

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1076

Kronprinsensgade 29, 6700 Esbjerg



Boligudlejningsejendom med central placering – Fuldt udlejet

- **Pris kontant kr. 3.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 252.504**
- **Etageareal i alt 252 m²**

BESKRIVELSE

Boligudlejningsejendom – central beliggenhed med lejeoptimeringspotentiale

Fuldt udlejet boligudlejningsejendom bestående af 4 beboelseslejemål på henholdsvis 38 m², 88 m², 68 m² og 58 m². Ejendommen har en stabil lejesituation og et dokumenteret potentiale for optimering af lejeindtægten.

Ejendommen er opført med rød murstensfacade og rødt tegltag og fremstår i klassiske, driftsvenlige materialer. Der forefindes fælles vaskekælder samt cykelparkering i kælderen.

Et særligt aktiv er ejendommens attraktive og velanlagte gårdmiljø, som øger ejendommens anvendelighed og efterspørgsel blandt lejere.

Ejendommen er beliggende centralt i attraktive omgivelser med kort afstand til Esbjergs gågade, indkøb, offentlig transport og øvrige by faciliteter – en beliggenhed der understøtter høj udlejningssikkerhed.

En solid investeringsejendom med løbende cash flow og mulighed for værdiforøgelse.

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 Kronprinsensgade 29
6700 Esbjerg
Matr.nr. 246d Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1921 Ombygningsår 1977

AREALER

Grundareal 179 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 126 m²
Boligareal 252 m²
Etageareal i alt 252 m²
Sekundære arealer 126 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1921/1977
Bebygget areal 126 m²
Sekundære arealer 126 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st.tv. 38 m²
Beboelse st.th. 88 m²
Beboelse 1.tv. 68 m²
Beboelse 1.th. 58 m²
Kælder 126 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. 252.504
I alt kr. 252.504

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.	9.197
Renovation / miljøafgifter m.v. (2026)	kr.	8.491
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	2.500
Forsikring, afsat	kr.	5.040
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.800
Administration, afsat	kr.	12.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	12.600
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	63.628

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. 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 252 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.800.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.800.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 12.325	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 27.325	
- Refusion deposita	kr.	27.325
- Refusion forudbetalt leje	kr.	59.194
Anslået kapitalbehov	kr.	3.762.731

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	252.504
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	63.628
Nettoleje til forrentning	kr.	188.876

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{188.876 \times 100}{3.762.731} = 5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.250.000
Heraf grundværdi	kr.	331.600
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.529.000

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, elskade, 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. 01-010-130, 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:	Indhold:
001	05.12.1905	Dok om fælles brandmur/gavl mv, passage
002	11.10.1921	Dok om fælles brandmur/gavl, færdselsret, forsynings-/afløbsledninger mv
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

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 24.09.2025 med energiklassifikation C.

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 er matriklen udgået før kortlægning.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

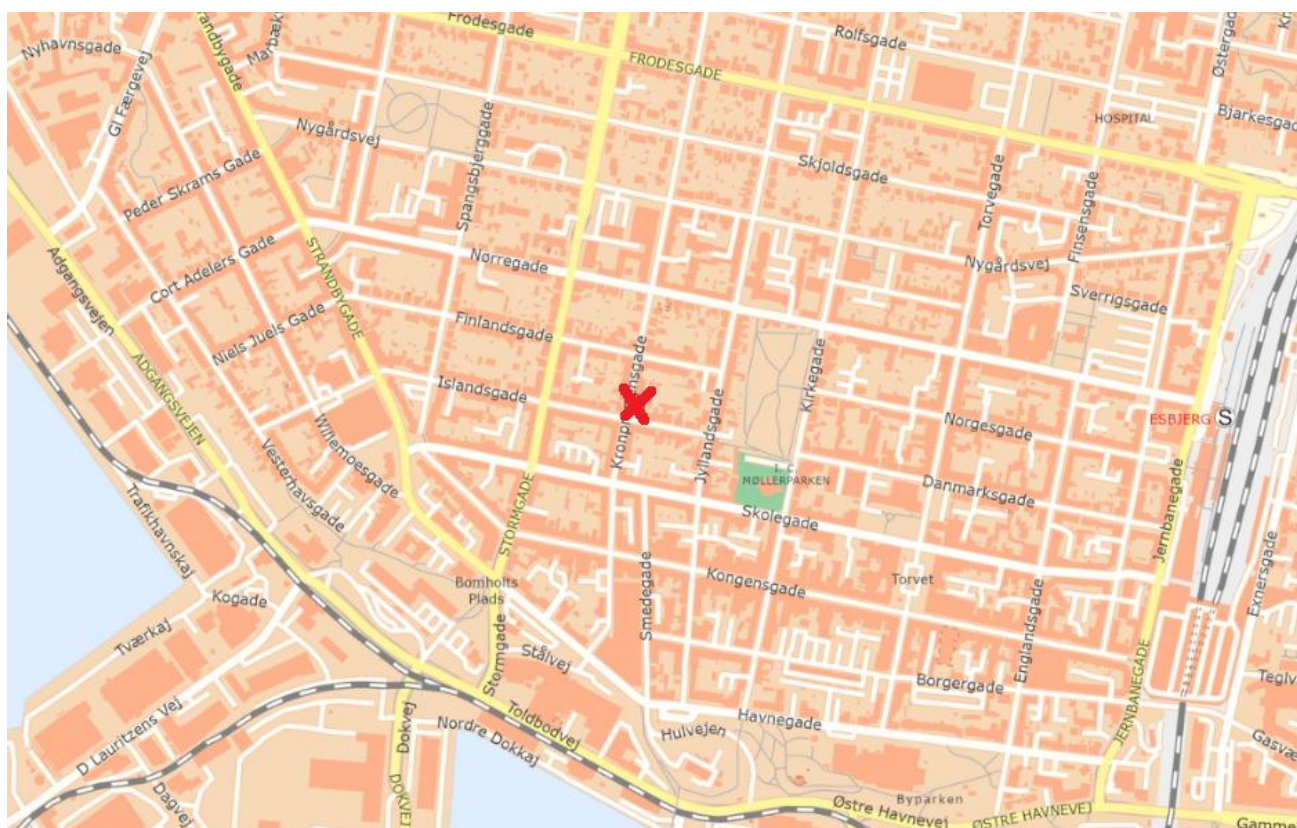
Kongensgade 96, st.th.

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	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	St.tv.	Beboelse	38	38.038	1.001	9.476	3.100			01.11.2024		
2	Udlejet	St.th.	Beboelse	88	56.443	641	14.111	2.300	NPI maks. 4%	01.01.2027	15.06.2012		
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	68	92.023	1.353	23.007		NPI	01.01.2027	15.10.2025		
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	58	66.000	1.138	12.600		NPI maks. 4%	01.01.2027	12.04.2025		
				252	252.504	1.002	59.194	5.400					