

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1136

Grejsdalsvej 233, 233A-D, 7100 Vejle



**Naturskøn beliggende ejendom tæt på Vejle centrum**

- **Pris kontant kr. 3.950.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,1%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 342.597**
- **Etageareal i alt 518 m<sup>2</sup>**
- **4 beboelseslejligheder og lager**
- **Svarende til ca. 7.600 pr. m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

Hermed udbydes naturskøn beliggende ejendom i Grejsdalen. Her er tale om en velindrettet ejendom med 4 beboelseslejligheder samt stort lager og garage.

Ejendommen rummer et samlet areal på 518 m<sup>2</sup>, hvoraf 200 m<sup>2</sup> anvendes til lager og de resterende 318 m<sup>2</sup> fordeles på de 4 boligenheder. Bagvedliggende ejendommen er der et matrikelareal på 228 m<sup>2</sup> (Grejsdalsvej 223A), som er tilhørende ejendommen og en del af den kontante pris.

Ejendommen blev erhvervet af nuværende ejer 15. juli 2019 og er sidenhen blevet løbende reoveret. Ejendommen fremtræder i en ok stand, hvor der fortsat er plads til at optimere på ejendommen for at udløse et højere lejeniveau. Ejer er i dag lejer af lager samt garage og nærværende lejefastsættelse af lejen ønsker ejer som udgangspunkt at fortsætte med. Ejer tilbyder gerne en længere bindingsperiode.

Ejendommens nøgledata:

- Antal lejemål: 4 beboelseslejemål og 1 erhverv (lager)
- Samlet areal: 518 m<sup>2</sup> (fordelt beboelse 318 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup> lager)
- Samlet årlig lejeindtægt: kr. 342.597
- Budgetteret drift: kr. 104.089 (svarende til kr. 201 pr. m<sup>2</sup>)
- Nettoleje: kr. 238.508

Ejendommens sammensætning med både bolig og lager giver en naturlig risikospredning. Boligdelen sikrer stabilitet og bred lejerappel, mens lagerdelen tilfører en erhvervsmæssig dimension med alternative anvendelsesmuligheder.

Beliggenheden i Vejle giver nem adgang til overordnet vejnet og byens faciliteter, hvilket gør ejendommen attraktiv for både bolig- og erhvervslejere.

Ejendommen henvender sig til:

- Den private investor, der ønsker en større og mere diversificeret ejendom
- Den semiprofessionelle udlejer med fokus på cashflow
- Investoren, der ønsker kombinationen af bolig- og erhvervsindtægt

Som tidligere nævnt er Grejsdalsvej 233A en særskilt matrikel, som åbner mulighed for en evt. udstykning af grund.

### Beliggenheden i Grejsdalen

Ejendommen er beliggende i det smukke og fredelige område Grejsdalen, som er kendt for sin enestående natur med grønne skove, vandløb og naturskønne stisystemer. Området byder på mange muligheder for udendørs aktiviteter som gåture, løb og cykling – perfekt til dig, der værdsætter en aktiv livsstil tæt på naturen.

Grejsdalen ligger desuden strategisk i forhold til Vejle bymidte, hvilket giver kort afstand til alle byens faciliteter såsom indkøb, skoler, institutioner og kulturtilbud. Samtidig sikrer områdets rolige og naturrige omgivelser en tryk og behagelig hverdag.

Med nem adgang til hovedveje og offentlig transport får man optimale forbindelser til resten af Vejle og det omkringliggende område, hvilket gør det til en ideel adresse for både familier og erhvervsdrivende.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Grejsdalsvej 233, 233A-D  
7100 Vejle  
Matr.nr. 9ag og 9o Hover By, Hover

### KOMMUNE

Vejle

### ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervs- og Boligudlejningsejendom  
Anvendelse Erhverv og Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910

### AREALER

Grundareal matr.nr. 9o 967 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Grundareal matr.nr. 9ag 228 m<sup>2</sup>, heraf vej  
Bebygget areal 302 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 200 m<sup>2</sup>  
Boligareal 318 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 518 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 95 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1910  
Bebygget areal 200 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Lager 200 m<sup>2</sup>  
Beboelse 40 m<sup>2</sup>

