200	800	24.800		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.02.2024		
18	Udlejet	Ågade 44, st.	Beboelse	95	138.000	1.453	34.500		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.12.2023		
19	Udlejet	Ågade 46, 1.	Beboelse	85	80.750	950	20.188		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.06.2024		
20	Udlejet	Ågade 48, st.	Beboelse	75	93.264	1.244	23.316		NPI hver 1. januar	01.01.2025	15.05.2024		
21	Udlejet	Elbækvej 4A, st.	Beboelse	108	124.704	1.155	31.176		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.06.2019		
22	Udlejet	Elbækvej 4B, st.	Beboelse	100	86.400	864	21.600		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.10.2023		

23	Udlejet	Elbækvej 4C, st.	Beboelse	100	100.000	1.000	25.000		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.06.2024		
24	Udlejet	Elbækvej 6, st.	Beboelse	81	93.364	1.153	23.341		NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.03.2018		
				2418	2.457.313	1.016	526.254	31.453					

Bemærkninger til lejemål nr.:

11 Lejen er inkl. kr. 2.400 for depotrum