

# Salgsprospekt

## Jakob Gejsings Vej 13 + 13A-C, 6700 Esbjerg



LASSEN ERHVERV



Kr.: 6.500.000



Afkast: 5,43 %



Areal m<sup>2</sup>: 330 m<sup>2</sup>



Kr./m<sup>2</sup>: 19.700

## Introduktion

---

Investeringsejendomme, der er bestående af 1 hovedhus og 3 rækkehuse på 4 forskellige matrikelnumre, udbydes nu til salg.

Jakob Gejsings Vej 13: Hovedhuset er opført i 1930 og har løbende fået udarbejdet udvendig vedligeholdelse og indvendige renoveringer. På ejendommens beboelsesareal på 96 m<sup>2</sup> er der etableret 2 lejemål, ét i stueetagen og ét på 1. salen. Lejemålenes kvadratmeter fordeles med 52 m<sup>2</sup> i stueetagen og 45 m<sup>2</sup> på 1. salen.

Stueetagen er indrettet som en 2-værelses lejlighed, som indeholder et stort køkken kombineret med stue samt soveværelse. Tilhørende lejemålet er der udgang til terrasse miljø. Der er etableret en vaskesøjle med vaskemaskine og tørretumbler på badeværelset. Tilbygningen som er etableret, kan benyttes som et ekstra rum og boligen kan derfor blive registreret som en 3-værelses lejlighed. Tilbygningen er tidligere blevet benyttet af ejeren til opbevaring.

1. salen er indrettet som en 2-værelses lejlighed, som indeholder et køkken, badeværelse, soveværelse, lille hems og stue med adgang ud til en dejlig altan. På 1. salen er der etableret vaskemaskine på badeværelset.

Der er tilhørende opvaskemaskine i begge lejemål.

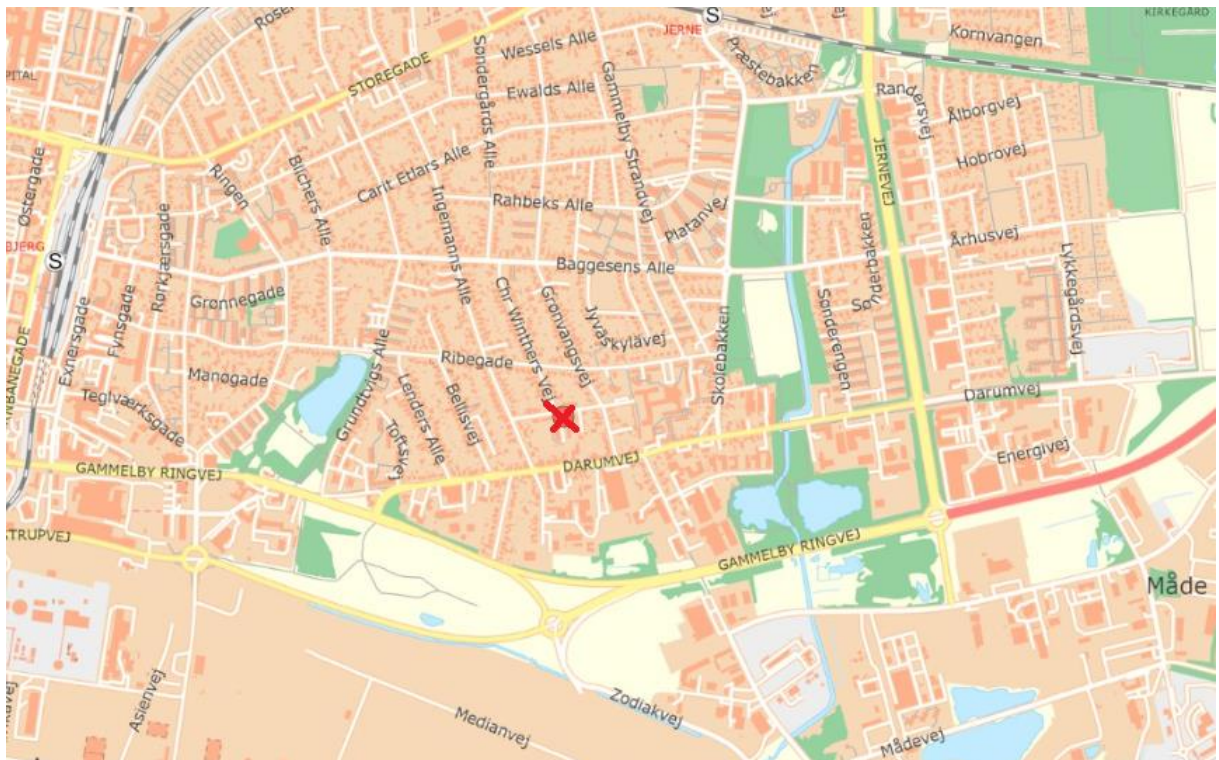
Jakob Gejsings Vej 13A-B-C: 3 rækkehuse opført i 2018 på hver 78 m<sup>2</sup>. Husene er registreret som 3-værelses, indrettet ens og fremgår i rigtig god stand. Alt i hårde hvidevarer, troldekt loft og laminat trægulv kombineret med klinker. Fra stuen kan man gå ud på sin vestvendte terrasse.

Se bilag med fotomontage for mere indblik i lejemålenes indretning og udtryk.

Tilhørende ejendommen er der et gårdmiljø, hvor man bl.a. har mulighed for at parkere sin cykel under et halvtag. I gårdmiljøet har man også tildelt en parkeringsplads til hver lejer af rækkehusene. Parkeringspladserne er markeret med bogstaver på SF-stenene.

