

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 970

Fredensgade 10, 7100 Vejle



Boligudlejningsejendom bestående af 7 lejligheder

- **Pris kontant kr. 6.300.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 481.092**
- **Etageareal i alt 392 m²**
- **Nyere badeværelser og køkkener i alle lejligheder**

BESKRIVELSE

Velbeliggende boligudlejningsejendom centralt i Vejle udbydes hermed til salg.

Her er tale om en rødstensejendom med mansardtag og plastvinduer i et charmerende udtryk. Ejendommens lejligheder er inden for de senere år blevet total gennemrenoveret bl.a. med nye køkkener og badeværelser, så de alle fremstår lyse, venlige og særdeles funktionsdygtige.

Der er en enkelt lejlighed tilbage, som fremtræder i ældre, men fortsat ok stand.

Hovedparten af vinduerne er af materialet plast dog skal der kalkuleres med, at de inden for en årrække skal udskiftes.

Tilbage i 2021 udnyttede man ejendommens uudnyttede tagetage ved at ombygge dette til en beboelses lejlighed på 65 m². Her blev taget i samme ombæring skiftet og der blev sat flotte ovenlysvinduer i.

Ejendommen er omfattet af reglerne vedr. fastsættelse af lejen jf. reglerne omkring det lejedes værdi og bemærk at der ikke afsættes beløb til GI.

Bagved ejendommen er der privat lukket gårdhave til fælles brug af lejerne samt et tilhørende redskabsrum.

Sælger har erhvervet sig ejendommen tilbage d. 15-10-2022 for kr. 6.950.000. Ejendommen sælges udelukkende grundet, at sælger er flyttet til udlandet og har svært ved at administrere ejendommen.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5.

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 Fredensgade 10
7100 Vejle
Matr.nr. 42n Engene, Vejle Jorder

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910 Ombygningsår 2000

AREALER

Grundareal 376 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 109 m²
Boligareal 392 m²
Etageareal i alt 392 m²
Sekundære arealer – udhuse 35 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1910/2000
Bebygget areal 327 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	44 m ²
Beboelse st.th.	59 m ²
Beboelse 1.tv.	62 m ²
Beboelse 1.th.	50 m ²
Beboelse 2.tv.	62 m ²
Beboelse 2.th.	50 m ²
Beboelse 3. sal	65 m ²

Registreret som:

Registreret som:	Afskrivning:
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1910
Bebygget areal 23 m²
Sekundære arealer 23 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Vaskehus	23 m ²
----------	-------------------

Registreret som:

Registreret som:	Afskrivning:
Sekundært areal	Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opført år	1910
Bebygget areal	12 m ²
Sekundære arealer	12 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus	12 m ²
-------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

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.	481.092
I alt	kr.	481.092

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, rottebekæmpelse (år 2025)	kr.	15.980
Renovation / miljøafgifter m.v. (2024)	kr.	17.072
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	2.500
Forsikring, præmie (år 2023)	kr.	8.415
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	14.000
Administration, afsat	kr.	15.400
Varmeregnskab	kr.	6.906
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	26.160
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	106.433

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 327 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	6.300.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	6.300.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	19.825	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	34.825	
- Refusion deposita		kr.	34.825
- Refusion forudbetalt leje		kr.	74.409
Anslået kapitalbehov		kr.	6.225.816

Momsfradragprocent 5,5%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	481.092
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	106.433
Nettoleje til forrentning	kr.	374.659

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{374.659 \times 100}{6.226.816} = 6\% \text{ (anslået)}$$

TILBUDSPLIGT

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	4.800.000
Heraf grundværdi	kr.	557.200
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.890.000

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 Vejle Brand, police nr. 1232270.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbeskadigelse, husejeransvar, svamp og insekt, glas, indvendig rørskaade, 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 lokalplan nr. 1.400 samt kommuneplanramme nr. 1.1.B.7, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 1400

Anvendelse:

Stueetagen i bebyggelse mod gaden på gadestrækninger på Dæmningen, Kirkegade, Søndertorv, dele af Grønnegade, Nørretorv, Vestergade, dele af Nørregade (Vejle Midtpunkt) Palladspassagen, Flegborg og Orla Lehmannsgade, må kun anvendes til butikker, restauranter/caféer, liberale erhverv af publikumsrettet karakter, klinikker af publikumsrettet karakter, og offentlige formål.

