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

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Bygade 42A
7173 Vonge

995.000 kr.



Investeringsejendom med 2 boliglejemål i Vonge





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	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	Erhverv
11	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Investeringsejendom med 2 boliglejemål i Vonge

Nu udbydes denne interessante investeringsejendom centralt i Vonge – en hyggelig og velfungerende landsby med skole, købmand og et aktivt lokalsamfund. Samtidig er der kort afstand til områdets større byer, idet Tørring kan nås på 10 minutter og både Horsens, Vejle, Billund og Brande kan nås på cirka 30 minutter i bil.

Ejendommen indeholder i alt to boliglejemål samt et erhvervslejemål, der i dag anvendes som lager af nuværende ejer. Begge boliglejemål er p.t. udlejede, hvilket giver køber mulighed for at overtage en ejendom med eksisterende lejeindtægter.

Ejendommen er beliggende på en god lukket grund med mulighed for parkering for lejerne.

Lejligheden i stueplan er indrettet med entré, køkken med spiseplads, stue, værelse samt badeværelse. Der er gulvvarme i størstedelen af lejligheden.

Lejligheden på 1. sal fremstår med køkken med spiseplads, stor og lys stue, værelse samt badeværelse.

En spændende ejendom for investoren, der søger en overskuelig udlejningsejendom med en kombination af bolig- og erhvervsudlejning.








Lejlighed på 1. sal


Lejlighed på 1. sal


Lejlighed på 1. sal


Lejlighed på 1. sal


Lejlighed på 1. sal





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Bygade 42A, 7173 Vonge
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal	heraf vej
10 v Vonge By, Ø. Nykirke	583 m²	76 m²

Arealfordeling

Grundareal	583 m²	heraf vej 76 m²
Bebygget areal		214 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		101 m²
Boligareal		173 m²
Etageareal i alt		274 m²

Brugsret
Brugsret ifølge Tingbogen til: Fælles indkørsel med Bygade 40

Fredning / bevaringsværdig
Ingen

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Bygade 42A

- opført / ombygget	1923/2001
- bebygget areal	214 m²
- antal etager	1

Enhed

Bygade 42A, 1	Etageareal	84 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Bygade 42A, st	Etageareal	89 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Bygade 42B	Etageareal	101 m²
Enhed til lager		*Type* Erhvervsareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.070.000
Grundværdi	806.000
Anden grundværdi (skattepligtig)	644.800

Foreløbig vurdering lagt til grund for beregning.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger
El: 400 V el fra værk
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Gasfyr

Separate elmålere i lejemålene. Vandforbrug fordeles ud fra bimålere. Varmeforbrug deles ligeligt mellem stue og 1. sal.

Fra 2027 skal alle målere i alle bygninger være fjernaflæste. Den endelige deadline for udfasning af manuelle målere er d. 01.01.2027. Køber overtager denne forpligtelse. Udbudsprisen er fastsat herefter.

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Jf. ejendomsdatarapporten skal dette ske inden år 2030.

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
09.10.1996 - Boligområde og erhvervsområde ved Vestvangen, Bygade mm., Vonge
Kommuneplan 2025-2037 - https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1779174448257.pdf

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Ingen

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.

Områdeklassificering
Ejendommen er beliggende i et område som er klassificeret som lettere forurenet

Olie-/tankanlæg
Ingen

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.10.1953 lbnr. 921985-51 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, vedligeholdelse Filnavn: 51_G_192
Nr. 2 lyst d. 05.02.1976 lbnr. 2170-51 Tillægstekst Dok om forbud mod at drive handel med isenkram og kolonial Filnavn: 51_S_318
Nr. 3 lyst d. 03.07.1980 lbnr. 9993-51 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 51_S_318
Nr. 1 lyst d. 13.10.1953 lbnr. 921985-51 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, vedligeholdelse Filnavn: 51_G_192
Nr. 2 lyst d. 05.02.1976 lbnr. 2170-51 Tillægstekst Dok om forbud mod at drive handel med isenkram og kolonial Filnavn: 51_S_318
Nr. 3 lyst d. 03.07.1980 lbnr. 9993-51 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 51_S_318

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	99.600	48.000
Erhvervslejemål	24.000	0
I alt årlig leje	123.600	48.000

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	995.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,4%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		2.151
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		6.918
Udvendig vedligeholdelse		10.000
Administration:		
Administration		2.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.493
Kommunalt bidrag		130
I alt, anslået		30.192

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	3.925
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	11.925

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	995.000
Handelsomkostninger anslået	11.925
- Refusion depositum	12.900
Investeret kapital	994.025

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	123.600
- Driftsudgifter iht. budget	30.192
Nettoleje til forrentning	93.408

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{93.408 \times 100}{994.025} = 9,4\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Bygade 42A, st.		51.600			12.900	
2	Boliglejer	Bygade 42A, 1.		48.000				
I alt			0	99.600		0	12.900	0

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
3	42B	Bygaden 42B		24.000				
I alt			0	24.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	0	99.600	0	12.900	0
Erhverv	0	24.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	0	123.600	0	12.900	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

Valentin Vindbjerg
Ejendomsmægler MDE

Mobil: 93397420
E-mail: val@mailreal.dk