#### Registreret som: Afskrivning:

Erhvervsareal Ja  
Boligareal Nej

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2  
Opført år 1910  
Bebygget areal 102 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 95 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Beboelse 233B 88 m<sup>2</sup>  
Beboelse 233C 95 m<sup>2</sup>  
Beboelse 233D 95 m<sup>2</sup>  
Kælder 95 m<sup>2</sup>

#### Registreret som: Afskrivning:

Boligareal Nej  
Boligareal Nej  
Boligareal Nej  
Sekundært areal Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

## LEJEFORHOLD

### FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	298.797
Erhvervslejemål	kr.	36.000
Andre lejemål	kr.	7.800
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>342.597</b>

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.  
Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

### LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2026)	kr.	1.310
Renovation / rottebekæmpelse	kr.	13.124
Fælles el	kr.	3.500
Forsikring, afsat	kr.	8.890
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	10.000
Administration, afsat	kr.	15.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	10.825
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	41.440
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>104.089</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 518 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>3.950.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.		3.950.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.775		
Advokatsalær skøde	kr.	15.000		
I alt anslået	kr.	27.775	kr.	27.775
- Refusion deposita			kr.	51.526
<b>Anslået kapitalbehov</b>			<b>kr.</b>	<b>3.926.249</b>

**Momsfradragprocent** 39%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	342.597
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	104.089
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>238.508</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{238.508 \times 100}{3.926.249} = 6,1\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.950.000
Heraf grundværdi	kr.	588.500
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	154.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

## FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

## AFSKRIVNINGER

### Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	3.977.775
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(588.500)
Bygningsværdi	kr.	3.389.275
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	518
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	200
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		39%
Afskrivningsberettiget del af restbygningværdi	kr.	1.321.817
Bygningsværdi <b>og installationer?</b> afskrives med 3%	kr.	<b>39.655</b>

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 00228707. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, udvidet vandskade – alene beboelse, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar, stikledning samt jordskade.

## PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

### ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

### VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

### KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

### OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til kommuneplanramme nr. 1.4.B.6, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, samt enkeltstående butikker.

**Bebyggelsesprocent:**

Åben-lav boligbebyggelse:

Bebyggelsesprocent - 30% beregnet ud fra den enkelte grund

Minimums udstykningsstørrelse - 700 m<sup>2</sup>

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent - 40% beregnet ud fra den enkelte grund

Minimums udstykningsstørrelse - 400 m<sup>2</sup>

Butikker til lokalområdets forsyning

Område til offentlige formål

Bebyggelsesprocent - 40% beregnet ud fra den enkelte grund

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	04.09.1908	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
002	22.12.1911	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
003	05.02.1970	dok om byggelinier mv

## TEKNISKE INSTALLATIONER

**El:**

Ejendommen forsynes med el fra NRGi.

**Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

**Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

**Bredbånd:**

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 02.03.2022 med energiklassifikation C.

## MILJØFORHOLD

**MILJØFORHOLD, DRIFT**

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven.

