

## SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Bygade 42A  
**7173 Vonge**

**995.000 kr.**



Investeringsendom med 2 boliglejemaal i Vonge



# INDHOLD

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

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Investerings ejendom med 2 boliglejemål i Vonge**

Nu udbydes denne interessante investerings ejendom 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 udlejnings ejendom med en kombination af bolig- og erhvervsudlejning.



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

Ejendomsstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal	heraf vej
10 v Vonge By, Ø. Nykirke	583 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	583 m <sup>2</sup>	heraf vej 76 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		214 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger		101 m <sup>2</sup>
Boligareal		173 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		274 m <sup>2</sup>

### 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 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Bygade 42A, 1	Etageareal	84 m <sup>2</sup>
---------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus

Type  
Boligareal

#### Enhed

Bygade 42A, st	Etageareal	89 m <sup>2</sup>
----------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus

Type  
Boligareal

#### Enhed

Bygade 42B	Etageareal	101 m <sup>2</sup>
------------	------------	--------------------

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 - løvsøre

### 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



## 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](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

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
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 udlejede 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/m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup>	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 Trekantsområdet ApS  
Nørrebrogade 5A  
7100 Vejle

Telefon: 75727420  
E-mail: 903@mailreal.dk  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/erhverv-903](http://www.realmaeglerne.dk/erhverv-903)

## Kontakt

Valentin Vindbjerg  
Ejendomsmægler MDE

Mobil: 93397420  
E-mail: [val@mailreal.dk](mailto:val@mailreal.dk)