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

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Langgade 25 og 27

7321 Gadbjerg

2.195.000 kr.



Velholdte boligudlejningsejendomme med attraktivt afkast





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
8	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
10	Forsikring
10	Energimærke
10	Offentlige forhold / planer
10	Miljøforhold
11	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
12	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
13	Købesum
13	Startforrentning
13	Moms
13	Driftsudgifter
13	Handelsomkostninger
13	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
15	Bolig
15	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
16	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nr. 25 - baggård

Velholdte boligudlejningsejendomme med attraktivt afkast

På Langgade 25 og 27 i Gadbjerg udbydes to særdeles pæne og velholdte boligudlejningsejendomme til samlet salg. Ejendommene er beliggende centralt i den hyggelige landsby Gadbjerg og ligger med ca. 20 minutters kørsel til både Billund og Vejle.

De to ejendomme rummer samlet **5 boliglejemål** og fremstår gennemgående i rigtig god stand. Hertil kommer gode parkeringsforhold samt to udhuse/værksteder.

Langgade 25 indeholder to boliglejemål på henholdsvis 110 m² og 66 m². Lejligheden i stueplan er indrettet med entré, stue, 3 værelser, køkken og badeværelse, mens lejligheden på 1. sal indeholder stue, 2 værelser, køkken og badeværelse. Begge boliger fremstår lyse, indbydende og velholdte.

Langgade 27 indeholder tre boliglejemål på henholdsvis 99 m², 99 m² og 70 m². Lejligheden i stueplan indeholder stue, 3 værelser, køkken og badeværelse. På 1. sal findes en lejlighed med stue, 3 værelser, køkken og badeværelse, mens lejligheden på 2. sal er indrettet med et stort åbent køkken/alrum/stue, 2 værelser samt badeværelse. Også disse boliger fremstår særdeles pæne og velholdte.

Alle lejekontrakter er indgået inklusiv forbrug – både el, vand og varme – samtidig med at det nuværende lejeniveau er relativt lavt. For en ny ejer er der derfor et attraktivt potentiale i at optimere ejendommenes løbende drift og dermed forbedre afkastet væsentligt. Det beregnede startafkast udgør 9,36**%**, hvilket allerede giver et attraktivt udgangspunkt.

Vil du høre mere om ejendommens afkastpotentiale og mulighederne for at optimere driften, er du meget velkommen til at kontakte mægler.



Nr. 25 - carporte



Have



Nr. 27 - baggård



Nr. 27 - garage



Nr. 27 - have



Nr. 27 - baggård



Nr. 25 - stuen - værelse



Nr. 25 - stuen - stue



Nr. 25 - stuen - badeværelse



Nr. 25 - stuen - køkken



Nr. 25 - 1. sal - køkken



Nr. 25 - 1. sal - badeværelse



Nr. 25 - 1. sal - stue



Nr. 25 - 1. sal - værelse



Nr. 27 - stuen - værelse



Nr. 27 - stuen - badeværelse



Nr. 27 - stuen - køkken



Nr. 27 - stuen - stue



Nr. 27 - 1. sal - køkken



Nr. 27 - 1. sal - badeværelse



Nr. 27 - 1. sal - stue



Nr. 27 - 1. sal - værelse



Nr. 27 - 2. sal - køkken



Nr. 27 - 2. sal - badeværelse



Nr. 27 - 2. sal - stue



Nr. 27 - 2. sal - værelse

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Langgade 25 og 27, 7321 Gadbjerg
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	*Areal*
5 g Refstrup Hgd., Gadbjerg	1.075 m²
5 r Refstrup Hgd., Gadbjerg	380 m²
5 e Refstrup Hgd., Gadbjerg	344 m²
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	1.799 m²

Arealfordeling

Grundareal	1.799 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		357 m²
Boligareal		444 m²
Etageareal i alt		444 m²
Sekundære arealer		247 m²

Fredning / bevaringsværdig
Ingen

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Langgade 27A

- opført / ombygget	1917
- bebygget areal	99 m²
- etageareal	268 m²
- sekundært areal	99 m²
- antal etager	2

Enhed

Langgade 27A, st	Etageareal	99 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Langgade 27A, 1	Etageareal	99 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Langgade 27B	Etageareal	70 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Langgade 27A	Etageareal	99 m²
Kælder		*Type* Sekundært areal

Bygning nr. 2 - Langgade 27A

- opført / ombygget	1917

- bebygget areal	53 m²
- sekundært areal	53 m²

Enhed

Langgade 27A	Etageareal	53 m²
Garage		*Type* Sekundært areal

Bygning nr. 3 - Langgade 25

- opført / ombygget	1908
- bebygget areal	110 m²
- etageareal	176 m²
- antal etager	1

