

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 996

Jyllandsgade 37, 6700 Esbjerg



Charmerende udlejningsejendom centralt beliggende

- **Pris kontant kr. 5.700.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,7%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 367.800**
- **Etageareal i alt 365 m**
- **Grundareal i alt 874 m²**

BESKRIVELSE

Velkommen til Jyllandsgade 37, 6700 Esbjerg.

Her er tale om en smuk og karakterfuld ejendom, der er opført i 1894 og som har beliggenhed centralt i Esbjerg C – med den grønne og fredelige I. C. Møllerparken som nabo.

Bygningens facade er opført i en kombination af mursten og pudsede overflader.

Tagkonstruktionen er udført i klassisk stil med betontagsten som materialevalg, som understøtter bygningens æstetik og funktion. En ejendom der fremstår velholdt med en harmonisk integration i det omkringliggende bymiljø.

Placeringen på den rolige Jyllandsgade giver en nem adgang til både byens centrum, offentlig transport, grønne områder og hverdagens fornødenheder – alt sammen inden for gåafstand.

Ejendommen er pt. opdelt som 4 ideelle anparter, som indeholder 2 bygninger.

Bygning 1 er i dag registreret med 1 beboelseslejlighed på 2. salen på 63 m², 1 beboelseslejlighed på 1. salen på 161 m² og en serviceenhed på stueplan (er i dag opdelt og udlejet som to separate beboelsesenheder). Tilhørende beboelseslejligheden på 2. sal er en altan. Altanen er ikke godkendt.

Bygning 2 er bestående af 14 garager og er i alt på 231 m². Personen som har brugsret over bygning 2, ønsker ikke umiddelbart at sælge sine garager og disse indgår ikke i dette salgsprospekt.

Tilhørende ejendommen er der privatparkering i gården.

Ejendommen sælges under forudsætning af, at køber ønsker at erhverve sig ejendommen som den er og forefindes med den nuværende opdeling som ideelle anparter.

I vores beregninger bruger vi sælgers aktuelle omkostninger angående varmeregnskab, forsikring og betaling af vand, fælles-el og afledning. Der afsættes i alt kr. 275 pr. m² til drift, hvormed vi gerne vil påpege ejendommens store driftsmæssige potentiale. Bemærk at lejen er indeholdt forbrug.

Lejligheden på 1. salen har fået påsat 2 store altaner ud mod gården og har inden for de senere år gennemgået en større istandsættelse med bl.a. 1 badeværelse. Det andet badeværelse samt køkken er ældre, men i nyere stand.

Ejendommen udgør dermed en attraktiv mulighed for investorer, der ønsker at sikre sig en klassisk og veldisponeret ejendom med en god beliggenhed, stabile fremtidsperspektiver og et stærkt lejepotentiale i hjertet af Esbjerg.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 6.

Over hele landet har mere end 350.000 bygninger fået deres bevaringsværdi registreret. I FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger) kan man se, hvilke bygninger der har høj, middel eller lav bevaringsværdi. Bygningernes bevaringsværdi er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Jyllandsgade 37
6700 Esbjerg
Matr.nr. 854a Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1894 Ombygningsår 2013

AREALER

Grundareal 874 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 155 m²
Erhvervsareal 141 m²
Boligareal 224 m²
Etageareal i alt 365 m²
Fælles trappeareal 14 m²
Kælderareal 40 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1894/2013
Bebygget areal 155 m²
Sekundære arealer 40 m²
Antal etager

Anvendelse:

Beboelse st. 52 m²
Beboelse st. 89 m²
Beboelse 1. 161 m²
Beboelse 2. 63 m²
Fælles trappeareal 14 m²
Kælder 40 m²

Registreret som:

Serviceenhed
Serviceenhed
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Nej
Nej
Nej
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.	282.600
I alt	kr.	282.600

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	85.200
I alt	kr.	85.200

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 2024)	kr.	16.702
Renovation / miljøafgifter m.v., anslået	kr.	5.027
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	28.235
Forsikring, præmie	kr.	14.008
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	8.800
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.426
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	15.100
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	100.298

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.200 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 302 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	5.700.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	5.700.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	36.050	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	56.050	
- Refusion deposita		kr.	56.050
Anslået kapitalbehov		kr.	5.695.700

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	367.800
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	100.298
Nettoleje til forrentning	kr.	267.502

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{267.502 \times 100}{5.695.700} = 4,7 \% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.400.000
Heraf grundværdi	kr.	1.046.300
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	3.324.000

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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring A/S police nr. 055 716 145.

Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, udvidet vandskade, glas, sanitet, insekt og svamp udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar samt stikledning

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. 01-010-230, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.

Endvidere er der på ejendommen tinglyst Lokalplan nr. 204-1, der bl.a. har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø samt fastsætte, at der i forbindelse med skiltning og ændringer i bebyggelsens ydre udformning skal søges tilladelse hos Esbjerg Kommune.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	28.01.1896	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	07.12.1897	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	11.06.1907	Dok om fælles brandmur/gavl mv - anpart. 2, 3 og 4
003	30.09.1955	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
004	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
005	30.06.1989	Dok om sameje mv
006	15.04.1994	Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

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 30.04.2024 med energiklassifikation C.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

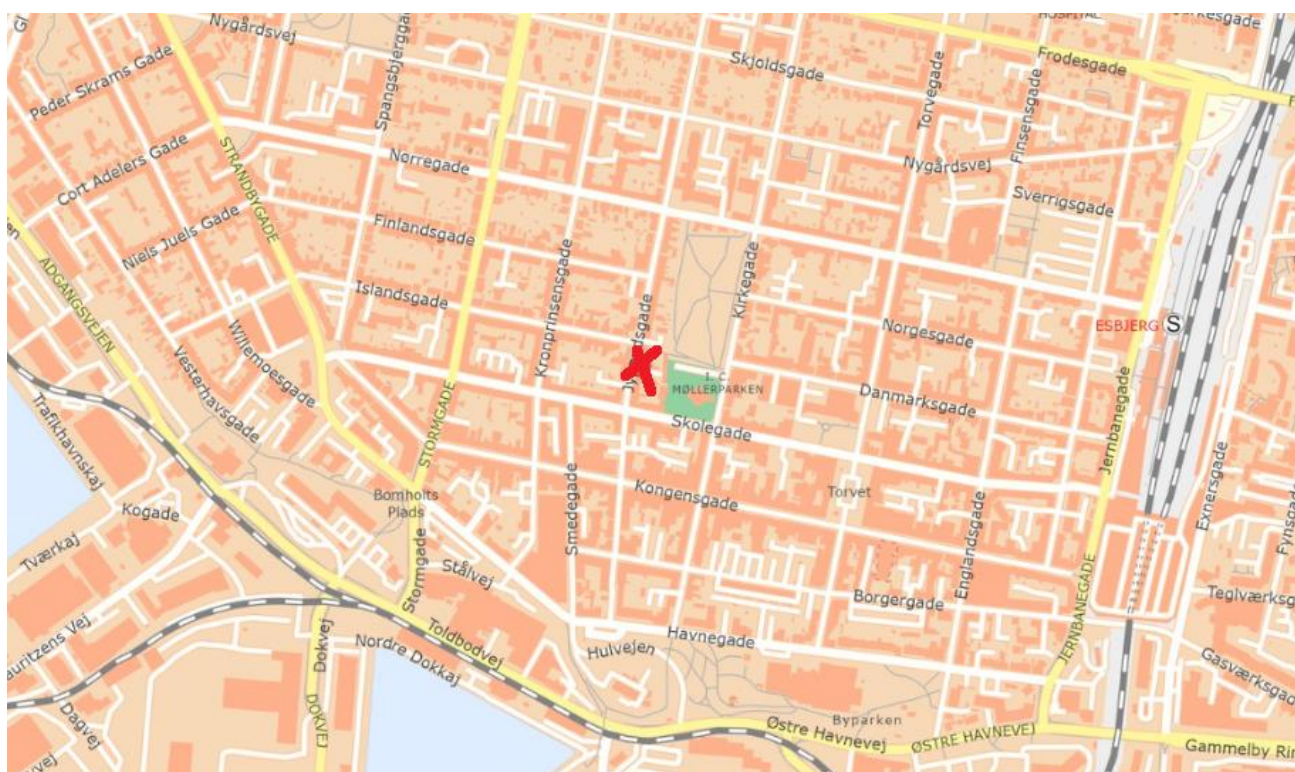
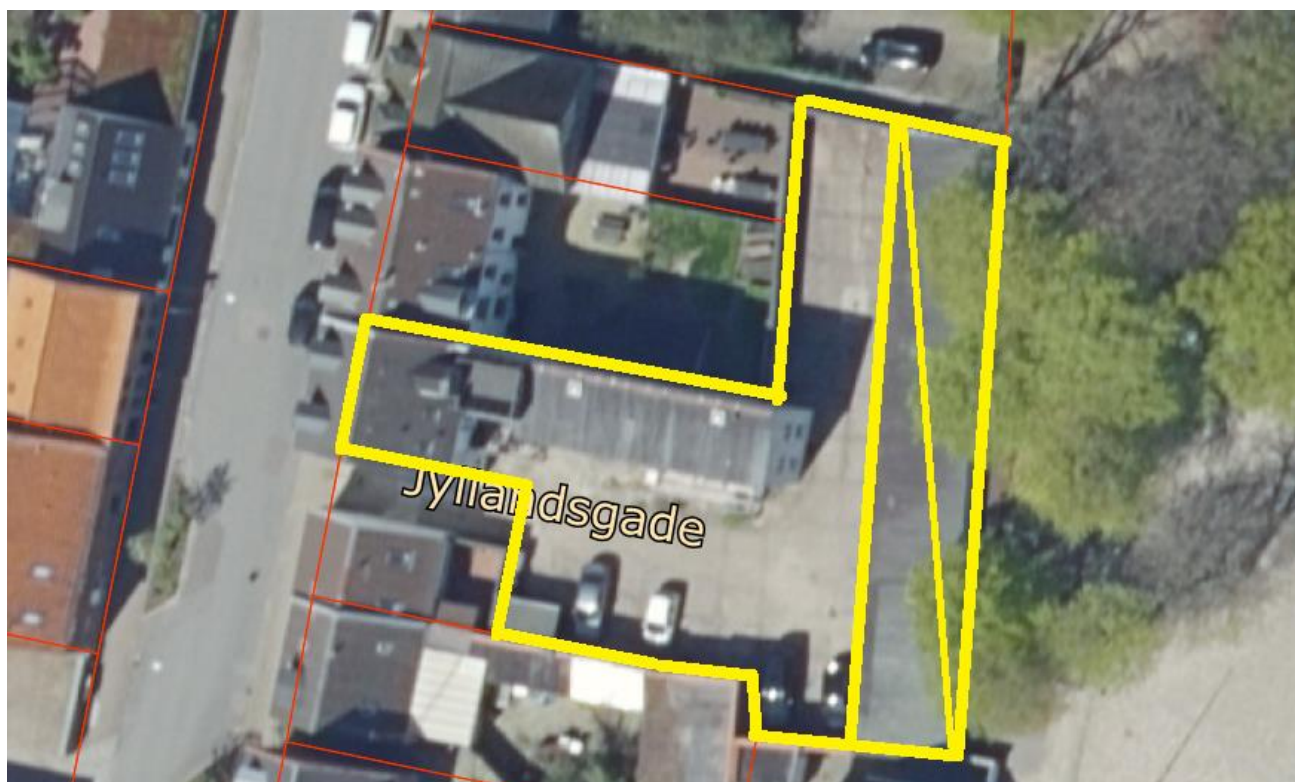
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

