

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Langgade 52
7321 Gadbjerg

695.000 kr.



Boligudlejningsejendom med udviklingspotentiale i Gadbjerg



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Handelsomkostninger
9	Startforrentning, specificeret
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
10	Bolig
10	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Køkken - 1. sal

Boligudlejningsejendom med udviklingspotentialer 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.

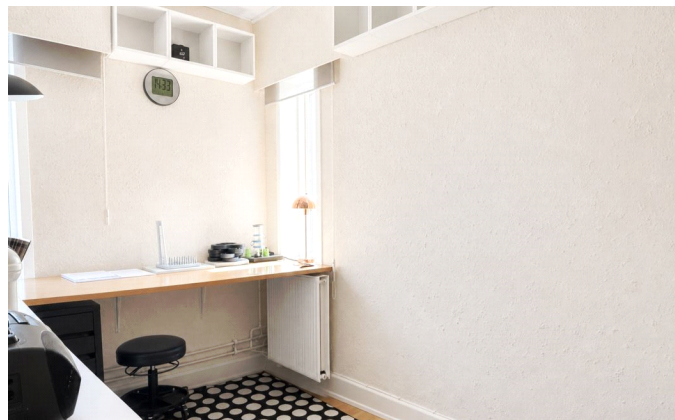
Ejendommen henvender sig særligt til køberen, der ønsker at etablere sig med sin første boligudlejningsejendom og samtidig ser mulighederne i selv at forestå en renovering. Med den rette indsats er der gode muligheder for at skabe en velfungerende investering med to attraktive boligenheder.



Soveværelse - 1. sal



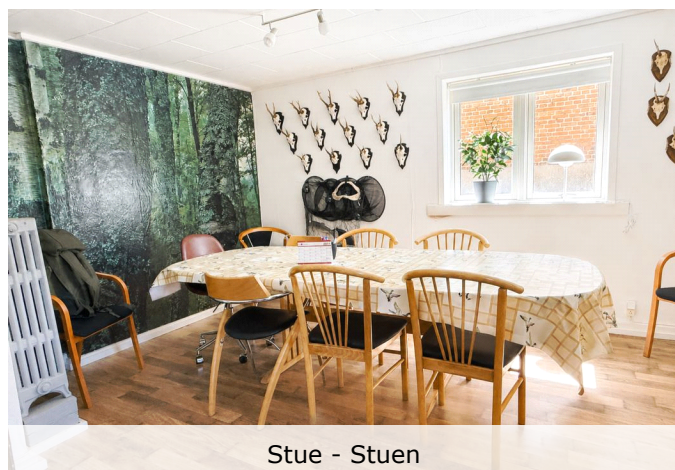
Badeværelse - 1. sal



Værelse - 1. sal



Køkken - Stuen



Stue - Stuen



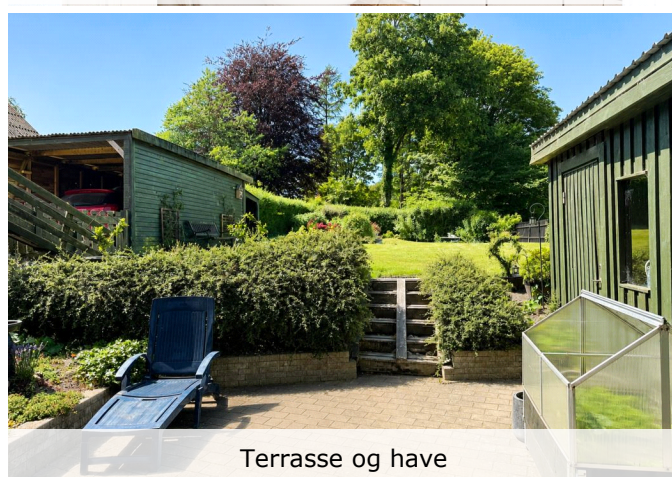
Værelse - Stuen



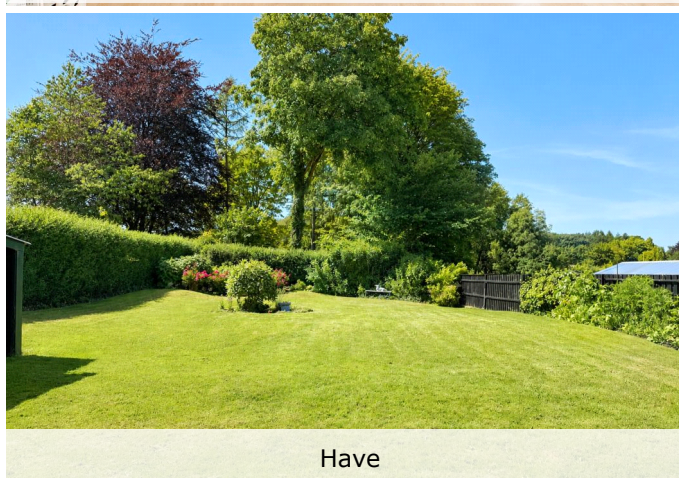
Toilet - Stuen



Værelse - Stuen



Terrasse og have



Have



Baggård



Facade

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 m ²

Arealfordeling

Grundareal	587 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	98 m ²	
Boligareal	196 m ²	
Etageareal i alt	196 m ²	

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Ingen fredning/bevaringsværdi.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Langgade 52

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

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Beskrivelse

Tilbygningen til hovedhuset (indrettet 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 m ²
----------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

Enhed

Langgade 52, st	Etageareal	98 m ²
-----------------	------------	-------------------

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.pdfKommuneplan 2025-2037 - https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1779174448257.pdfBoligområde ved Langgade i Gadbjerg - https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1779174448257.pdfPlanstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet - https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdfPlanstrategi 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 forurennet.

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

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
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 udlejede 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/m ²	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 Trekantsområdet 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