## BESIGTIGELSE

### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

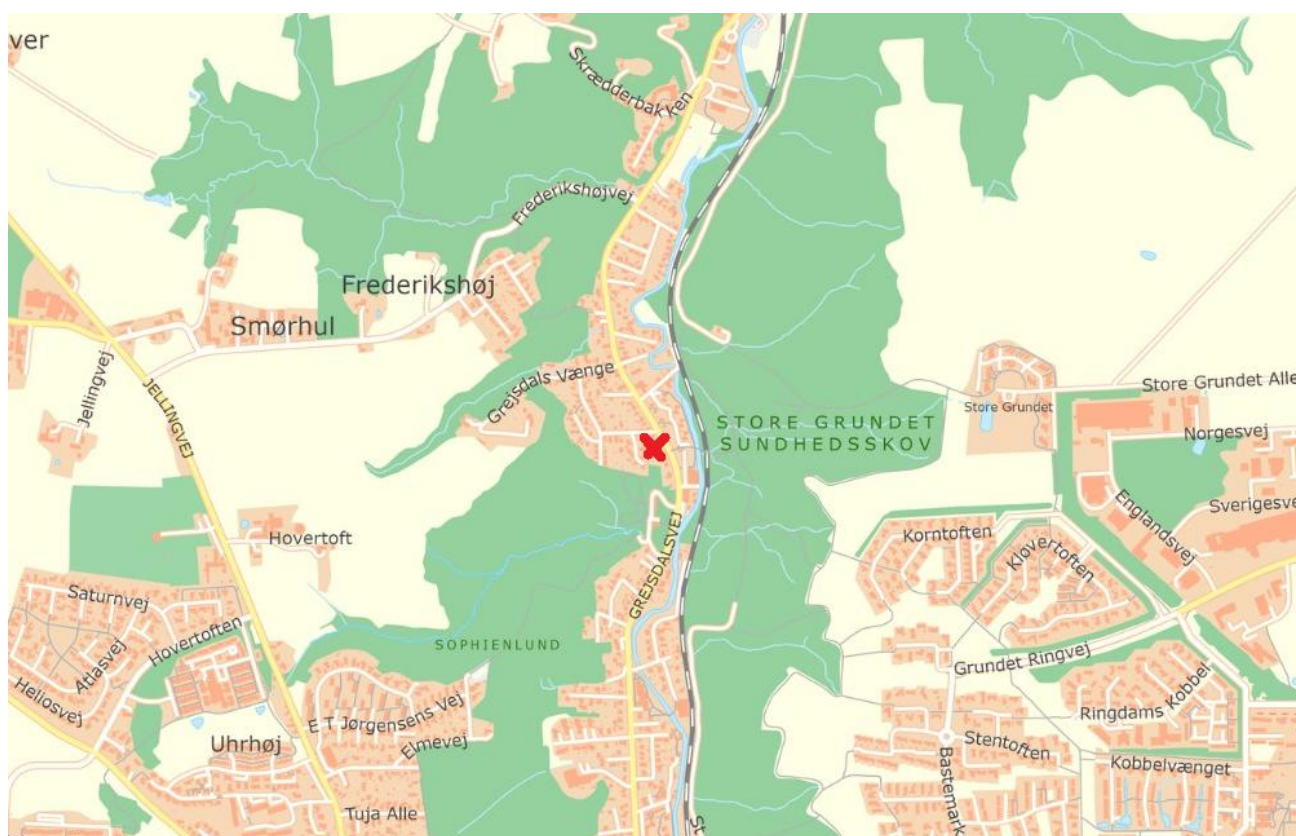
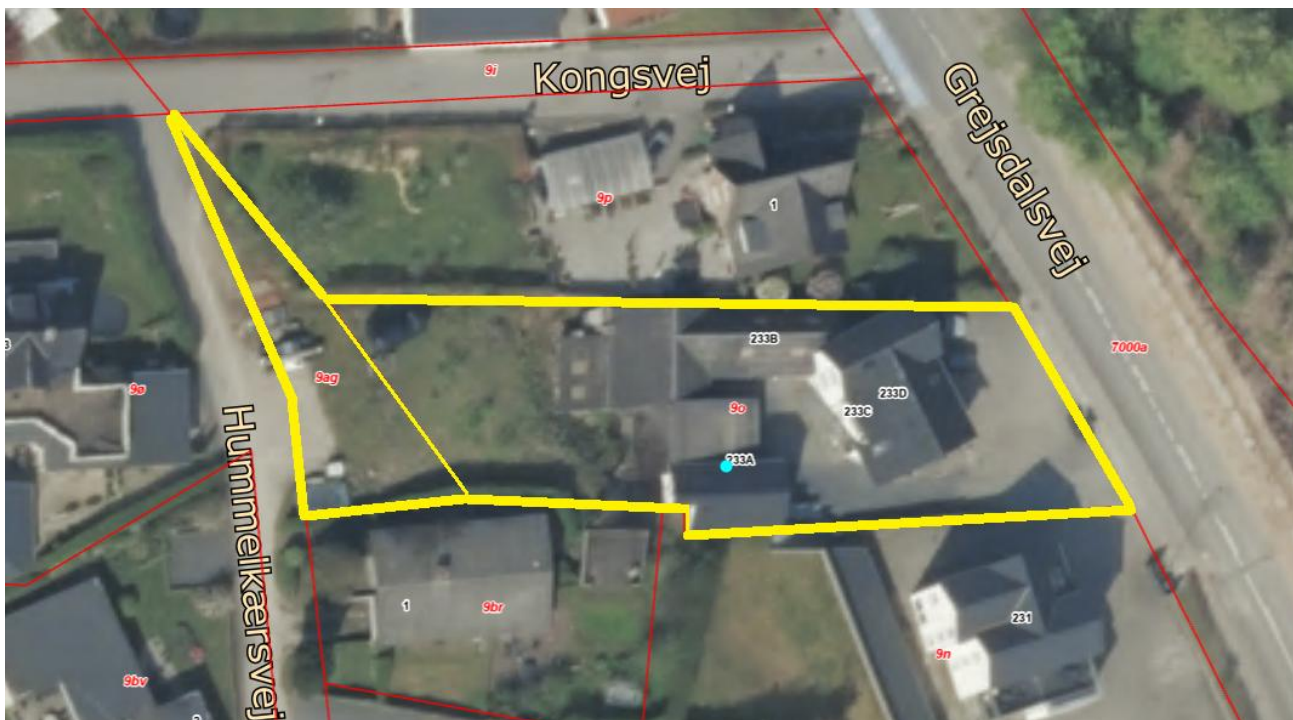
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