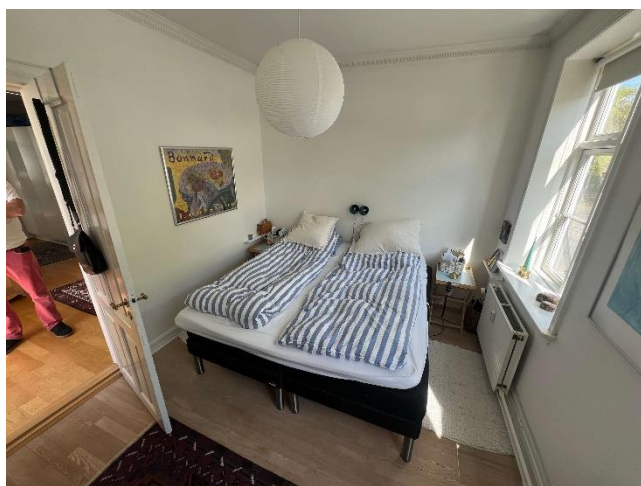
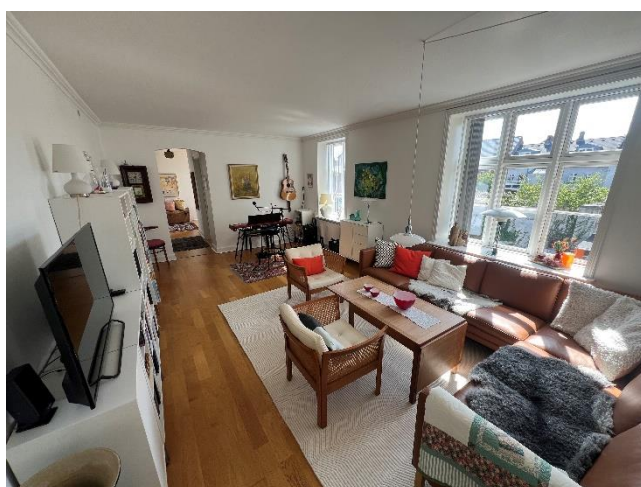
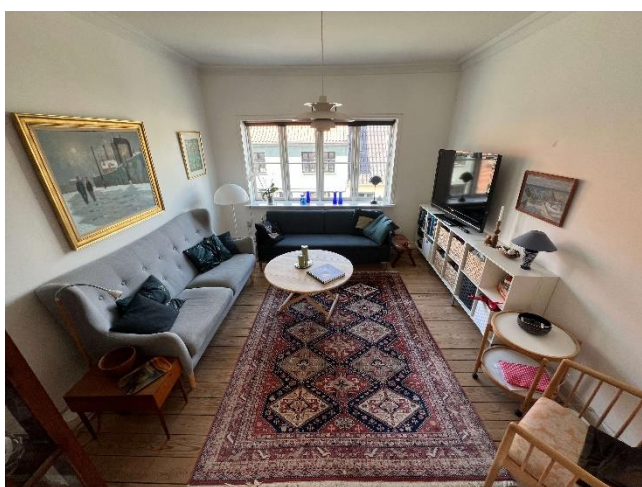
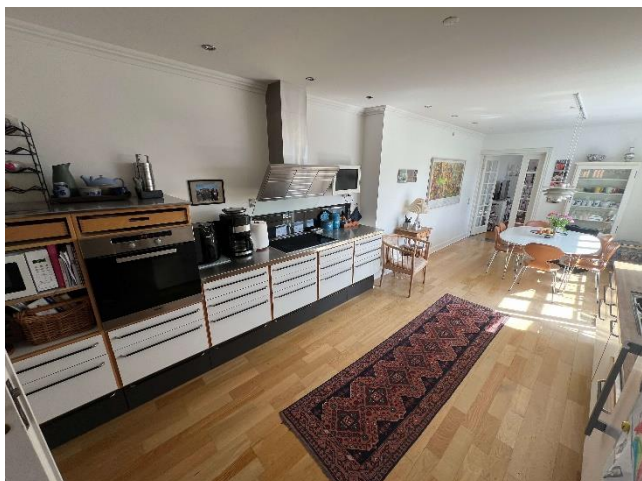
LASSEN ERHVERV

