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

SALGSOPSTILLING

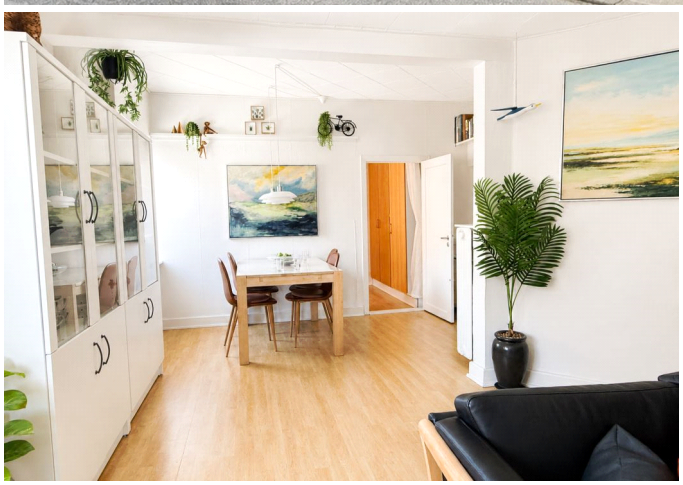
Boligudlejning

Langgade 52
7321 Gadbjerg

695.000 kr.



Boligudlejningsejendom med udviklingspotentiale i Gadbjerg





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
11	Bolig
11	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Køkken - 1. sal

Boligudlejningsejendom med udviklingspotentiale i Gadbjerg

Nu udbydes denne boligudlejningsejendom centralt i Gadbjerg – en mindre landsby med en attraktiv beliggenhed blot ca. 20 minutters kørsel fra både Vejle og Billund og ca. 10 minutter fra Jelling.

Ejendommen er opført i to plan og indeholder to lejligheder. Lejligheden på 1. sal er beboet af sælger og fremstår med en god planløsning bestående af en rummelig stue, stort soveværelse, mindre værelse, køkken med spiseplads samt badeværelse med bruseniche. Sælger ønsker i forbindelse med et salg at blive boende i en kortere overgangsperiode, hvilket kan aftales nærmere.

Lejligheden i stueplan har ikke været udlejet i en længere årrække og har i stedet været anvendt til blandt andet opbevaring, hobbyaktiviteter og jagtstue. En ny ejer må derfor påregne en istandsættelse, inden lejligheden igen kan bringes i udlejningsmæssig stand.

Udvendigt fremstår ejendommen velholdt med pæne facader, sunde vinduer og eternittag. Ejendommen opvarmes via en moderne luft-til-vand varmepumpe, som blev installeret for få år siden og forsyner begge lejligheder.

Til ejendommen hører gode parkeringsforhold med både carport og separat parkeringsplads samt en hyggelig, overskuelig have, der er nem at vedligeholde.

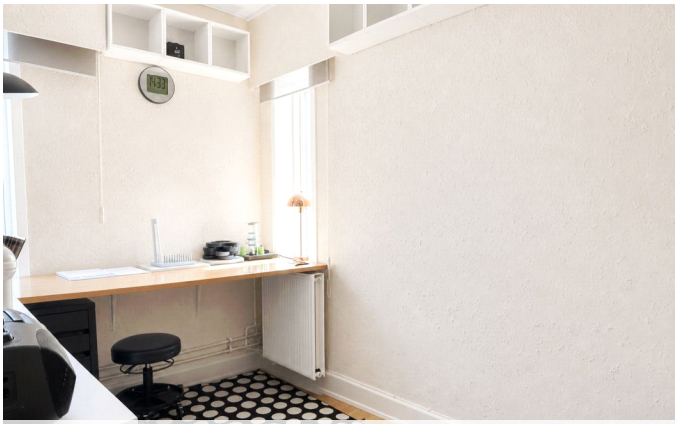
Ejendommen henvender sig særligt til køberen, der ønsker at etablere sig med sin første boligudlejningsejendom og samtidig ser mulighederne i selv at forestå en renovering. Med den rette indsats er der gode muligheder for at skabe en velfungerende investering med to attraktive boligenheder.



