

EJENDOMMENS BELIGGENHED

Ejendommen er beliggende i Trekantområdet midt mellem Vejle og Fredericia på adressen Industrivej 131, 7080 Børkop.

Ejendommens nærområde - befolkningsvækst og infrastruktur
Ejendommens nærområde er bl.a. kendetegnet ved en stor befolkningstilvækst. Indbyggertallet i Børkop er siden 2010 steget med 42%, svarende til 1.886 flere borgere, og ifølge Vejle Kommunes befolkningsprognose ventes byen i 2032 at have 7.114 indbyggere, svarende til 11% yderligere vækst. Generelt har befolkningstallet i en række af nabobyerne har over en længere årrække også haft flot vækst, og området (postnummer 7080) rummede pr. 1. januar 2024 i alt 13.442 borgere.

Læs mere om væksten samt forventningerne til fortsat tilflytning i Ejendommens nærområde side 18-19.

Beliggenheden henvender sig således til et voksende kundegrundlag særligt mellem Vejle og Fredericia, ligesom Ejendommen, for borgerne i den sydlige del af Vejle - heriblandt særligt bydelen Vinding - er let tilgængelig. Tilmed er kyststrækningen ved Vejle Fjord kendt som et større fritids- og sommerhusområde, og der er alene i Vejle Kommune, i 2023 registreret ca. 2.500 sommer- og fritidshuse, som netop udgør en væsentlig del af Lejers målgruppe.

Ejendommens beliggenhed er desuden præget af nærheden til Motortrafikvejen mellem Vejle og Fredericia, der efter Motorvej E45/E20 udgør den primære færdselsåre mellem de to byer og på tværs af Trekantområdet. Ejendommen er beliggende med direkte eksponering for den forbipasserende trafik ved en til- og afkørsel på Motortrafikvejen.

De seneste offentliggjorte trafiktal bevidner om, at Ejendommens placering, præges af en væsentlig mængde bilister, hvor der i

2023 er målt en årsdøgns trafik på både 7.705 og 9.536 køretøjer på Motortrafikvejen ved Ejendommen.

Lejers ord om beliggenheden - eneste byggemarked i området
Med Lejers etablering i Ejendommen vil jem & fix-byggemarkedet i Ejendommen komme til at udgøre det eneste byggemarked i området mellem Vejle og Fredericia.

De for Ejendommen øvrige nærmeste jem & fix-byggemarkeder er markeret på kortet ovenfor.

Om etableringen i Børkop udtalte Claus Petersen, administrerende direktør hos jem & fix A/S, i august 2023 følgende: "Vi vil gerne til Børkop. Vores analyser viser, at der er plads til en butik mere i Trekantområdet. Desuden er der god udvikling i Gauerlund, Brejning og Børkop. Hertil kommer Andkær og Gårslev. Så vi ser det som en naturlig udvikling."

I området mellem Vejle og Fredericia har der historisk ikke været gode muligheder for etablering af store forretninger som eksempelvis et byggemarked. I slutningen af 2022 samlede Vejle Kommune dog en række små lokalplaner på Industrivej i Børkop til en stor, hvilket gav mulighed for at udstykke større grunde, hvorpå der bl.a. kan opføres butikker med pladskrævende varegrupper - og her er jem & fix den første aktør, der har meldt sig på banen. Læs mere om "den gode beliggenhed" for jem & fix på side 15.

Vurdering

Det er Blue Capitals vurdering, at den gode beliggenhed med optimal eksponering mod Motortrafikvejen - i et område med stor vækst og et voksende kundegrundlag - dels danner et yderst bæredygtigt grundlag for driften i Ejendommen, samt sikrer en god prognose for alternativ anvendelse, såfremt dette skulle blive aktuelt.