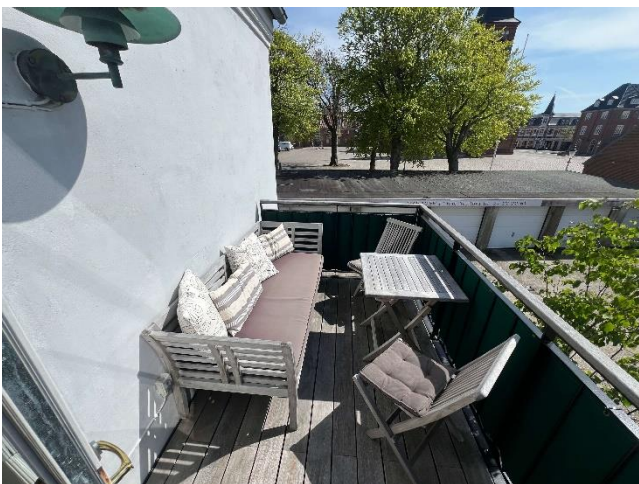
Kongensgade 96, st.th.
6700 Esbjerg
Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, tlf. 28965607
Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	37, st.	Beboelse	52	51.000	981	4.250			01.01.2025		
2	Udlejet (Airbnb)	37, st.	Beboelse	89	85.200	957						
3	Udlejet	1. sal	Beboelse	161	153.600	954	38.400	NPI hver 1. januar				
4	Udlejet	2. sal	Beboelse	63	78.000	1.238	17.700	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.02.2025		
				365	367.800	1.008	60.350					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1-4 Lejen er inkl. el, vand og varme
- 3 Lejekontrakt indgås i forbindelse med overtagelse.