

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 993

Jagtvej 7H, 7100 Vejle



Boligudlejningsejendom centralt i Vejle – 8 udlejede lejligheder

- **Pris kontant kr. 10.950.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 710.400**
- **Etageareal i alt 647 m²**
- **Gennemrenoveret ejendom med elevator**

BESKRIVELSE

Vi har nu fornøjelsen af at udbyde denne attraktive boligudlejningsejendom beliggende på Jagtvej 7H – en stille og central beliggenhed i hjertet af Vejle med kort afstand til centrum, offentlig transport og byens mange faciliteter.

Ejendommen består af 8 velindrettede lejligheder, der alle er udlejet og genererer en årlig lejeindtægt på kr. 710.400. Med et samlet boligareal på 644 m² og en salgspris på kr. 10.950.000, opnår du som investor et attraktivt startafkast på 5,4 %.

Ejendommen fremstår i god stand og kræver et begrænset vedligehold, hvilket gør den velegnet både til den erfarne investor og til nye aktører på markedet, der ønsker en solid og stabil ejendomsportefølje.

Nøglepunkter:

- 8 udlejede lejligheder
- Central beliggenhed i Vejle
- Årlig husleje: 710.400 kr.
- Samlet areal: 644 m²
- Startafkast: 5,4 %

Dette er en sjælden mulighed for at erhverve en veldrevet boligudlejningsejendom med central placering i en af Trekantområdets mest eftertragtede byer.

Kontakt os for yderligere oplysninger eller for at aftale en fremvisning.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Jagtvej 7H
7100 Vejle
Matr.nr. 184s Engene, Vejle Jorder

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910-1942 Ombygningsår 2018

AREALER

Grundareal 477 m², heraf vej 121 m².
Bebygget areal 195 m²
Boligareal 647 m²
Etageareal i alt 647 m²
Kælder 60 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1942/2018
Bebygget areal 166 m²
Sekundære arealer 60 m²
Antal etager 8

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	85 m ²
Beboelse st.th.	81 m ²
Beboelse 1.tv.	85 m ²
Beboelse 1.th.	81 m ²
Beboelse 2.tv.	85 m ²
Beboelse 2.th.	81 m ²
Beboelse 3.tv.	78 m ²
Beboelse 3.th.	71 m ²
Kælder	60 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
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.	710.400
I alt	kr.	710.400

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 2025)	kr.	7.970
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	26.697
Elevatoreftersyn 2024	kr.	3.656
Forsikring, præmie	kr.	20.436
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	16.000
Administration, afsat	kr.	17.600
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	32.200
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	127.559

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

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	10.950.000
--------------------	------------	-------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	10.950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	33.775	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	53.775	
- Refusion deposita		kr.	53.775
Anslået kapitalbehov		kr.	10.826.175

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	710.400
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	127.559
Nettoleje til forrentning	kr.	582.841

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{582.841 \times 100}{10.826.175} = 5,4\% \text{ (anslået)}$$

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.	6.100.000
Heraf grundværdi	kr.	326.800
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	3.159.000

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 beskattningen 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 Tryg Forsikring A/S, police nr. 657-371.381. Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning, rør og kabel, glas, sanitet, svamp, insekt, udvidet vandskade, stikledninger samt husejeransvar.

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. 1.1.B.10, der bl.a. omhandler følgende:

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. I bebyggelsen langs Koldingvej, Damhaven og Fredericiagade må indrettes butikker samt mindre, ikkegenererende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.

Bebyggelsesprocent:

40% beregnet ud fra den enkelte grund.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	06.09.1930	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
002	20.08.1941	Dok om færdselsret mv
003	30.01.1974	Dok om fjernvarme/anlæg mv
004	17.10.2018	Dekl. om fritagelse forsikring
005	29.09.2020	Dekl. om færdselsret

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 17.06.2025 med energiklassifikation A.

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.

