

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1074

Kronprinsensgade 4A-4C, 6700 Esbjerg



Attraktiv samlet investering bestående af 3 moderniserede ejerlejligheder

- **Pris kontant kr. 5.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 374.400**
- **Etageareal i alt 282 m²**
- **3 selvstændigt udstykkede ejerlejligheder**

BESKRIVELSE

Kronprinsensgade 4A-B-C er en særdeles attraktiv investeringsejendom beliggende centralt i Esbjerg. Ejendommen består af tre selvstændigt udstykkede ejerlejligheder, som hver er indrettet i to plan og fremstår moderne og indflytningsklare.

Ejendommen henvender sig således både til den professionelle investor, der ønsker en velbeliggende og driftsvenlig investering, samt til en investor, der ønsker mulighed for at eje tre attraktive boligenheder med en fleksibel udlejningsstrategi.

De tre ejerlejligheder har et samlet boligareal på 282 m², fordelt således:

- Kronprinsensgade 4A – 106 m²
- Kronprinsensgade 4B – 85 m²
- Kronprinsensgade 4C – 91 m²

Alle tre ejerlejligheder er indrettet i to fulde plan, hvilket giver en god og funktionel rumfordeling med en tydelig opdeling mellem boligens forskellige funktioner.

Moderne og velindrettede boliger

Ejerlejlighederne er moderniserede og fremstår med et moderne udtryk. Der er lagt vægt på funktionalitet og komfort, hvilket blandt andet kommer til udtryk gennem moderne køkkener og badeværelser.

En særlig kvalitet ved ejendommen er, at der er etableret gulvvarme i både stueplan og på 1. sal. Gulvvarmen dækker dermed samtlige boligens kvadratmeter og bidrager til en høj komfort og en behagelig temperaturfordeling i hele boligen.

Køkkenerne er moderne indrettet og udstyret med de nødvendige hårde hvidevarer. I hver ejerlejlighed forefindes blandt andet:

- Opvaskemaskine
- Vaskemaskine
- Tørretumbler
- Moderne køkken
- Moderne badeværelse
- Gulvvarme i samtlige boligarealer

Boligerne er således indrettet med fokus på en moderne levestandard og er særligt velegnede til lejere, der efterspørger en bolig med høj funktionalitet og god komfort.

Privat gårdhave og parkering

Til hver af de tre ejerlejligheder hører en egen mindre gårdhave, som er belagt med fliser. Gårdhaverne giver den enkelte bolig et privat udendørsareal og tilfører ejendommen en attraktiv ekstra kvalitet.

Derudover er der parkering tilknyttet hver enkelt ejerlejlighed, hvilket er en væsentlig fordel ved en så centralt beliggende ejendom.

Kombinationen af egen gårdhave og egen parkeringsmulighed er med til at gøre boligerne særligt attraktive på udlejningsmarkedet.

Individuelle målere

Ejendommen er indrettet med individuelle målere, hvilket giver en enkel og transparent fordeling af forbrugsudgifterne mellem de enkelte ejerlejligheder.

Dette er samtidig en fordel for en investor, da den enkelte lejer i højere grad afregner sit eget forbrug, hvilket understøtter en overskuelig og driftsmæssigt enkel ejendomsstruktur.

Kælder med opbevaringsmuligheder

Til ejendommen hører desuden kælderareal med mulighed for opbevaring. Kælderen tilfører ejendommen yderligere funktionalitet og giver gode muligheder for opbevaring for ejendommens beboere.

En særdeles attraktiv beliggenhed

Kronprinsensgade 4A-B-C er beliggende på en AAA-placering i Esbjerg med kort afstand til byens mange faciliteter, herunder indkøb, restauranter, caféer, byliv, offentlig transport og øvrige servicefunktioner.

Den centrale beliggenhed gør ejendommen særdeles attraktiv for lejere, der ønsker at bo tæt på byens centrum og samtidig have gode parkeringsforhold.

Beliggenheden understøttes yderligere af ejendommens indretning med tre selvstændige boligenheder, egne gårdhaver og parkering, hvilket samlet set giver et attraktivt produkt på udlejningsmarkedet.

Etableret udlejningsstrategi med fokus på offshore-segmentet

De tre ejerlejligheder anvendes i dag til udlejning målrettet offshore-segmentet. Dette har givet ejendommen en særlig position på et attraktivt og specialiseret udlejningsmarked i Esbjerg, hvor efterspørgslen blandt andet understøttes af byens stærke position inden for offshore-, energi- og maritime erhverv.

Den nuværende udlejningsaftale giver samtidig en investor mulighed for at overtage en eksisterende drift, men der foreligger også en strategisk mulighed for at ændre udlejningsmodellen.

Det er muligt at komme ud af den nuværende kontrakt og efterfølgende rette udlejningen direkte mod virksomheder inden for offshore-branchen. For den rette investor kan dette således åbne mulighed for at arbejde mere direkte med virksomhedsaftaler og målrettet udlejning til det professionelle marked.