Stueetagen i bebyggelse mod gaden på gadestrækninger på Nørregade, Torvegade, Rådhusstorvet og Søndergade og Søndertorv må kun anvendes til butikker, caféer og restauranter.

Kommuneplanramme nr. 1.1.B.7

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et boligområde, samt mindre butikker til områdets lokalforsyning.

Bebyggelsesprocent:

110% beregnet ud fra området som helhed.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst: Indhold:

001	16.02.1905	Dok om vej mv
002	19.02.1925	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	08.04.1960	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	10.02.1966	Dok om fjernvarme/anlæg mv
005	14.09.1992	Lokalplan nr. 116
006	17.12.2021	Byggeskadeforsikring

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Ewii.

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 02.11.2021 med energiklassifikation D.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

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:

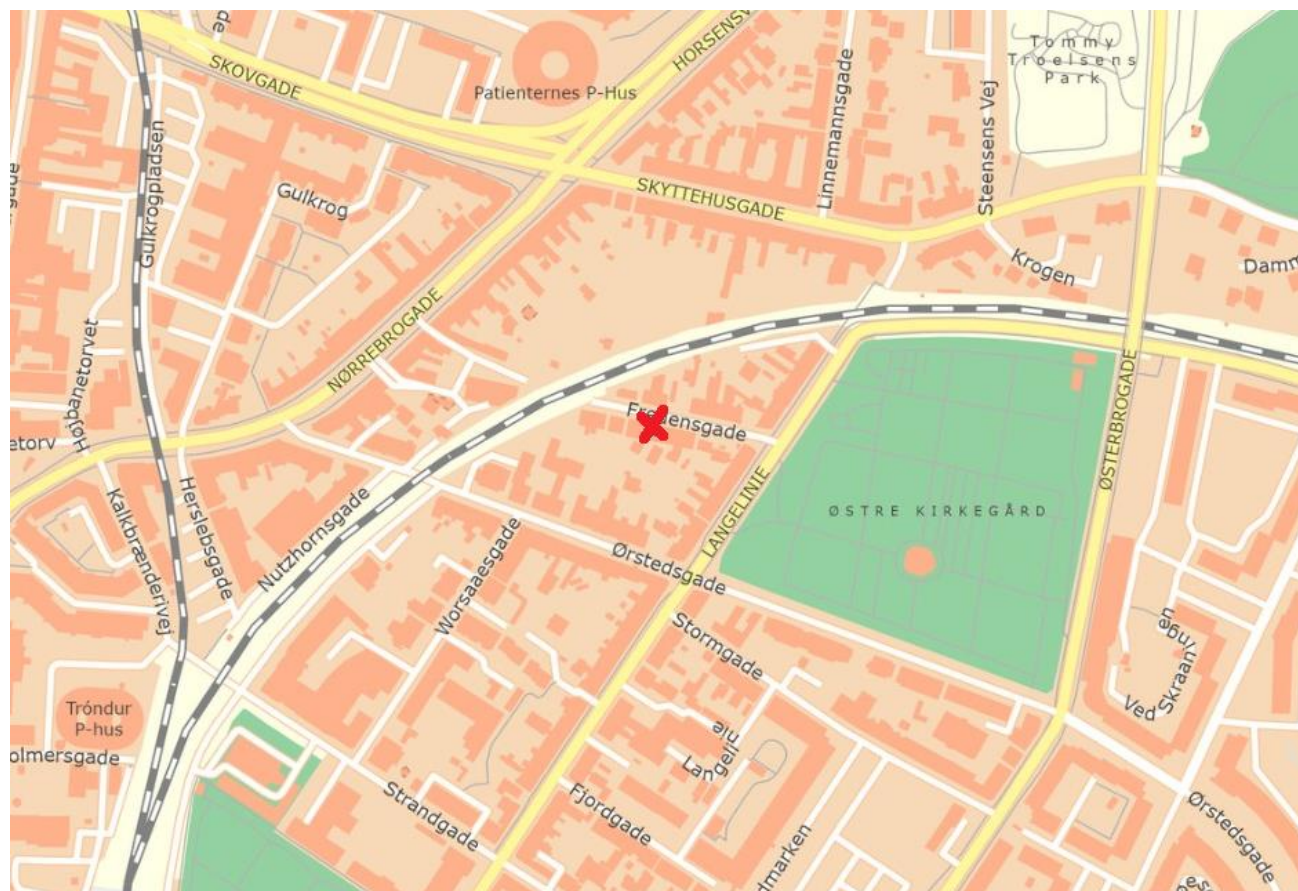
LASSEN ERHVERV

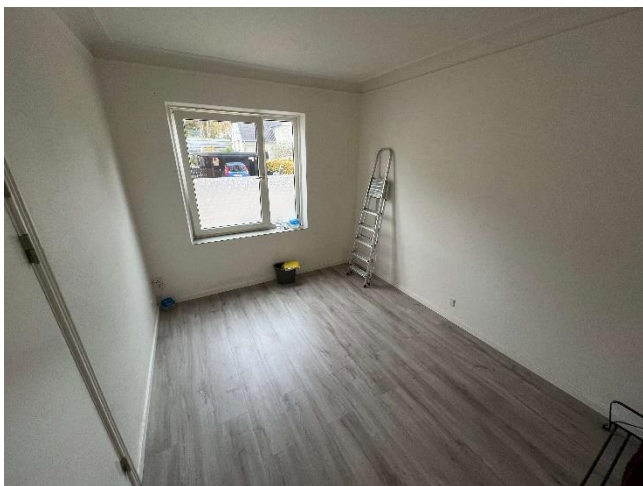