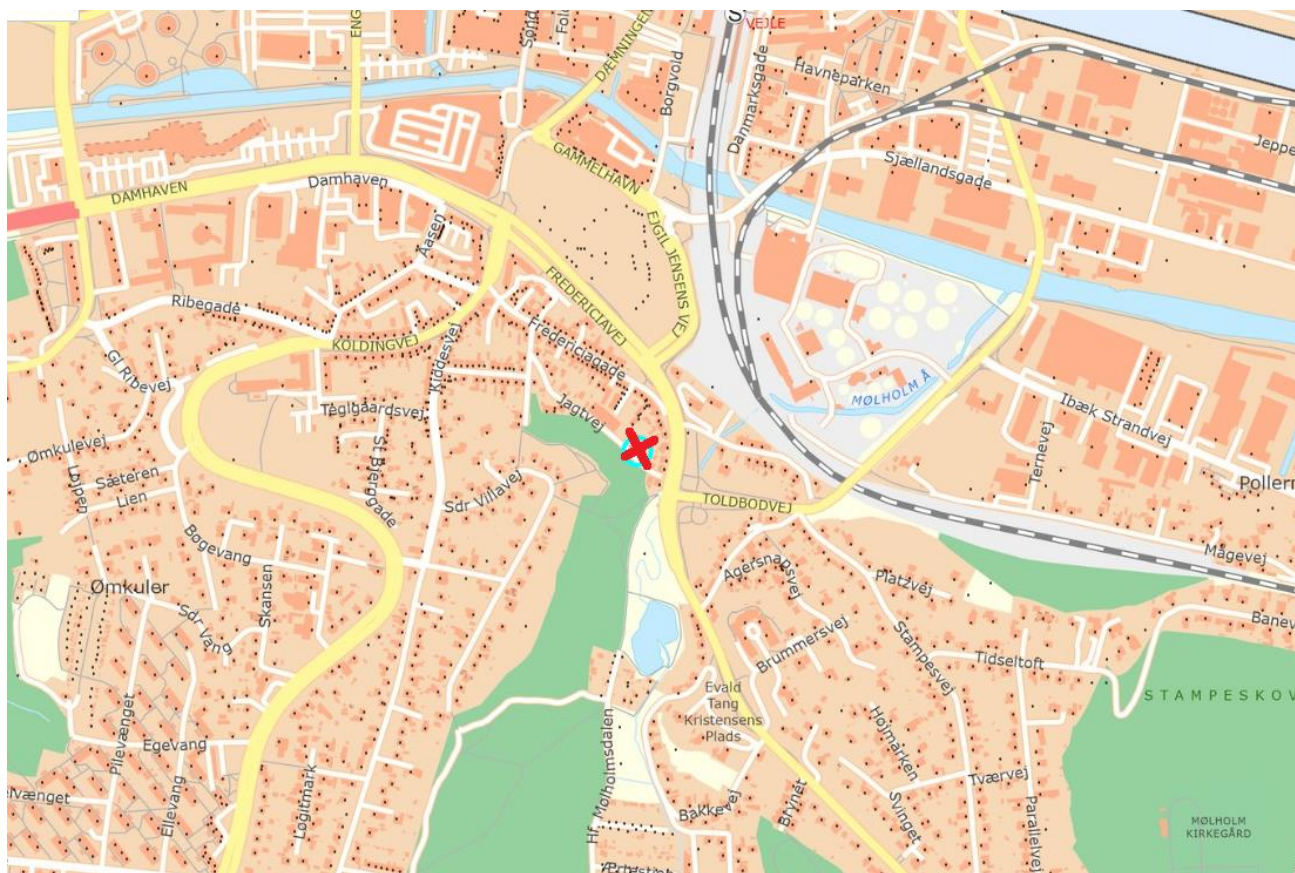
6700 Esbjerg

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. 01.06.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	st.tv.	Beboelse	82	88.800	1.083	22.200	NPI hver 1. maj	01.05.2026	01.06.2025		
2	Udlejet	st.th.	Beboelse	81	88.800	1.096	22.200	NPI hver 1. oktober	01.10.2025	01.09.2023		
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	82	88.800	1.083	22.200	NPI hver 1. oktober	01.10.2025	01.09.2024		
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	81	88.800	1.096	22.200	NPI hver 1. januar	01.01.2026	15.10.2022		
5	Udlejet	2.tv.	Beboelse	81	88.800	1.096	22.200	NPI hver 1. december	01.12.2025	01.01.2024		
6	Udlejet	2.th.	Beboelse	81	88.800	1.096	22.200	NPI hver 1. juni	01.06.2026	01.06.2025		
7	Udlejet	3.tv.	Beboelse	82	88.800	1.083	22.200	NPI hver 1. oktober	01.10.2025	01.10.2024		
8	Udlejet	3.th.	Beboelse	74	88.800	1.200	22.200	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.11.2019		
				644	710.400	1.103	177.600					