Dette kan være interessant for en investor, der ønsker at optimere ejendommens drift og aktivt arbejde med lejersammensætning, lejeniveau og kontraktstruktur.

Attraktiv investering med flere anvendelsesmuligheder

Kronprinsensgade 4A-B-C blev erhvervet i 2016 for kr. 2.298.000 pr. ejerlejlighed, svarende til en samlet anskaffelsessum på kr. 6.894.000 for de tre ejerlejligheder.

Ejendommen repræsenterer i dag en attraktiv og velbeliggende investering med en række kvaliteter, som er vanskelige at etablere i en central beliggenhed:

- Tre selvstændigt udstykkede ejerlejligheder
- Samlet areal på 282 m²
- Moderne og løbende opdaterede boliger
- To plan i samtlige lejligheder
- Gulvvarme i alle boligens kvadratmeter
- Moderne køkkener og badeværelser
- Opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler i hver bolig
- Individuelle målere
- Egen flisebelagt gårdhave til hver ejerlejlighed
- Parkering til hver ejerlejlighed
- Kælder med opbevaringsmuligheder
- Central AAA-beliggenhed i Esbjerg
- Etableret udlejning til offshore-segmentet
- Mulighed for at arbejde videre med direkte udlejning til virksomheder i offshore-branchen

Samlet set fremstår Kronprinsensgade 4A-B-C som en attraktiv og veldisponeret investeringsejendom, hvor kombinationen af den centrale beliggenhed, de moderne boliger, parkeringsforholdene, de private gårdhaver og den eksisterende efterspørgsel fra offshore-segmentet skaber et stærkt udgangspunkt for den fremtidige ejer.

Ejendommen giver samtidig investoren en interessant kombination af stabil drift og udviklingspotentiale, idet den nuværende udlejningsmodel kan videreføres, samtidig med at der er mulighed for at arbejde mere aktivt med direkte virksomhedsaftaler og optimering af ejendommens indtjeningspotentiale.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Kronprinsensgade 4A-4C
6700 Esbjerg
Matr.nr. 109f, 109e, 109b og 109g Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1868 Ombygningsår 2017

AREALER

Grundareal i alt 522 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 155 m²
Boligareal 282 m²
Etageareal i alt 282 m²
Sekundære arealer 50 m²

BYGNING NR. 1 – Kronprinsensgade 4A

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1868/2017
Bebygget areal 61 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse 106 m²

Registreret som:

Boligareal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 2 – Kronprinsensgade 4B

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1868/2017
Bebygget areal 47 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse 85 m²

Registreret som:

Boligareal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 3 – Kronprinsensgade 4C

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1868/2017
Bebygget areal 47 m²
Sekundære arealer 50 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse 91 m²
Kælder 50 m²

Registreret som:

Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

LEJEFORHOLD

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	338.400
Parkeringspladser	-	36.000
I alt	kr.	374.400

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.	13.737
Ejendomsskat grundstykke, jf. www.resights.dk	kr.	10.898
Renovation / miljøafgifter m.v., afsat	kr.	7.500
Fælles el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, afsat	kr.	5.640
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	22.560
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	81.835

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat kr. 20 pr. kvm.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 282 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	5.800.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	5.800.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.325	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	33.325	kr. 33.325
Anslået kapitalbehov		kr.	5.833.325

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	374.400
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	81.835
Nettoleje til forrentning	kr.	292.565

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{292.565 \times 100}{5.833.325} = 5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi 2022 – Kronprinsensgade 4A	kr.	2.300.000
Heraf grundværdi	kr.	1.165.000
Foreløbig grundværdi for 2024	kr.	1.095.000
 Ejendomsværdi 2022 – Kronprinsensgade 4B	kr.	2.007.000
Heraf grundværdi	kr.	1.140.000
Foreløbig grundværdi for 2024	kr.	1.046.000
 Ejendomsværdi pr. 2022 – Kronprinsensgade 4C	kr.	2.359.000
Heraf grundværdi	kr.	1.138.000
Foreløbig grundværdi for 2024	kr.	1.041.000

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 2024.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2024.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskattningen 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 A/S, police nr. 657-374.265.

Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning, rør og kabel, glas, sanitet, svamp, insekt, stikledninger, løsøre til ejendommens drift, huslejeransvar m.v.

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. 01-010-0021 samt kommuneplanramme nr. 00-010-081, der bl.a. omhandler følgende:

Kommuneplanramme nr. 00-010-081

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus og konference, sundhedserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, religiøse institutioner offentlige og almennyttige tilbud, boligforankrede sociale indsatser, friluftsfaciliteter, fritidskulturelle tilbud, kontor- og serviceerhverv, håndværkserhverv, parkeringsanlæg og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 5.000 m² og 2.000 m² for udvalgvarebutikker.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for den enkelte ejendom.