Enhed

Langgade 25, st.	Etageareal	110 m²
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Langgade 25, 1. sal	Etageareal	66 m²
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 4 - Langgade 25

- opført / ombygget	1908
- bebygget areal	40 m²
- sekundært areal	40 m²
- antal etager	1

Enhed

Langgade 25	Etageareal	40 m²
Udhus		*Type* Sekundært areal

Bygning nr. 5 - Langgade 25

- opført / ombygget	1908
- bebygget areal	55 m²
- sekundært areal	55 m²

Enhed

Langgade 25	Etageareal	55 m²
Garage		*Type* Sekundært areal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	2.031.000
Grundværdi	402.600

Specifikation af oplyst ejendomsværdi og grundværdi:
Langgade 25 - Ejendomsværdi kr. 1.031.000 - Grundværdi kr. 320.000
Langgade 27 - Ejendomsværdi kr. 1.000.000 - Grundværdi kr. 82.600

Foreløbig vurdering 2024 - Langgade 25 - Ejendomsværdi kr. 1.112.000 - Grundværdi kr. 387.000 (vurderes i lige år)

Foreløbig vurdering 2025 - Langgade 27 - Ejendomsværdi fastsættes ikke - Grundværdi kr. 696.000.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger
El: 230 volt
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Forsikringsselskabet Vejle Brand	Langgade 27: 1167378 - Langgade 25:1168056

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Dækning, Langgade 27:
Brand/bygningsbeskadigelse
Husejeransvar

Dækning, Langgade 25:
Brand/bygningsbeskadigelse

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Øvrige bemærkninger
Oplyst energimærke ovenfor vedrører Langgade 25.

Energimærke for Langgade 25 er udfærdiget d. 24.03.2022 - Udløber d. 24.03.2032 - Energiklassifikation D.
Energimærke for Langgade 27A er udfærdiget d. 23.03.2022 - Udløber d. 23.03.2032 - Energiklassifikation D.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan: 29.12.2010 - Plannummer 1089 - Bolig- og erhvervsområde, Gadbjerg - https://dokument.plandata.dk/20_1360300_PROPOSAL_1292510404695.pdf

Kommuneplaner:
28.10.2025 - Kommuneplan 2025-2037 - https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1779174448257.pdf
28.10.2025 - Boligområde ved Langgade i Gadbjerg - https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1779174448257.pdf
16.09.2015 - Planstrategi for 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet - https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf
18.12.2023 - Planstrategi for 2023 - Vejle Kommune - https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf

Spildevandsplan: GD010 og GD027. Ejendommen er ifl. ejendomsdatarapporten beliggende indfor et kloakopland. Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændringer i kloakeringen.

Varmeplan: Gældende varmeplan for Vejle Kommune - Varmeplan ID 11200474 - https://www.vejle.dk/borger/mit-liv/bolig-og-byggeri/bolig-og-oekonomi/varmeforsyning/kan-jeg-faa-fjernvarme-i-min-bolig/

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

Forurening på V1 / V2 niveau

Ingen

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

Olie-/tankanlæg
Ingen

Miljøforhold, grund
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser og følsomme indvindingsområder.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 18.04.1953 lbnr. 920581-51 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 5E Filnavn: 51_A_35

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	372.000	72.000
I alt årlig leje	372.000	72.000

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.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.195.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,36%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		6.158
Renovation / miljøafgift:		
Renovation, anslået ud fra seneste årsforbrug		12.000
Vand / vandafledning / el:		
Vand/vandafledning, anslået ud fra seneste årsforbrug		26.000
Udvendig vedligeholdelse 2026		30.000
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.000
Varme, anslået ud fra seneste årsforbrug		53.000
El, anslået ud fra seneste årsforbrug		25.000
Rottebekæmpelse		233
I alt, anslået		164.391

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	15.050
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	23.050

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	2.195.000
Handelsomkostninger anslået	23.050
Investeret kapital	2.218.050

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	372.000
- Driftsudgifter iht. budget	164.391
Nettoleje til forrentning	207.609

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{207.609 \times 100}{2.218.050} = 9{,}36\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Langgade 25, stuen	110	90.000	818			
2	Boliglejer	Langgade 25, 1. sal	66	54.000	818			
3	Boliglejer	Langgade 27A, stuen	99	78.000	788			
4	Boliglejer	Langgade 27A, 1. sal	99	78.000	788			
5	Boliglejer	Langgade 27B, 2. sal	70	72.000	1.029			
I alt			444	372.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	444	372.000	0	0	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	444	372.000	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