

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1188

Linnemannsgade 7, 7100 Vejle



Attraktivt beliggende investeringsejendom i hjertet af Vejle

- **Pris kontant kr. 3.445.000**
- **Årlig lejeindtægt kr. 184.056**
- **Etageareal i alt 182 m²**
- **Bestående af 3 lejligheder**
- **Central placering tæt på byens faciliteter**
- **Stort lejepotentiale**

BESKRIVELSE

Linnemannsgade 7 udbydes nu som en attraktiv investeringscase med et stort lejepotentiale og er beliggende i hjertet af vejle. Ejendommen er fordelt med tre gode boliglejemål. Ejendommen er fuldt udlejet til stabile lejere, og der er i øjeblikket ingen tomgang i ejendommen.

Ejendommen blev erhvervet af sælger med henblik på at optimere på ejendommens drift og lejepotentiale. Samtidig var købet af Linnemannsgade 7 også det første køb i Vejle, da hovedparten af sælgernes ejendomme er beliggende i Give.

Det "hurtige" gensalg er udelukkende omhandlende en erkendelse af, at døgnet kun har 24 timer. Man har ikke haft tid og overskud til at udnytte de mange potentialer ved ejendommen herunder optimering af driftsudgifter og udnyttelse af lejepotentiale.

Den gennemsnitlige leje pr. m² ligger på nuværende tidspunkt på kr. 1.011, hvilket vil give ny investor et stort potentiale for at forhøje afkastet ved fremtidige lejestigninger.

Ejendommen har et samlet etageareal på 182 m² og byder på en gennemskuelig driftsøkonomi. Med en samlet årlig lejeindtægt på kr. 184.056 og beskedne driftsudgifter på kr. 48.886 (svarende til kr. 270 pr. m²), realiseres et kontant overskud på kr. 135.170.

Ejendommens nøgletal:

- Antal lejemål: 3 boliglejemål (fuldt udlejet)
- Samlet etageareal: 182 m²
- Samlet årlig lejeindtægt: kr. 184.056
- Budgetteret drift: kr. 48.886
- Forventet nettoleje (kontant overskud): kr. 135.170
- Udbudspris: kr. 3.445.000

Ejendommen fremstår som en overskuelig og ukompliceret investering med stabil lejeindtægt og gode muligheder for en investor, der ønsker en sikker havn i porteføljen. Ejendommen er ideel for:

- Den private investor, der ønsker en mindre og overskuelig boligudlejningsejendom
- Den semiprofessionelle udlejer, der prioriterer lav administration og minimal tomgangsrisiko
- Investoren, der søger en central beliggenhed i Vejle med stabil genudlejningssikkerhed

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 Linnemannsgade 7
7100 Vejle
Matr.nr. 0032ab, Engene, Vejle Jorder

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1893

AREALER

Grundareal 213 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 110 m²
Boligareal 182 m²
Etageareal i alt 182 m²
Sekundært areal 45 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1893
Bebygget areal 65 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse, st. 65 m²
Beboelse, 1. 65 m²
Beboelse, 2. 52 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1893
Bebygget areal 45 m²
Sekundære arealer 45 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Udhus 45 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.	184.056
I alt	kr.	184.056

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 2026)	kr.	7.526
Renovation / rottebekæmpelse	kr.	10.356
Fælles el	kr.	5.071
Forsikring	kr.	5.533
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	6.600
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	7.800
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	48.886

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.200 pr. lejemål.

Varmeregnskab er fastsat til kr. 0,00 da det er forudsat, at sælger selv står for udarbejdelsen af dette.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 130 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.445.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.445.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	11.275	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	26.275	
		kr.	26.275
- Refusion depositum		kr.	41.700
- Refusion forudbetalt leje		kr.	13.900
Anslået kapitalbehov		kr.	3.415.675

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	184.056
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	48.886
Nettoleje til forrentning	kr.	135.170

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{135.170 \times 100}{3.415.675} = 4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.700.000
Heraf grundværdi	kr.	493.800
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	883.000

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 GF Erhvervsbygning, police nr. 135055255.
Forsikringsdækningen omfatter brand, anden bygningsbeskadigelse, hus- og grundejeransvar, glas og kumme, svamp og insekt, rørskade, stikledning samt udvidet restværdi.

