

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1075

Jyllandsgade 120A, 6700 Esbjerg



Fuldt udlejet boligudlejningsejendom på 4 enheder

- **Pris kontant kr. 4.849.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,2%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 322.972**
- **Etageareal i alt 312 m²**
- **Centralplacering**
- **Ejendom med potentiale**

BESKRIVELSE

Fuldt udlejet boligudlejningsejendom med udviklingspotentiale

Velholdt boligudlejningsejendom bestående af 4 beboelseslejemål på henholdsvis 114 m², 57 m², 57 m² og 84 m². Ejendommen er fuldt udlejet og tilbyder et attraktivt potentiale for optimering af lejeindtægten.

Den nuværende lejer i 1. tv. har udtrykt villighed til istandsættelse af lejemålet med efterfølgende regulering af lejen, hvilket giver mulighed for værdiforøgelse.

Ejendommen fremstår med klassisk rød murstensfacade og rødt tegltag. Der er et hyggeligt og velanlagt gårdmiljø, som bidrager positivt til ejendommens samlede indtryk.

I kælderen findes vaskefaciliteter, gode cykelparkeringsmuligheder samt separate kælderrum til hvert lejemål.

En solid investeringsejendom med stabile lejere og interessant udviklingspotentiale.

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 Jyllandsgade 120A
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1aer Strandby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1936

AREALER

Grundareal 261 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 114 m²
Boligareal 312 m²
Etageareal i alt 312 m²
Sekundære arealer 114 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1936
Bebygget areal 114 m²
Sekundære arealer 114 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse, st. 114 m²
Beboelse, 1.tv. 57 m²
Beboelse 1.th. 57 m²
Beboelse 2. sal 84 m²
Kælder 114 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

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. 322.972
I alt kr. 322.972

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.	8.365
Renovation / miljøafgifter m.v. (2026)	kr.	9.661
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	2.500
Forsikring, afsat	kr.	6.240
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.800
Administration, afsat	kr.	12.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	18.240
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	71.106

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat kr. 20 pr. kvm.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.200 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 228 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.849.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	4.849.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 15.475	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 30.475	
- Refusion deposita	kr.	30.475
- Refusion forudbetalt leje	kr.	71.293
Anslået kapitalbehov	kr.	4.802.782

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	322.972
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	71.106
Nettoleje til forrentning	kr.	251.866

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{251.866 \times 100}{4.802.782} = 5,2\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.100.000
Heraf grundværdi	kr.	286.300
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	2.452.000

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 Topdanmark Forsikring A/S, police nr. E 9815 383 432. Forsikringsdækningen omfatter brand, storm, vand m.v., svamp, insekt, el-skade, restværdi samt rør.

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. 01-040-350, 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.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst:

001 01.02.1936

Indhold:

Dok om fælles brandmur/gavl 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 samt el (varmepumpe)

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Energimærke er under udarbejdelse.

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

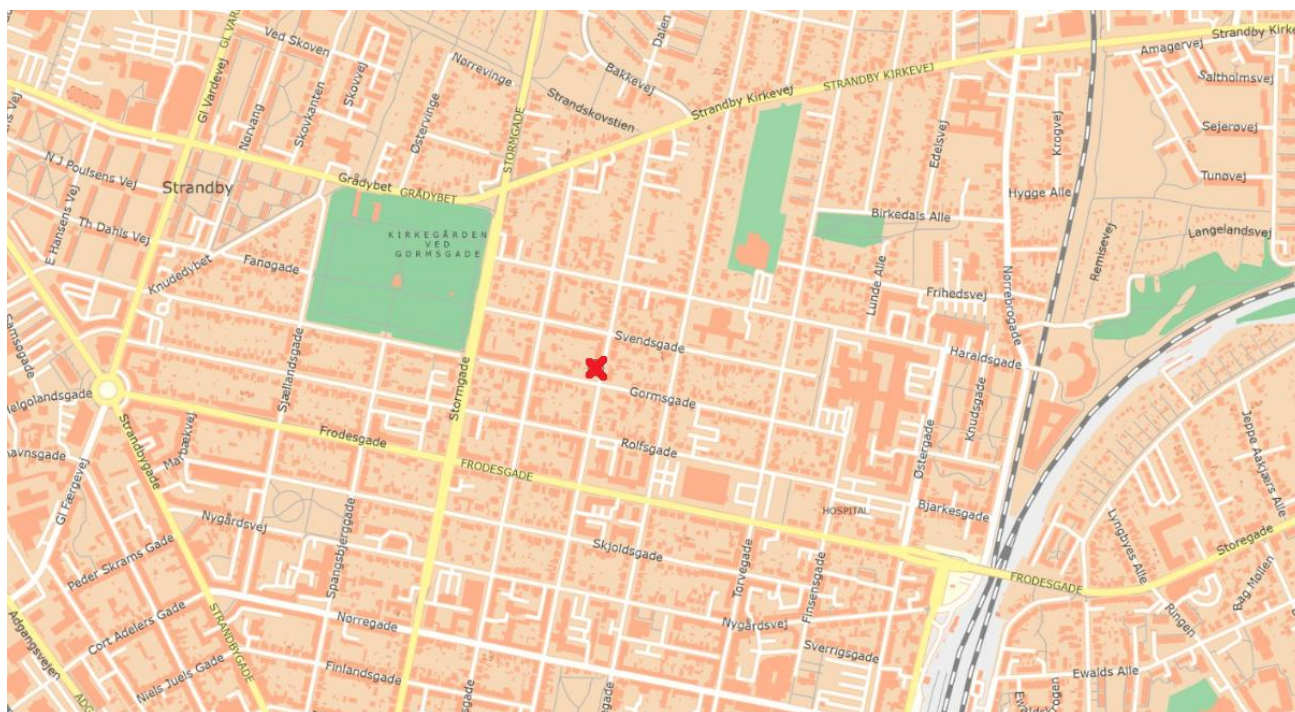
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2026

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	stueetage	Beboelse	114	120.862	1.060	30.215		NPI	01.01.2027	01.06.2025		
2	Udlejet	1.tv.	Beboelse	57	38.651	678	16.413				01.03.1994		
3	Udlejet	1.th.	Beboelse	57	66.259	1.162	16.565	5.400			15.10.2022		
4	Udlejet	2. sal	Beboelse	84	97.200	1.157	8.100		NPI	01.01.2027	15.12.2025		
				312	322.972	1.035	71.293	5.400					