Soveværelse - 1. sal



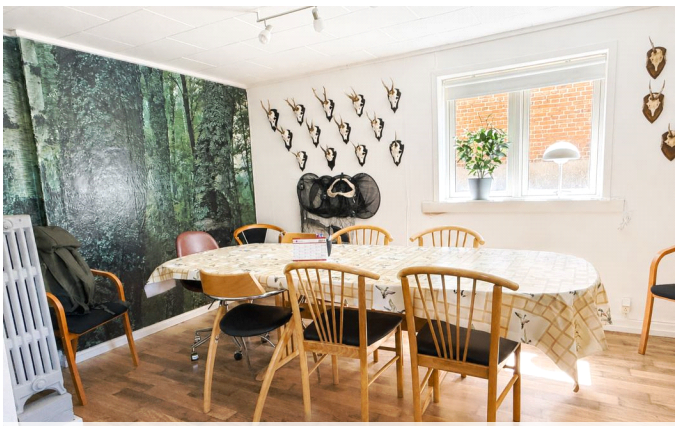
Badeværelse - 1. sal



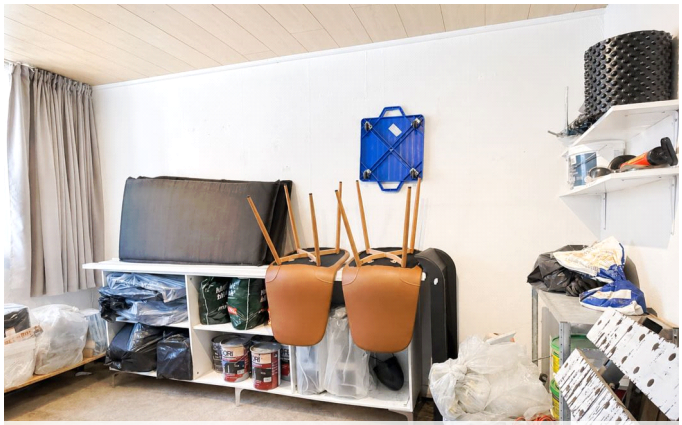
Værelse - 1. sal



Køkken - Stuen



Stue - Stuen



Værelse - Stuen



Toilet - Stuen



Værelse - Stuen



Terrasse og have



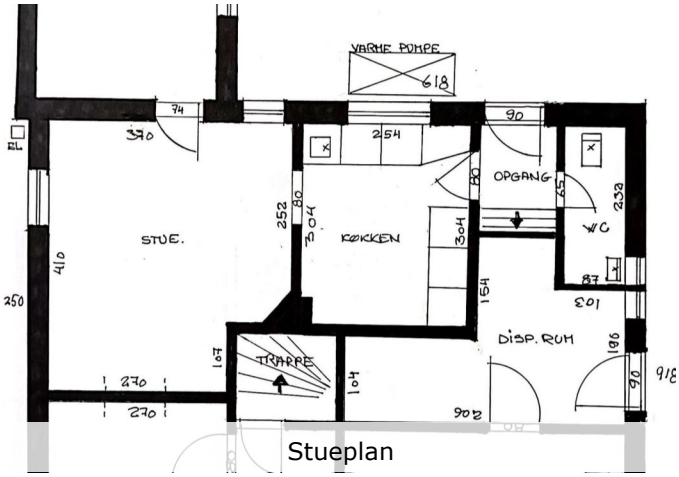
Have



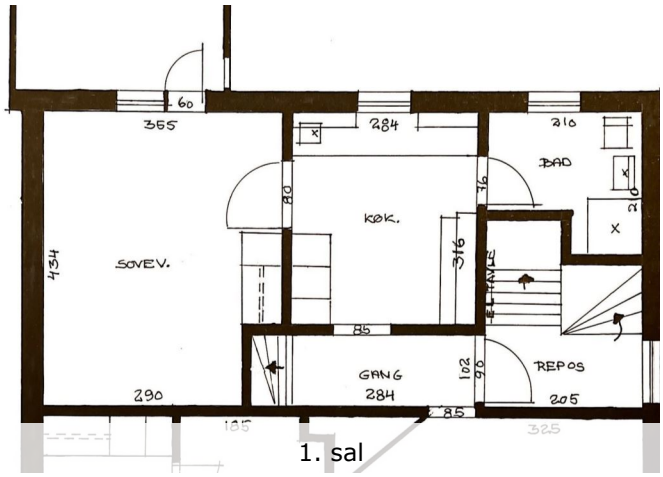
Baggård



Facade



Stueplan


60
365
284
210
BAD
80
KØK.
316
SOVEV.
454
85
GANG
284
102
96
REPOS
205
290
105
85
325

1. sal

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Langgade 52, 7321 Gadbjerg
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
4 c Refstrup Hgd., Gadbjerg	587 m²

Arealfordeling

Grundareal	587 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		98 m²
Boligareal		196 m²
Etageareal i alt		196 m²

Fredning / bevaringsværdig
Status på ejendommen Ingen fredning/bevaringsværdi.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Langgade 52

- opført / ombygget	1912
- bebygget areal	98 m²
- etageareal	196 m²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi
Ingen fredning/bevaringsværdi
Beskrivelse
Tilbygningen til hovedhuset (indretttet som disp. rum i stuelejligheden og fungerer som terrasse for 1. salen) er ikke registreret på BBR. Carport og udhus er ikke registreret på BBR.

Enhed		
Langgade 52, 1	Etageareal	98 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed		
Langgade 52, st	Etageareal	98 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2024	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.187.000
Grundværdi	329.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Løsøre og inventar
1. sal: Siemens køle-/fryseskab, AEG opvaskemaskine, Gorenje glaskeramisk komfur, Gorenje emhætte.
Stuen: Vestfrost køle-/fryseskab, Teba komfur.

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
IF forsikring	41-1050117

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Dækning:
Bygningsbrand
Indvendige skjulte rør
Stikledninger
Glas og sanitet

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	C

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan nr. 1089 - Bolig- og erhvervsområde, Gadbjerg - https://dokument.plandata.dk/20_1360300_PROPOSAL_1292510404695.pdf
Kommuneplan 2025-2037 - https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1779174448257.pdf
Boligområde ved Langgade i Gadbjerg - https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1779174448257.pdf
Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet - https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf
Planstrategi 2023 - Vejle kommune - https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

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.

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

Olie-/tankanlæg
Ingen

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.02.1923 lbnr. 920560-51 Tillægstekst - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	132.000	132.000
I alt årlig leje	132.000	132.000

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.

Øvrige bemærkninger
Ejendommen er ikke udlejet i dag. Sælger bor i lejligheden på 1. sal og lejligheden i stueplan har ikke været udlejet i en årrække. Lejeindtægten er anslået.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	695.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 13,17%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2025		2.171
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		4.979
Udvendig vedligeholdelse 2026		15.000
Administration:		
Administration	2.500	
Varmeregnskab	7.000	
Sum		9.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.968
I alt, anslået		38.618

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	6.050
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	14.050

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	695.000
Handelsomkostninger anslået	14.050
Investeret kapital	709.050

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	132.000
- Driftsudgifter iht. budget	38.618
Nettoleje til forrentning	93.382

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{93.382 \times 100}{709.050} = 13{,}17\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Stuen		66.000				
2	Boliglejer	1. sal		66.000				
I alt			0	132.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	0	132.000	0	0	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	0	132.000	0	0	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

Morten Reitz

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