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

Vejlevej 62, Givskud

7323 Give

1.300.000 kr.

Velholdt ejendom i Givskud

INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER

Velbeliggende bolig- og erhvervsejendom i Givskud – Vejlevej 62

Midt i hyggelige Givskud, med kort afstand til både natur, lokalsamfund og gode tilkørselsforhold, finder du denne spændende kombination af bolig og erhverv. Området er kendt for sin rolige atmosfære, samtidig med nem adgang til større byer som Vejle og Give – ideelt for både pendling og kundetrafik.

Ejendommen rummer et veldisponeret erhvervsareal på ca. 60 m², hvor der i dag drives en velrenommeret frisørsalon. Her mødes man af et præsentabelt og indbydende kliniklokale med gode faciliteter. Hertil kommer et mindre depotrum samt toilet med plads til vaskesøjle. Derudover findes endnu et rum, som i dag anvendes til klinik/kontor – oplagt til flere behandlerrum eller alternativ erhvervsanvendelse.

Boligdelen fremstår lys og moderniseret med en god planløsning. Entréen/bryggerset giver adgang til et lavloftet badeværelse samt trappe til 1. sal, hvor du finder et stort repos og to gode disponible rum. Stueetagen byder på et flot renoveret køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvor der er gulvvarme i størstedelen. Herfra er der adgang til et rummeligt soveværelse samt endnu et værelse. Boligen rummer desuden en entré, der primært anvendes til opbevaring, samt et ekstra toilet med gulvvarme.

Til ejendommen hører desuden en ca. 27 m² garage/lager med ledhejseport – ideel til opbevaring.

En alsidig ejendom med mange muligheder – perfekt til dig, der ønsker at kombinere bolig og erhverv under samme tag i rolige, men tilgængelige omgivelser.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Vejlevej 62, Givskud, 7323 Give
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
4 y Givskud By, Givskud	839 m²

Arealfordeling

Grundareal	839 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		188 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		60 m²
Boligareal		113 m²
Etageareal i alt		173 m²

Fredning / bevaringsværdig
Ejendommen ligger i område med kommuneplan, lokalplan, spildevandsplan, kirkebyggelinje

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vejlevej 62

- opført / ombygget	1910/1996
- bebygget areal	161 m²
- etageareal	173 m²
- antal etager	1

Enhed

Vejlevej 62	Etageareal	113 m²
Fritliggende enfamiliehus		*Type* Boligareal

Enhed

Vejlevej 62	Etageareal	60 m²
		Type Erhvervsareal

Bygning nr. 2 - Vejlevej 62

- opført / ombygget	1910
- bebygget areal	27 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Ejendommen, øvrige bemærkninger
BBR passer ikke til de faktiske forhold, idet der reelt ikke er registreret 2 enheder i ejendommen samt der er loftrum der er anvendt til andet end opbevaring.

Offentlig vurdering

År 2025	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	881.000
Grundværdi	277.000

Ejendomsværdien er anslået.

Foreløbig 2025 vurdering

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Separatkloakeret: spildevand

Installationer forsyninger
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

Naturgas suppleret med elvarme/ varmepumpe

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Topdanmark	9640 146 505

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

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.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 09.10.1924 lbnr. 921231-51 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 24.05.1933 lbnr. 921232-51 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 12.09.1963 lbnr. 921233-51 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 51_S_72
Nr. 4 lyst d. 20.12.1969 lbnr. 921234-51 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 51_T_173
Nr. 5 lyst d. 20.05.1974 lbnr. 5120-51 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 51_N_231
Nr. 8 lyst d. 08.08.2023 lbnr. 1015022865 Filnavn: 8d85bf5f-3261-458b-bcc6-1f2016cfa892

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	74.880	0
Erhvervslejemål	57.600	57.600
I alt årlig leje	132.480	57.600

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.300.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,33%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		2.327
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.461	
Rottebekæmpelse	120	
Sum		3.581
Udvendig vedligeholdelse		12.050
Administration:		
Administration	3.000	
Varmeregnskab	6.431	
Sum		9.431
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.258
I alt, anslået		37.647

Øvrige bemærkninger

Vand 205
Kloak 2025

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	4.825
Advokat (Anslået)	7.000
Handelsomkostninger inkl. moms	11.825

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.300.000
Handelsomkostninger anslået	11.825
- Refusion depositum	18.000
Investeret kapital	1.293.825

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	132.480
- Driftsudgifter iht. budget	37.647
Nettoleje til forrentning	94.833

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{94.833 \times 100}{1.293.825} = 7{,}33\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Vejlevej 62	101	74.880	741		18.000	
I alt			101	74.880		0	18.000	0

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
2	Klinik	Vejlevej 62	60	48.000	800			
3	Garage/lager	Garage	27	9.600	356			
I alt			87	57.600		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	101	74.880	0	18.000	0
Erhverv	87	57.600	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	188	132.480	0	18.000	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