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

SALGSOPSTILLING

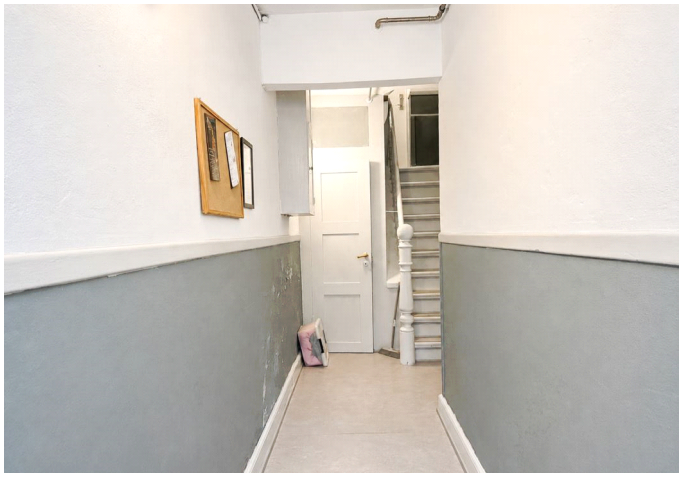
Boligudlejning

Grejsdalsvej 73
7100 Vejle

3.195.000 kr.



Boligudlejningsejendom med 3 lejligheder tæt på Vejle centrum





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



Fælles baggård/terrasse



Vaskerum/depotrum for lejerne



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 m²

Arealfordeling

Grundareal	394 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		70 m²
Boligareal		225 m²
Etageareal i alt		225 m²

Fredning / bevaringsværdig
Ingen fredning.
Bevaringsværdi 6.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Grejsdalsvej 73

- opført / ombygget	1908
- bebygget areal	70 m²
- etageareal	225 m²
- 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 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Grejsdalsvej 73, 1	Etageareal	80 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Grejsdalsvej 73, 2	Etageareal	72 m²
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	D

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 varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
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/m²*	*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 Trekantområdet 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