BEFOLKNINGSTAL PR. 1. JANUAR EFTER KOMMUNE/POSTNUMMER/BY OG ÅRSTAL

Kilde: Danmarks Statistik

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vejle Kommune	109.652	110.471	111.743	113.243	114.140	114.830	115.748	116.992	119.060	120.949	-
Fredericia Kommune	50.324	50.429	50.689	50.868	51.326	51.427	51.377	51.275	51.606	52.173	-
Børkop (postnummer 7080)	11.564	11.736	12.067	12.190	12.281	12.510	12.655	12.859	13.114	13.382	13.442
Børkop by	4.964	5.152	5.352	5.435	5.488	5.706	5.799	6.071	6.319	6.353	-
Brejning by	2.873	2.855	2.952	3.016	3.051	3.036	3.089	3.067	3.060	3.084	-
Gårslev by	1.126	1.130	1.123	1.107	1.089	1.109	1.116	1.108	1.117	1.131	-

BØRKOP: DEN PROCENTUELT MEST VOKSENDE BY I DANMARK

Børkop er - efter Vejle - den næststørste by i Vejle Kommune. Byen har over en længere årrække været præget af voksevækst i form af stor tilflytning samt nybyggeri - såvel rækkehuse som parcelhuse. Af alle danske byer med et indbyggertal over 5.000, er Børkop den by, som i perioden 2012-2022 procentuelt er vokset mest.

En af de væsentlige faktorer, som har - og fortsat gør - Børkop særlig attraktiv som bosætningsby er den centrale placering i Trekantområdet. Med kun ca. 10 km kørsel til såvel Vejle som Fredericia, samt overskuelig afstand til bl.a. også Kolding, Middelfart og Hedensted, har Børkop en af bedste beliggenheder i Trekantområdet. Byen har desuden egen togstation, hvorfra man med 10 og 8 minutters togtur kan ankomme på hhv. Vejle St. og Fredericia St.

Børkop udgøres i vid udstrækning af beboelsesområder, hovedsageligt i form af parcelhuskvarterer. Byen rummer desuden to almene folkeskoler, en højskole og en række daginstitutioner. Centret i byen findes bl.a. både Rema 1000, Netto og 365discount.

Børkop udgøres i vid udstrækning af beboelsesområder, hovedsageligt i form af parcelhuskvarterer. Byen rummer desuden to almene folkeskoler, en højskole og en række daginstitutioner. Centret i byen findes bl.a. både Rema 1000, Netto og 365discount.

“ Vi vil gerne til Børkop. Vores analyser viser, at der er plads til en butik mere i Trekantområdet. Desuden er der god udvikling i Gauerslund, Brejning og Børkop. Hertil kommer Andkær og Gårslev. Så vi ser det som en naturlig udvikling. ”

- Adm. direktør i jem & fix A/S, Claus Petersen (VAFO, 18.08.23)

De har i byen anet det længe, men nu ligger det fast: Børkop er vinderen
 Ingen over og alle under. Gennem 10 år er Børkop den by i Danmark, der procentvis er vokset mest i antal nye indbyggere. Vejle er også med i toppen.
 16 jan. 2023 kl. 12:38

Børkop: Og vinderen er...Børkop. Af alle danske byer med indbyggertal over 5000, er Børkop den by, som har vokset mest de seneste 10 år, sådan procentvis.

Børkop er på 10 år vokset fra 4796 indbyggere til 6319 indbyggere, og det vil sige, at der nu er 1523 ekstra ansigter i Børkop end tilbage i 2012. Det svarer til, at alle beboerne i nabobyerne Andkær og Gårslev var rykket til Børkop.

Det er helt vildt: I det kommende år vil denne by vokse eksplosivt
 I Gårslev kan skole og brugs glæde sig. For byen vokser med eksplosionsfart de kommende år. Men med så kraftig tilvækst følger også bekymringer for infrastrukturen med.
 29 feb. 2024 kl. 14:11