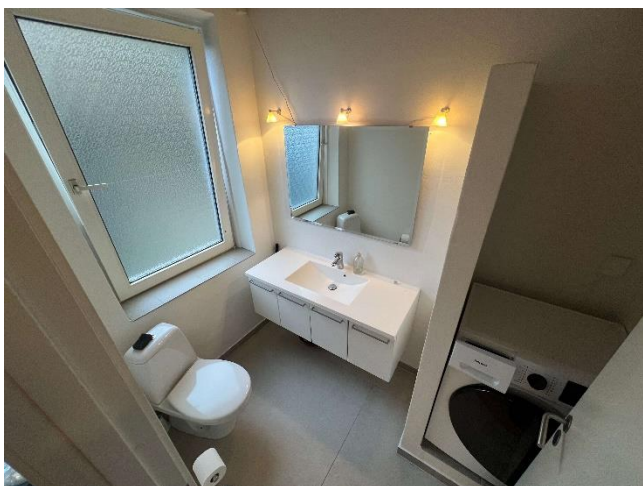
**Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg**

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS





Lejemålsoversigt pr. 01.06.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	st.tv.	Beboelse	44	55.200	1.255	9.200	4.600	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.02.2025		
2	Udlejet	st.th.	Beboelse	59	72.360	1.226	11.900	5.950	NPI hver 1. januar	01.01.2026	15.07.2024		
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	62	72.360	1.167	11.900	5.950	NPI hver 1. januar	01.01.2026	15.08.2024		
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	50	67.200	1.344	11.200	5.600	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.04.2025		
5	Udlejet	2.tv.	Beboelse	62	75.012	1.210	7.209	-	NPI hver 1. januar	01.01.2026	15.09.2021		
6	Udlejet	2.th.	Beboelse	50	52.560	1.051	8.600	4.300	NPI hver 1. januar	01.01.2026	15.01.2023		
7	Udlejet	3. sal	Beboelse	65	86.400	1.329	14.400	7.200	NPI hver 1. januar	01.01.2026	23.05.2025		
				392	481.092	1.227	74.409	33.600					