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

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Nørregade 13
7100 Vejle

6.300.000 kr.



Velbeliggende investeringsejendom midt i Vejles attraktive gågade





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	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	Bolig
12	Erhverv
12	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Butik

Velbeliggende investeringsejendom midt i Vejles attraktive gågade

Ejendommen er centralt beliggende i Nørregade, som er en del af Vejles gågade og primære handelsstrøg. Beliggenheden er særdeles synlig og velplaceret med Føtex som nærmeste nabo, hvilket sikrer en god eksponering mod gadens handlende og besøgende.

Ejendommen fremstår overalt pæn og velholdt og indeholder et butikslejemål på 99 m² samt to boliglejemål.

Butikslejemålet er beliggende i stueplan og er i dag udlejet.

På 1. sal findes en lejlighed på 99 m², som er indrettet med stue og åbent køkken i ét. Lejligheden fremstår lys med pæne parketgulve. Fra køkkenet er der adgang til et værelse samt en mindre fordelingsgang med adgang til badeværelset. Fra gangen er der desuden udgang til en skøn tagterrasse, hvor aftensolen kan nydes.

Ejendommens anden lejlighed er indrettet over to etager. På den nederste etage findes en mindre entré, stue med åbent køkken samt en fordelingsgang med adgang til badeværelse og udgang til en stor tagterrasse. En trappe fører til lejlighedens øverste etage, hvor der er indrettet værelse, toilet og hems.

Der er tale om en flot og velholdt investeringsejendom med en attraktiv placering midt i Vejles handelsliv. Kombinationen af et udlejet butikslejemål og to boliger giver en god og stabil lejeindtægt og et interessant investeringspotentiale.



Butik



Lejlighed på 1. sal - stue



Lejlighed på 1. sal - køkken



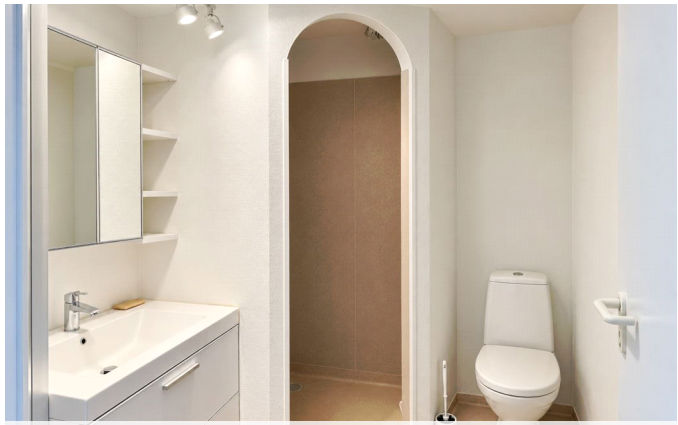
Lejlighed på 1. sal - stue



Lejlighed på 2. og 3. sal - køkken



Lejlighed på 2. og 3. sal - stue



Lejlighed på 2. og 3. sal - badeværelse



Lejlighed på 2. og 3. sal - tagterrasse



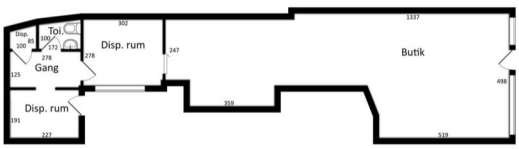
Lejlighed på 2. og 3. sal - værelse



Lejlighed på 2. og 3. sal - værelse



Lejlighed på 2. og 3. sal - toilet



Butik - Plantegning

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nørregade 13, 7100 Vejle
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
300 Vejle Bygrunde	100 m²

Arealfordeling

Grundareal	100 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		99 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		99 m²
Boligareal		194 m²
Etageareal i alt		293 m²

Fredning / bevaringsværdig
Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 5.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nørregade 13

- opført / ombygget	1877/1993
- bebygget areal	99 m²
- etageareal	293 m²
- antal etager	3

Fredning / bevaringsværdi
Bevaringsværdig, bevaringsværdi 5

Enhed

Nørregade 13, st	Etageareal	99 m²
Enhed til detailhandel		*Type* Erhvervsareal

Enhed

Nørregade 13, 1	Etageareal	99 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Nørregade 13, 2	Etageareal	95 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	5.750.000
Grundværdi	319.000

Foreløbig 2025-vurdering:
Ejendomsværdi: kr. 3.200.000

Grundværdi kr.: 2.344.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger
El: 230 volt
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Alm. Brand Forsikring A/S	157 474 154

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Brand inklusive el-skade
Bygningskasko
Udvidet vandskade (alene beboelse)
Glas
Sanitet
Insekt og svamp
Udvidet rørskade
Restværdi
Hus- og grundejeransvar
Stikledning
Jordskade

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Kommuneplan:
Kommuneplan 2025 - 2037
Ikrafttrædelse: 28.10.2025
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1779174448257.pdf

Kommunerammeplan:
Centerområde ved Nørregade og Søndergade i Vejle
Plannummer: 1.1.C.2
KommuneplanID på den kommuneplan rammen vedrører: 11303212
Ikrafttrædelse: 28.10.2025
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1779174448257.pdf

