Real Erhverv Trekantområdet ApS
/ CVR-nr. 33066821
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 903@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

SALGSOPSTILLING

Industri

Industrivej 44
7080 Børkop

6.500.000 kr.



Fuldt udlejet investeringsejendom med stabil lejer





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Startforrentning
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Erhverv
12	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendommen bliver holdt pænt

På Industrivej 44, 7080 Børkop udbydes en velholdt og fuldt udlejet investeringsejendom med en stabil og veletableret lejer. Her får investoren en attraktiv mulighed for at overtage en ejendom med løbende lejeindtægt og et solidt udlejningsgrundlag.

Ejendommen fremstår i flot og velholdt stand, og den nuværende lejer passer særdeles godt på bygningen. Både de indvendige og udvendige arealer vedligeholdes løbende, hvilket giver et meget præsentabelt helhedsindtryk og vidner om et godt lejeforhold.

Industrivej er et veletableret erhvervsområde i Børkop med en god blanding af produktion, lager, håndværk og handelsvirksomheder. Området nyder godt af en attraktiv placering mellem Vejle og Fredericia med kort afstand til motorvejsnettet, hvilket sikrer nem adgang for både medarbejdere, kunder og transport. Den centrale placering i Trekantområdet gør området attraktivt for en bred vifte af erhvervsvirksomheder.

Ejendommen rummer gode og funktionelle erhvervsfaciliteter, som understøtter en fortsat attraktiv anvendelse. Kombinationen af en veldrevet ejendom, en stabil lejer og en attraktiv beliggenhed gør Industrivej 44 til et oplagt valg for investorer, der søger et solidt og langsigtet investeringsemne med et begrænset driftsmæssigt engagement.

Sælger oplyser at lejer betaler forbrug direkte, samt selv står for service af porte og fyret. Hvorfor driften af ejendommen er særdeles nem, også på afstand.

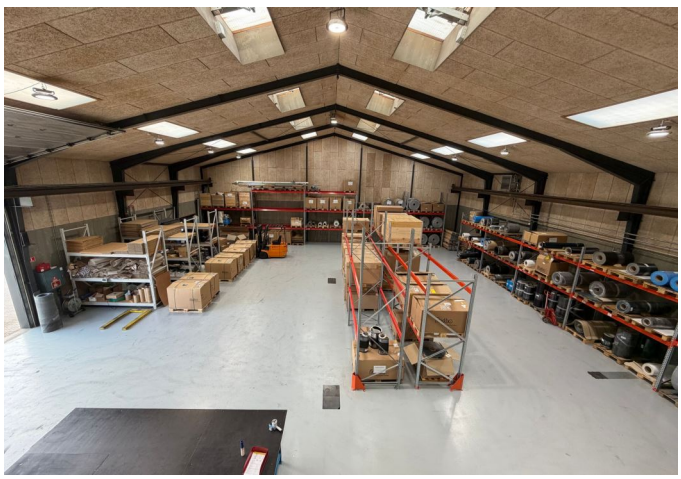
Generelt er der et yderst godt forhold til lejer og den lokale direktør. Lejer er en del af den store Forbo koncern med aktiviteter i ca. 84 lande, og hovedsæde i Schweitz.











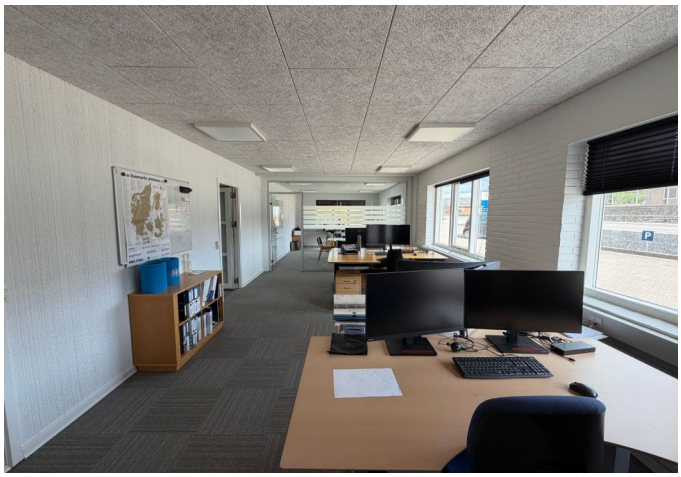

















FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Industrivej 44, 7080 Børkop
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Industri
Anvendelse, aktuel	Fabrik og lager

Matr. nr.	Areal
9 am Gauerslund By, Gauerslund	3.780 m²

Arealfordeling

Grundareal	3.780 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		1.525 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		1.600 m²
Etageareal i alt		1.600 m²

Parkeringsforhold
Stor befæstet forplads med parkering til lejer og kunder

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Industrivej 44

- opført / ombygget	1976/2006
- bebygget areal	1.071 m²
- antal etager	1

Enhed

Industrivej 44	Etageareal	1.071 m²
Værksted		*Type* Erhvervsareal

Bygning nr. 3 - Industrivej 46

- opført / ombygget	2018
- bebygget areal	454 m²
- antal etager	1

Enhed

Industrivej 46	Etageareal	529 m²
Anden enhed til produktion		*Type* Erhvervsareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	3.050.000
Grundværdi	1.458.000

Ejendomsværdien er anslået.

Foreløbig grundværdig 2025
Ejendomsværdi vurdering fra 2020

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger
El: 230 og 400 volt
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Pillefyr

Sælger oplyser der er ca.180 Ampære lagt ind
Lejer står selv for opvarmning

Energimærke

Ejendommens bygninger er ikke omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
2022
Delområde (1355 - Delområde 1)
Erhvervsområde ved Industrivej, Børkop
1998
Delområde (1.27 - B)
Erhvervsområde langs Industrivej, Børkop
2025
Kommuneplan (5.E.1)
Erhvervsområde ved Industrivej i Børkop

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Fabrik og lager

Miljøforhold

Affaldsdepot
Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.

Forurening på V1 / V2 niveau
V2

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 30.11.1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2OC
Nr. 2 lyst d. 01.05.1972 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 3 lyst d. 20.02.1998 Lokalplan nr 1.27

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Erhvervslejemål	650.000	0
I alt årlig leje	650.000	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	6.500.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,89%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		12.247
Udvendig vedligeholdelse		49.600
Administration:		
Administration		12.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		22.468
I alt, anslået		96.315

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	40.850
Advokat (Anslået)	10.000
Handelsomkostninger inkl. moms	50.850
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	
Handelsomkostninger efter momsrefusion	50.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	6.500.000
Handelsomkostninger anslået	50.850
- Refusion depositum	325.000
Investeret kapital	6.225.850

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	650.000
- Driftsudgifter iht. budget	96.315
Nettoleje til forrentning	553.685

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{553.685 \times 100}{6.225.850} = 8,89\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Forbo Siegling Danmakr A/S	Industrivej 44		650.000			325.000	
I alt			0	650.000		0	325.000	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	0	650.000	0	325.000	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	0	650.000	0	325.000	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 903@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

Kontakt

Henrik Grønkjær
Indehaver

Mobil: 41267420
E-mail: hg@mailreal.dk