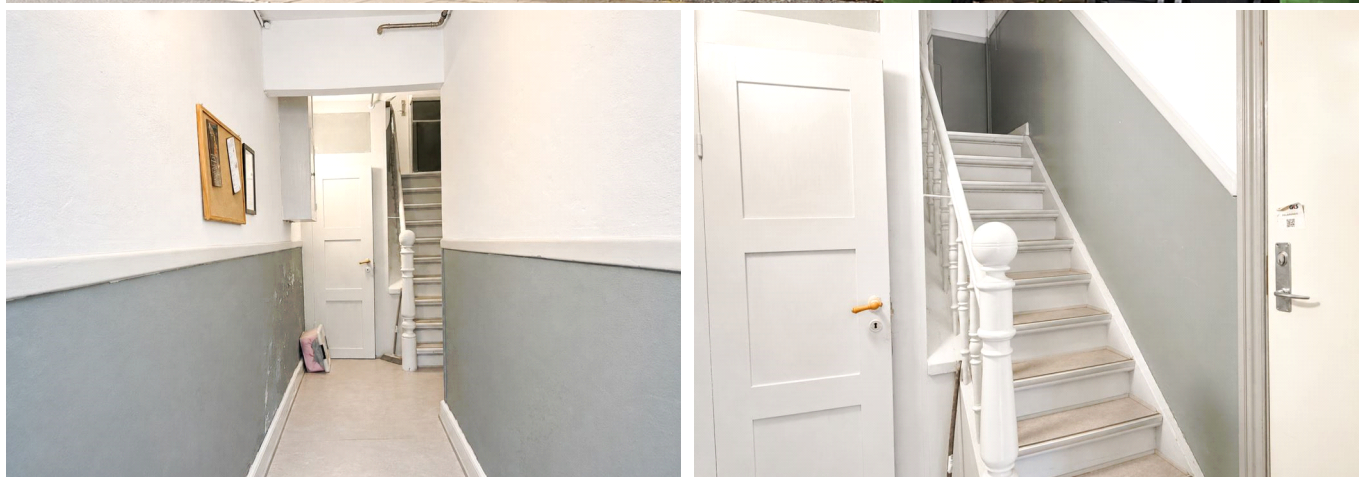


SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Grejsdalsvej 73
7100 Vejle

3.195.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	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



1. sal

Boligudlejningsejendom med 3 lejligheder tæt på Vejle centrum

Nu udbydes denne attraktive boligudlejningsejendom med tre beboelseslejligheder i et velfungerende boligområde blot ca. fem minutters kørsel fra Vejle centrum. Ejendommen har en attraktiv beliggenhed tæt på både indkøb, offentlig transport, skovområder og naturskønne stisystemer.

Ejendommen rummer tre lejligheder. Stuelejligheden er udlejet til en særdeles stabil lejer, som har boet i ejendommen gennem de seneste 14 år. Lejlighederne på 1. og 2. sal er aktuelt under lejerskift og fremstår i en pæn, velholdt og indflytningsklar stand.

Selvom ejendommen er beliggende ud til vejen, findes der bag ejendommen et hyggeligt og afskærmet gårdmiljø med terrasse, hvor lejerne kan opholde sig og nyde udelivet. Herudover er der et praktisk udhus med plads til vaskefaciliteter samt tørreplads.

Ejendommen fremstår med en klassisk facade i røde teglsten, mens bagfacaden er vandskuret. Taget er udført i eternit, og vinduerne er løbende delvist udskiftet. Opvarmning sker via fjernvarme.

Samlet set er der tale om en velholdt og centralt beliggende investeringsejendom med et attraktivt udlejningspotentiale.



1. sal



1. sal



1. sal



1. sal



Fælles baggård/terrasse



FAKTA

Ejendommen

Beliggende Grejsdalsvej 73, 7100 Vejle

Kommune Vejle
Region Region Syddanmark
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning
Anvendelse, aktuel Beboelse

Matr. nr.	Areal
623 Engene, Vejle Jorder	394 m ²

Arealfordeling

Grundareal	394 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	70 m ²
Boligareal	225 m ²
Etageareal i alt	225 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Ingen fredning.
Bevaringsværdi 6.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Grejsdalsvej 73

- opført / ombygget	1908
- bebygget areal	70 m ²
- etageareal	225 m ²
- antal etager	3

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdi 6

Beskrivelse

Bygningens adgangsareal er i BBR oplyst til 51 m².

Baghus og overdækning i gårdhaven er ikke registreret på ejendommens BBR.

Enhed

Grejsdalsvej 73, st	Etageareal	73 m ²
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Enhed

Grejsdalsvej 73, 1	Etageareal	80 m ²
--------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Enhed

Grejsdalsvej 73, 2	Etageareal	72 m ²
--------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Ejendommen, øvrige bemærkninger

Ejendommen er beliggende indenfor skovbeskyttelseslinje.

Ejendommen er beliggende indenfor sø- og åbeskyttelseslinje.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.650.000
Grundværdi	390.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

El: 230 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

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.

Forsikring

Selskab

Lokal Forsikring

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Forsikringen er p.t. under overflytning fra Alm. Brand til Lokal Forsikring. Forsikringspræmie oplyst i salgsprospekt er oplyst af Lokal Forsikring.

Dækninger:

- Brand inklusive el-skade
- Bygningskasko Bygning
- Udvidet vandskade, beboelsen
- Insekt og svamp
- Udvidet rørskade
- Hus- og grundejeransvar
- Stikledning

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Kommuneplan Vejle 2025-2037

<https://www.vejle.dk/da/hoeringer-og-afgoerelser/kommuneplan-2025-2037/>

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Ejendommen er omfattet af Vejle Kommunes spildevandsplan (VE170). Der er ikke planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i området.

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 beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet jf. ejendomsdatarapport.

Olie-/tankanlæg

Ingen

Tingbog og servitutter

12.06.1908 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

04.09.1924 - Dok om petroleumstank mv

08.09.1965 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	227.700	171.600
I alt årlig leje	227.700	171.600

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	3.195.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,93%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		10.584
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		7.071
Udvendig vedligeholdelse 2026		10.000
Administration:		
Varmeregnskab		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		4.592
I alt, anslået		37.247

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	21.050
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	29.050

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	3.195.000
Handelsomkostninger anslået	29.050
- Refusion depositum	10.200
Investeret kapital	3.213.850

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	227.700
- Driftsudgifter iht. budget	37.247
Nettoleje til forrentning	190.453

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{190.453 \times 100}{3.213.850} = 5,93\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 29.06.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Grejsdalsvej 73, st.	73	56.100	768		10.200	
2	Boliglejer	Grejsdalsvej 73, 1	80	87.600	1.095			
3	Boliglejer	Grejsdalsvej 73, 2.	72	84.000	1.167			
I alt			225	227.700		0	10.200	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	225	227.700	0	10.200	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	225	227.700	0	10.200	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

Henrik Grønkjær
Indehaver

Mobil: 41267420
E-mail: hg@mailreal.dk