Centerområde ved Nørregade og Vestergade i Vejle
Plannummer: 1.1.C.24
KommuneplanID på den kommuneplan rammen vedrører: 11303212
Ikrafttrædelse: 28.10.2025
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1779174448257.pdf

Kommuneplanstrategi:
Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet
Ikrafttrædelse: 16.09.2015
https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf

Planstrategi 2023 - Vejle kommune
Ikrafttrædelse: 18.12.2023
https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf

Lokalplaner:
Centerområde, Paladspassagen, Nørregade, Flegborg, Vedelsgade, Vestergade, Vejle

Plannummer: 192
Ikrafttrædelse: 26.09.2006
https://dokument.plandata.dk/20_1318107_APPROVED_1268221982122.pdf

Facader og skilte i Vejle Midtby
Plannummer: 1000
Ikrafttrædelse: 03.02.2010
https://dokument.plandata.dk/20_1200002_1727874745689.pdf

Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby
Plannummer: 1400
Ikrafttrædelse: 27.05.2021
https://dokument.plandata.dk/20_10493820_1622106122100.pdf

Varmeplan/varmeforsyning:
Jf. ejendomsdatarapport
Varmeplan ID: 11190616
Gældende varmeplan Vejle Kommune. Vedtaget 22.12.2022
https://www.vejle.dk/da/service-og-selvbetjening/borger/bolig-byggeri-og-forsyning/forsyning-og-energi/varme/fjernvarme/kan-jeg-faa-fjernvarme-i-min-bolig/

Matriklen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med forbud mod opvarmning med el.
Matriklen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med tilslutnings-/forblivelsespligt til fjernvarme.

Spildevandsplan:
Matriklen er beliggende indenfor kloakopland VE380
Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til eksisterende kloakering.
Matriklen er beliggende indenfor et område med mulighed for ophævelse af tilslutningsretten/-pligten fsv. angår regnvand.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

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.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Forurening på V1 / V2 niveau
Ingen

Områdeklassificering
Matriklen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenet.

Olie-/tankanlæg
Ingen

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 908780-52 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 13.01.1870 lbnr. 908781-52 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 30.01.1890 lbnr. 908782-52 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 27.03.1890 lbnr. 908783-52 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 5 lyst d. 01.10.1896 lbnr. 908784-52 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 6 lyst d. 23.01.1967 lbnr. 908785-52 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Nr. 7 lyst d. 07.03.1972 lbnr. 908786-52 Tillægstekst Dok om baldakin mv
Nr. 8 lyst d. 10.10.1990 lbnr. 16150-52 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, parkering mv
Nr. 9 lyst d. 08.09.1993 lbnr. 14683-52 Tillægstekst Lejekontrakt med Jørgen Madsen Vagn Andersen , Om resp se akt

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	156.000	0
Erhvervslejemål	259.875	0
I alt årlig leje	415.875	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Øvrige bemærkninger
Lejemålene på 1. og 2. sal er incl. forbrug af vand. Lejemålet i stueplan er incl. forbrug af vand, dog betales for forbrug af varmt vand.

Lejlighed på 1. sal: Boligareal jf. lejekontrakt udgør 92 m2. Boligareal jf. BBR udgør 99m2.
Lejlighed på 2. sal: Boligareal jf. lejekontrakt udgør 97 m2. Boligareal jf. BBR udgør 95 m2.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	6.300.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,37%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 33,79%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		17.783
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		6.553
Vand / vandafledning / el:		
Vandafledning / grønne afgifter	5.838	
Vandforbrug, anslået	5.595	
Sum		11.432
Udvendig vedligeholdelse 2026		18.648
Administration:		
Varmeregnskab	5.892	
Administration, anslået	7.459	
Sum		13.351
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		18.658
Rottebekæmpelse		415
I alt, anslået		86.841

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 33,79%

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	39.650
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	47.650
- momsrefusion, fradragsprocent på 33,79%	
Handelsomkostninger efter momsrefusion	47.650

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	6.300.000
Handelsomkostninger anslået	47.650
- Refusion depositum	201.422
- Refusion forudbetalt leje	19.100

Investeret kapital	6.127.128

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	415.875
- Driftsudgifter iht. budget	86.841
Nettoleje til forrentning	329.034

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{329.034 \times 100}{6.127.128} = 5{,}37\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 33,79%

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.11.2026

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
2	Boliglejer	Nørregade 13, 1. sal	92	73.200	796		18.300	12.200
3	Boliglejer	Nørregade 13, 2. sal	97	82.800	854		20.700	6.900
I alt			189	156.000		0	39.000	19.100

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Butik	Nørregade 13, stuen	99	259.875	2.625		162.422	
I alt			99	259.875		0	162.422	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	189	156.000	0	39.000	19.100
Erhverv	99	259.875	0	162.422	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	288	415.875	0	201.422	19.100

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

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

Kontakt

Morten Reitz

Mobil: 54551850
E-mail: mrm@mailreal.dk