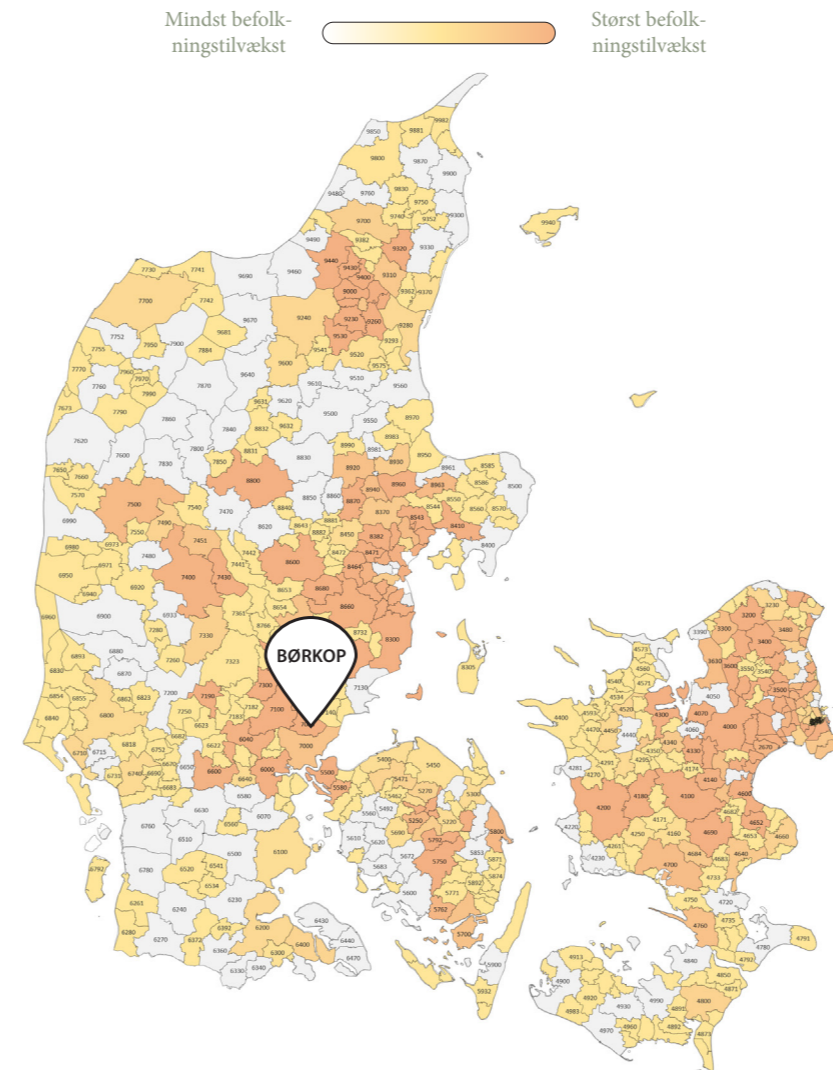
Gårslev: Der bor omkring 1200 mennesker i Gårslev, men inden længe kan de få 200-300 nye naboer.
 For Gårslev kommer til at vokse med eksplosionsfart det kommende års tid, i hvert fald bygges et stort antal nye lejligheder. Det sker hele tre steder rundt i byen, og derudover er omkring 30 parcelhusgrunde også blevet solgt.

Det er helt vildt: Her forventes 20 procent flere indbyggere
 Befolkningsprognose viser, at tempoet ikke forventes at dale i Børkopområdet. Tværtimod forventes en stigning alle steder, og i to byer en procentvis kraftig stigning.
 mar. 2022 kl. 16:05

Børkop: Vejle Kommune har været inde og kigge i krystalkuglen, og i folkningsprognose viser tallene kun fremgang at spore på koppegnen, når talen falder på antal indbyggere fremadrettet i 2021.
 De lokale byer forventes flere indbyggere om 14 år end nu, men en by stikker dog helt af i forhold til de andre, sådan antalmæssigt.

Børkop vokser vildt: På den korte bane giver det pres, men på den lange bane giver det fordele
 Der er fordele og ulemper forbundet ved at være den by i Danmark, der er vokset mest, procentvis, over 10 år. Lokalrådsformand i Børkop, Bjarne Andersen, giver her sine bud på begge dele.
 23 jan. 2023 kl. 15:01

Børkop: Når en by bliver en fjerdedel større på 10 år, som Børkop har gjort det, ja så sker det ikke uden, at der følger fordele og ulemper med.



Befolkningstilvækst i perioden 2015-2024 efter postnummer (Kilde: Danmarks Statistik)

HISTORISK OG FREMTIDIG VENTET BEFOLKNINGSTILVÆKST I EJENDOMMENS NÆROMRÅDE (BYER)

Kilde: Danmarks Statistik og Vejle Kommune

