

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1077

Niels Lønnes Vej 15-15A, 6715 Esbjerg N



Sjældent udbudt boligudlejningsejendom – Udstykket som ejerlejligheder

- **Pris kontant kr. 3.850.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,8%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 290.019**
- **Etageareal i alt 294 m²**
- **Fuldt udlejet**

BESKRIVELSE

Sjældent udbudt boligudlejningsejendom – 2 store enheder i Esbjerg N

Sjældent udbudt og fuldt udlejet boligudlejningsejendom bestående af 2 rummelige beboelseslejemål på henholdsvis 145 m² og 149 m². Lejemålene er disponeret og opleves som villalejligheder, hvilket gør ejendommen særligt attraktiv for familier og langvarige lejeforhold.

Ejendommen fremstår med rød murstensfacade og rødt tegltag og er beliggende på en grund med indkørsel, gode parkeringsforhold samt privat haveareal, hvilket understøtter ejendommens udlejningskvalitet og lave tomgangsrisiko.

Lejemålet beliggende Niels Lønnes Vej 15A, st. er totalrenoveret, hvilket reducerer det kortsigtede vedligeholdelsesbehov og bidrager positivt til ejendommens samlede stand.

Ejendommen er beliggende i attraktive og rolige omgivelser i Esbjerg N – et område med høj efterspørgsel fra børnefamilier – og med kort afstand til indkøb, bymidten, skoler og øvrige faciliteter.

En veldrevet og overskuelig investeringsejendom med stabile lejeindtægter, begrænset driftskompleksitet og attraktiv beliggenhed.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Niels Lønnes Vej 15-15A
6715 Esbjerg N
Matr.nr. 12z Gjesing By, Bryndum, ejl. nr. 1 og 2

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1992 Ombygningsår 2019

AREALER

Grundareal	726 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	188 m ²	
Tinglyst areal ejl. nr. 1	176 m ²	
Tinglyst areal ejl. nr. 2	171 m ²	
BBR areal ejl. nr. 1	145 m ²	
BBR areal ejl. nr. 2	149 m ²	
Tinglyst fordelingstal	1/2	

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	290.019
I alt	kr.	290.019

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.	5.869
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	6.798
Fælles el, afsat	kr.	2.500
Forsikring, afsat	kr.	5.880
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	4.400
Administration, afsat	kr.	6.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	29.400
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	65.847

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 294 kvm. "over jord" à kr. 100 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.850.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.850.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 12.475	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 27.475	
- Refusion deposita	kr.	41.649
Anslået kapitalbehov	kr.	3.835.826

Momsfradragprocent %

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	290.019
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	65.847
Nettoleje til forrentning	kr.	224.172

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{224.172 \times 100}{3.835.826} = 5,8\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	5.838.000
Heraf grundværdi	kr.	1.511.000

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 mv, 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. 03-010-020, 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:	Indhold:
001	22.05.1950	Dok om landevej fodgængerovergange mv
002	18.03.1953	Dok om byggelinier 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.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 12.03.2016 med energiklassifikation C.

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

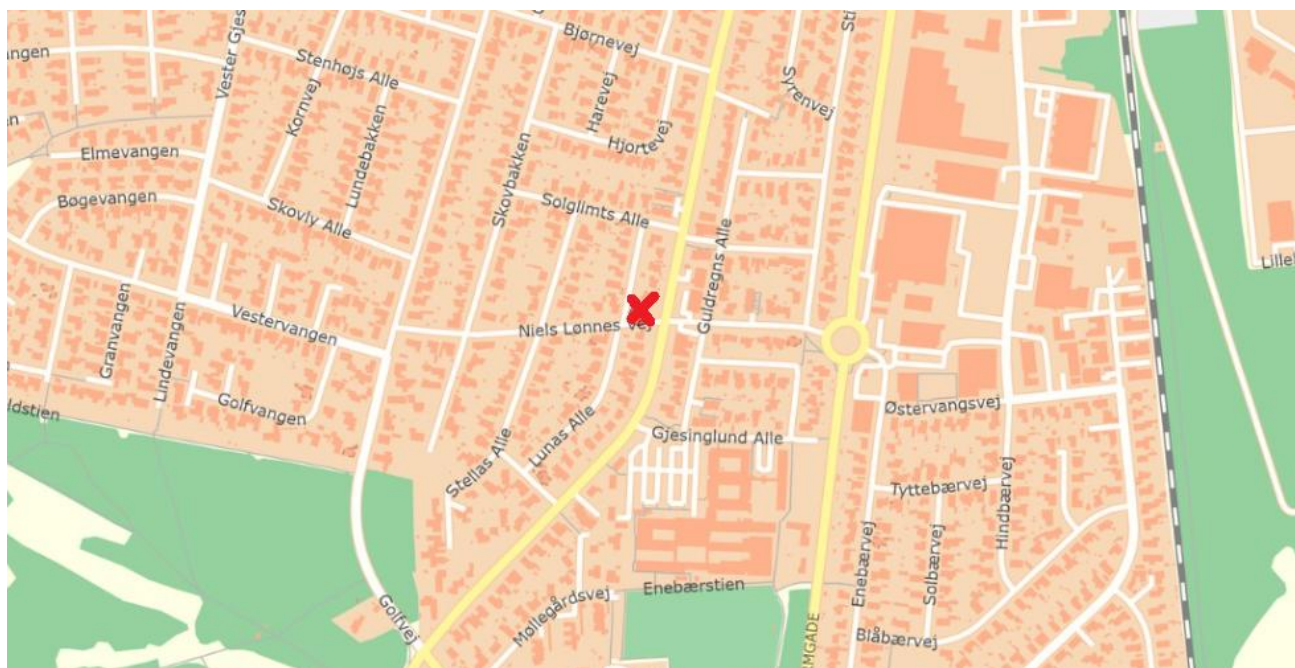
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Niels Lønnes Vej 15	Beboelse	145	139.095	959	22.922	NPI	01.01.2027	01.02.2022		
2	Udlejet	Niels Lønnes Vej 15A	Beboelse	149	150.924	1.013	18.727	NPI	01.01.2027	01.08.2025		
				294	290.019	986	41.649					