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 lokalplan nr. 1400. + 1000 + kommuneplan 1.1.B.5

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
------	-------	----------

001	11.10.1894	Dok om fælles brandmur/gavl mv
-----	------------	--------------------------------

002	20.01.1967	Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
-----	------------	---

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 indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 25.08.2026 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

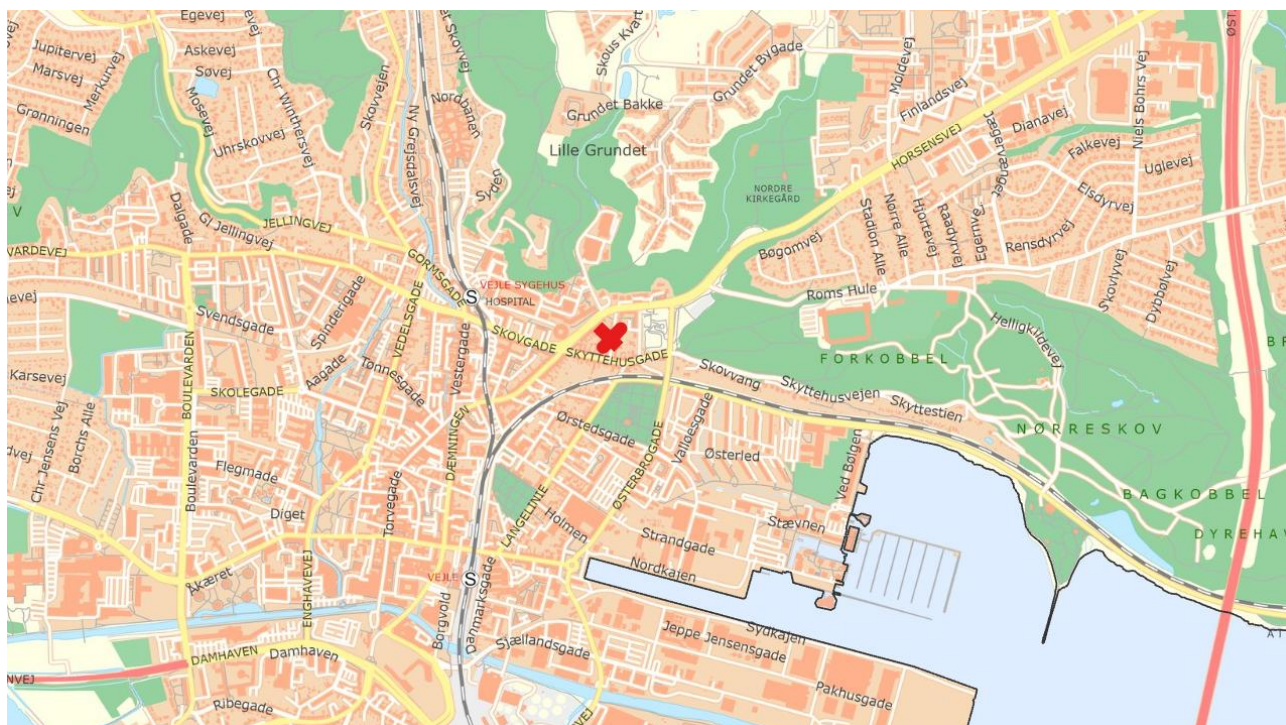
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

Lassen Erhverv
Spinderihallerne
Spinderigade 11
7100 Vejle

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.09.2026

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	Linnemannsgade 7 st.	Beboelse	65	65.016	1.000	13.350	4.450	NPI	01-01-2027	01-01-2015		
2	Udlejet	Linnemannsgade 7 1.	Beboelse	65	60.000	923	15.000	5.000	NPI	01-01-2027	01-07-2025		
3	Udlejet	Linnemannsgade 7 2.	Beboelse	52	59.040	1.135	13.350	4.450	NPI	01-01-2027	22-06-2016		
				182	184.056	1.011	41.700	13.900					