Lokalplan nr. 01-010-0021

Anvendelse:

Stueetager må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m², udvalgswarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt hoteller, cafeer, restaurationer, boliger, offentlige funktioner og p-huse, Etager over stueniveau må kun anvendes til udvalgswarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt hoteller, cafeer, restaurationer, boliger, offentlige funktioner og p-huse.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i byggefelt C må ikke overstige 100 %.

Udstykning:

Der må i lokalplanområdet foretages mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsanlæg samt friareal.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	10.09.1979	Byplanvedtægt nr. 38 – Kun 4C
002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1 – kun 4C
003	21.03.2017	Dekl. om bebyggelse, benyttelse, udstykning, ledningsanlæg m.m.
004	27.09.2002	Færdselsret – alene lyst på matr. nr. 109g

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra NRGi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg
Afløbsforhold: Spildevandskloakeret: Spildevand.
Sælger indestår for tilslutning til separatkloakering.

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 15.10.2017 med energiklassifikation B.

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

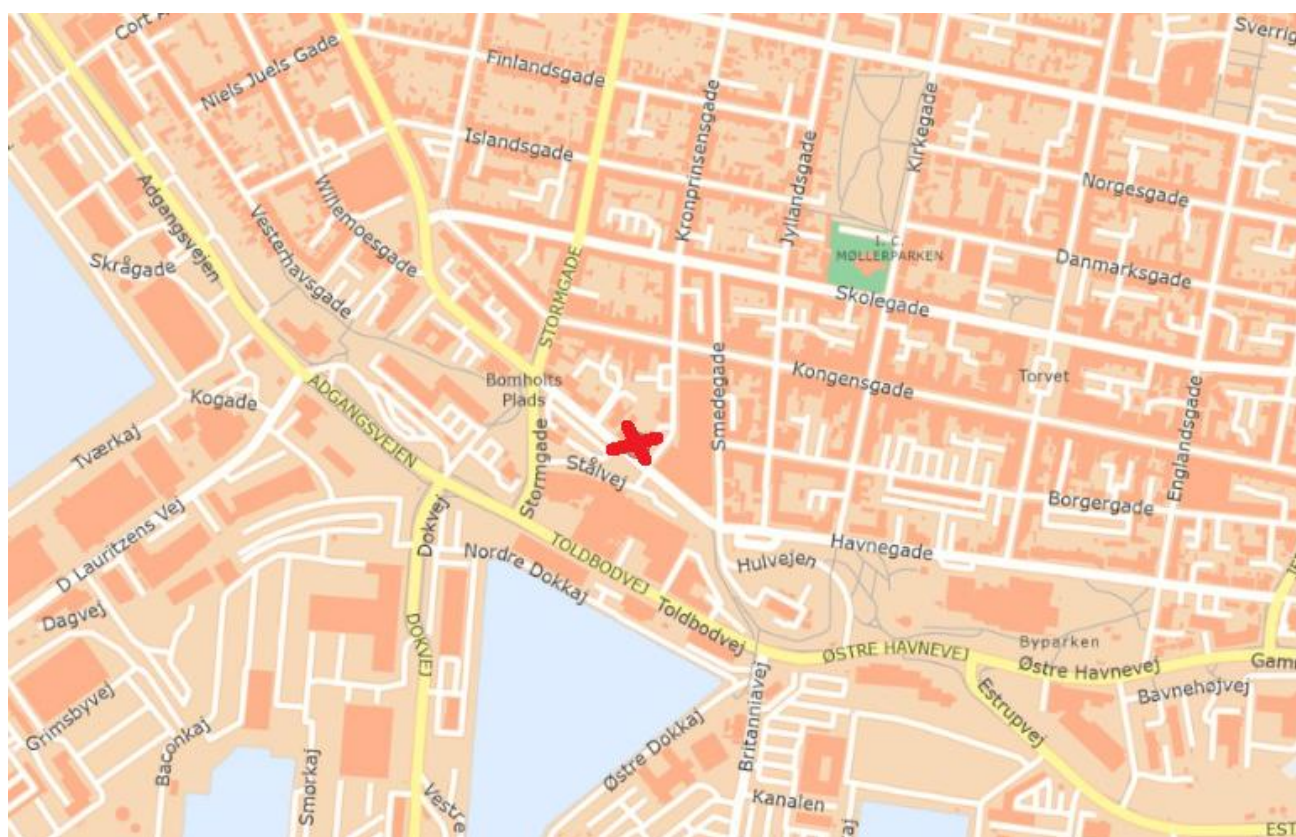
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Ledig	Kronprinsensgade 4A	Beboelse	106	127.200	1.200	31.800					
2	Ledig	Kronprinsensgade 4B	Beboelse	85	102.000	1.200	25.500					
3	Ledig	Kronprinsensgade 4C	Beboelse	91	109.200	1.200	27.300					
3	Ledig	P-pladser	Andet		36.000							
				282	374.400	1.328	84.600					