**Lassen Erhverv**  
**Spinderihallerne**  
**Spinderigade 11**  
**7100 Vejle**

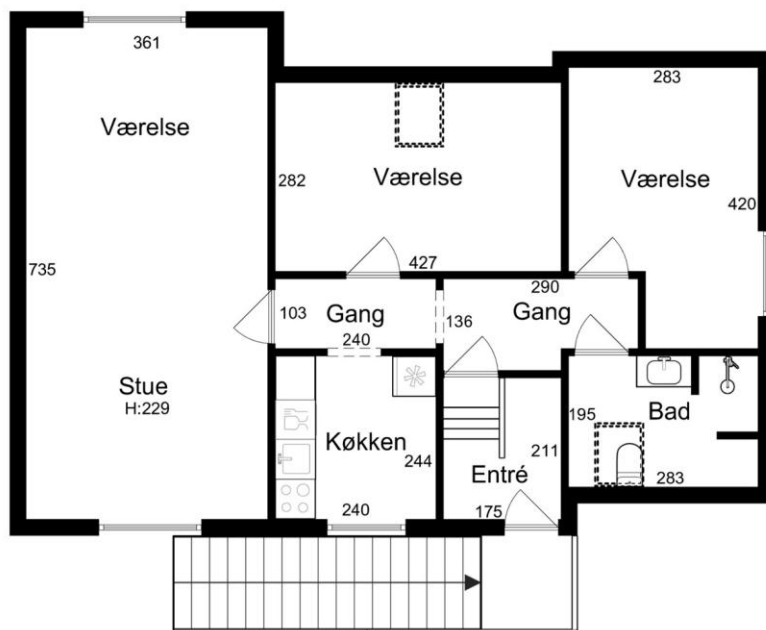
**Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370**

## KORTBILAG/FOTOS/PLANTEGNING

Indvendige fotos samt plantegning er af lejlighed nr. 4.







**EFIT**

Vejledende tegning uden ansvar

## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	233	Erhverv	200	36.000	180	-	-	-	01.07.2020		
2	Udlejet	233A	Beboelse	40	46.012	1.150	11.503	NPI	01.01.2027	14.01.2026		
3	Udlejet	233B	Beboelse	88	91.692	1.042	22.923	NPI	01.01.2027	01.01.2023		
4	Udlejet	233C	Beboelse	95	68.400	720	17.100	NPI	01.01.2027	15.06.2019		
5	Udlejet	233D	Beboelse	95	92.693	976	Garanti	NPI	01.01.2027	01.05.2022		
6	Udlejet	Garage	Andet		7.800							
				518	342.597	661	51.526					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 2 Areal jf. lejekontrakt 45 m2
- 3 Areal jf. lejekontrakt 92 m2
- 5 Depositumsgaranti via Keyhole.