

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1033

Ingemanns Alle 81, 6700 Esbjerg



Solid boligudlejningsejendom i Esbjerg

- **Pris kontant kr. 5.000.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,2%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 314.400**
- **Etageareal i alt 402 m²**
- **Nyt tag fra 2025**

BESKRIVELSE

Solid boligudlejningsejendom i Esbjerg – moderniseret og fuldt udlejet

Invester i en attraktiv og velholdt udlejningsejendom med stabile lejeindtægter.

På en rolig og central beliggende adresse i Esbjerg udbydes nu denne veldrevne boligudlejningsejendom med et samlet etageareal på 402 m². Ejendommen fremstår i god stand og har gennemgået en række væsentlige opgraderinger, der sikrer lavere vedligeholdelsesomkostninger for den kommende ejer.

Ejendommen indeholder flere lejeboliger og fremstår fuldt udlejet med en årlig lejeindtægt på kr. 325.800, hvilket gør den til en oplagt investeringsmulighed for både erfarne og nye ejendomsinvestorer.

Modernisering og driftssikkerhed

Ejendommen har i de senere år gennemgået en omfattende renovering, bl.a.:

- Nyt tag
- Nye vinduer
- Renoveret opgang
- Installerede forbrugsmålere
- Moderne låsesystem fra iLOQ

Disse opgraderinger bidrager ikke blot til ejendommens præsentable udtryk, men også til en mere effektiv drift og lettere administration.

Ingemanns Allé er placeret i et populært boligområde i Esbjerg med nem adgang til byens centrum, indkøbsmuligheder, offentlig transport og øvrige faciliteter. Der er tale om en attraktiv placering for lejere, hvilket bidrager til lav tomgang og stabile lejeindtægter.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Ingemanns Alle 81
6700 Esbjerg
Matr.nr. 6gn Gammelby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1936-1943

AREALER

Grundareal 752 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 169 m²
Boligareal 268 m²
Etageareal i alt 268 m²
Sekundære arealer 169 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1936
Bebygget areal 134 m²
Sekundære arealer 134 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st.tv. 67 m²
Beboelse st.th. 67 m²
Beboelse 1.tv. 67 m²
Beboelse 1.th. 67 m²
Kælder 134 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1943
Bebygget areal 29 m²
Sekundære arealer 29 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Garage m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført år Ukendt
Bebygget areal 6 m²
Sekundære arealer 6 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Udhus 6 m²

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.	302.400
I alt	kr.	302.400

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	
Andre lejemål	kr.	12.000
I alt	kr.	12.000

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.	10.165
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	10.062
Fælles el, afsat	kr.	1.340
Forsikring, præmie	kr.	1.884
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	8.800
Varmeregnskab	kr.	760
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	13.400
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	54.411

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 268 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	5.000.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	5.000.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	15.925	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	30.925	
- Refusion deposita		kr.	30.925
Anslået kapitalbehov		kr.	4.980.525

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	314.400
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	54.411
Nettoleje til forrentning	kr.	259.989

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{259.989 \times 100}{4.980.525} = 5,2\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.500.000
Heraf grundværdi	kr.	370.700
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.401.000

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 Tryg Forsikring, police nr. 657-411.964.

Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning, rør og kabel, glas, sanitet, svamp, insekt, 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. 01-080-070, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

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

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst:

001 28.06.1968

Indhold:

Dok om beboelse/delvist forbud herimod m.v.

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra OK.

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 26.08.2025 med energiklassifikation D.

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.

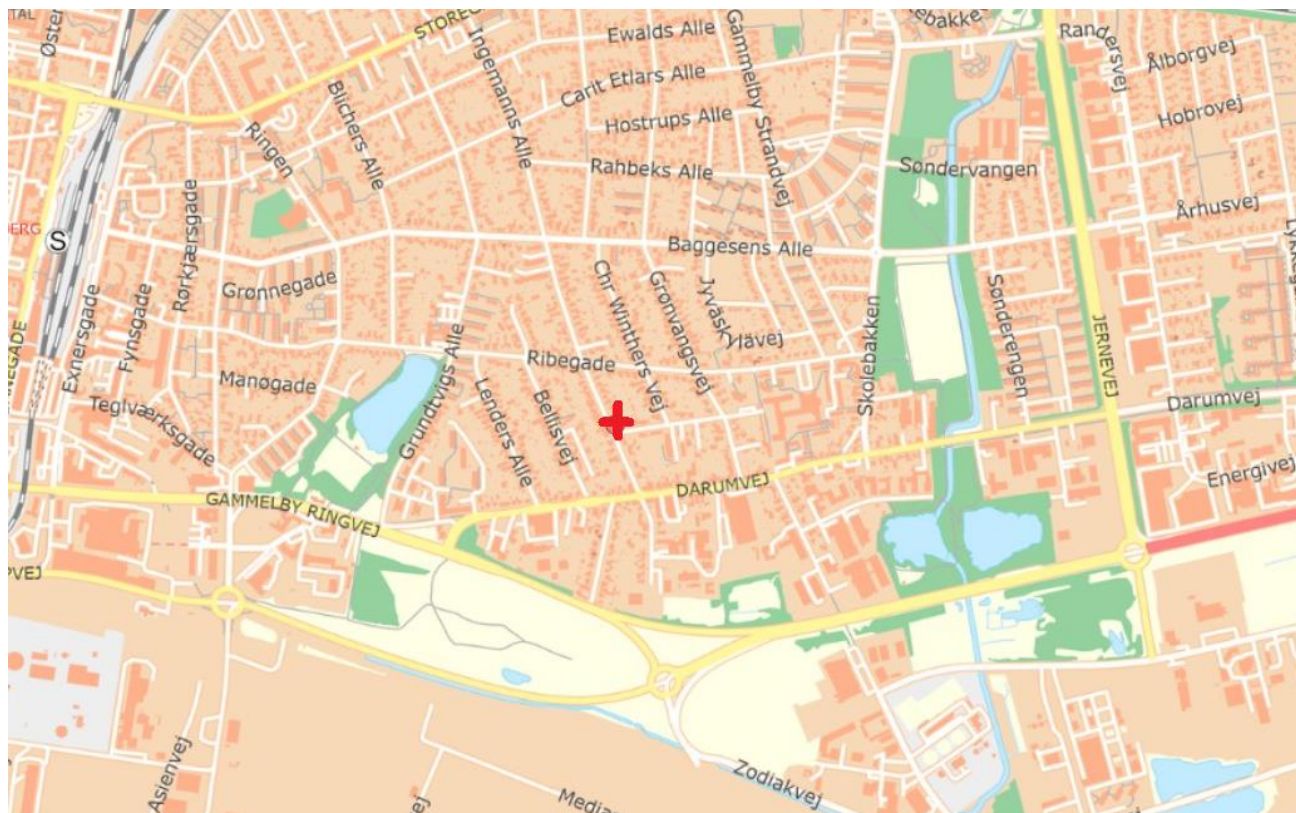
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607
eller

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	st.tv.	Beboelse	67	82.200	1.227	13.700	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.08.2025		
2	Udlejet	st.th.	Beboelse	67	70.200	1.048	11.700	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.10.2025		
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	67	81.000	1.209	13.500	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.04.2025		
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	67	69.000	1.030	11.500	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.09.2025		
5	Ledig	Baghus	Garage		12.000							
				268	314.400	1.173	50.400					