I forlængelse med cykelskuret er der etableret et skur, som ikke er registreret på BBR-meddelelsen. Skuret bliver lejet ud til en ældre herre, som benytter det til beboelse. Beboelsen er dog ikke godkendt.

## Placering



## Økonomi

### Indtægter

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m <sup>2</sup>	Årlig leje	Leje pr. m <sup>2</sup>	Depositum
1	Udlejet	Jakob Gejsings Vej 13, st.	Bolig	52	78.000	1.500	12.000
2	Udlejet	Jakob Gejsings Vej 13, 1.	Bolig	45	60.000	1.333	7.000
3	Udlejet	Jakob Gejsings Vej 13A	Bolig	78	98.400	1.262	24.000
4	Udlejet	Jakob Gejsings Vej 13B	Bolig	78	102.000	1.308	25.500
5	Udlejet	Jakob Gejsings Vej 13C	Bolig	78	93.600	1.200	23.400
6	Udlejet	J.G.V. 13 - "Anneks"	Andet	14	42.000	3.000	
				345	474.000	1.374	91.900

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er inkl. forbrug
- 2 Depositum indbetales med kr. 1.000 pr. måned fra 01.06.2024. Lejen er inkl. forbrug
- 6 Der foreligger ingen lejekontrakt. Lejemålet er ikke godkendt til beboelse. Lejen er inkl. forbrug.

### Driftsudgifter

Driftsudgifter	Pris m <sup>2</sup> /lejl. (kr.)	Udgift/år (kr.)	Notat (kr.)
Grundskyld		14.818	Faktisk 2024
Renovation		9.296	Faktisk 2024
Vedligeholdelse	286 m <sup>2</sup> à kr. 80	22.880	Anslået
Forsikring		13.117	Faktisk 2024
Fælles forbrug		38.393	Faktisk
Vicevært	kr.2.000/lejl.	10.000	Anslået
Administration	kr.3.000/lejl..	15.000	Anslået
<b>Udgifter i alt</b>		<b>123.504</b>	

## Forrentning

### Opgørelse af nettoleje:

Post	Beløb (kr.)
Ejendommens årlige leje/bruttoleje jf. ovenfor	474.000
Ejendommens driftsudgifter jf. ovenfor	123.504
<b>Ejendommens nettoleje</b>	<b>350.496</b>

### Købers kapitalbehov (anslået):

Ejendommens kontantpris	kr.	6.500.000
50 % af tinglysningsafgift – skøde	kr.	20.425
Advokatsalær og tinglysning skøde/berigtigelse (inkl. moms)	kr.	25.000
Refusion af deposita	kr.	-91.900
<b>Købers kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>6.453.525</b>

### Startforrentning på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{\text{Kr. } 350.496 \times 100}{\text{Kr. } 6.453.525} = \text{1. års startforrentning } 5,43 \text{ \% (anslået)}$$

#### Disclaimer:

De anførte lejeindtægter er baseret på oplysninger fra sælger. Køber opfordres til at gennemgå udleveret lejeliste, lejekontrakter og andet materiale for verificering af oplysninger. Køber er endvidere bekendt med, at der ved opgørelsen af ejendommens driftsudgifter er tale om en kombination af faktiske og anslåede driftsudgifter med anvendelse af normal. Køber opfordres til at beregne eget budget samt verificere oplysninger om faktiske udgifter med udleveret materiale herom. Købers anslåede kapitalbehov, startforrentning er anslået på baggrund af en række forudsætninger, som muligvis ikke er opnåelige for Køber. Køber opfordres til at udarbejde egne beregninger i samarbejde med købers pengeinstitut og rådgivere, idet ejendomsmægleren ikke kan holdes ansvarlig for rigtigheden af de i prospektet afgivne oplysninger.

ooo000ooo

## Ejendommens data

### Beliggenhed:

Adresse:	Jakob Gejsings Vej 13 Jakob Gejsings Vej 13A-C		
Matr.nr.:	6ga Gammelby, Esbjerg Jorder 18 Gammelby, Esbjerg Jorder 19 Gammelby, Esbjerg Jorder 6mh Gammelby, Esbjerg Jorder 6ml Gammelby, Esbjerg Jorder 6mk Gammelby, Esbjerg Jorder		
Kommune:	Esbjerg	Kloakering:	Separatkloakeret
Varme	Fjernvarme	Vand	Alment

### Jakob Gejsings Vej 13

#### Arealer

Grundareal:	292 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	6ga Gammelby, Esbjerg Jorder
Antal bygninger:	1
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Boligareal:	96 m <sup>2</sup>
Areal i alt:	96 m <sup>2</sup>
P-pladser	0

#### Øvrigt:

Opførelsesår:	1930
Foreløbig ejd.værdi:	kr. 1.244.000
Foreløbig grundværdi:	kr. 544.000
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring
Zonestatus:	Byzone
Kommuneplan:	01-080-070
Energimærke:	C

### Jakob Gejsings Vej 13A

#### Arealer

Grundareal:	159 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	6mh Gammelby, Esbjerg Jorder
Antal bygninger:	1
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Boligareal:	78 m <sup>2</sup>
Areal i alt:	78 m <sup>2</sup>
P-pladser	1

#### Øvrigt:

Opførelsesår:	2018
Foreløbig ejd.værdi:	kr. 1.646.000
Foreløbig grundværdi:	kr. 439.000
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring
Zonestatus:	Byzone
Kommuneplan:	01-080-070
Energimærke:	A2015

### Jakob Gejsings Vej 13B

#### Arealer

Grundareal:	156 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	6mi Gammelby, Esbjerg Jorder
Antal bygninger:	1
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Boligareal:	78 m <sup>2</sup>
Areal i alt:	78 m <sup>2</sup>
P-pladser	1

#### Øvrigt:

Opførelsesår:	2018
Foreløbig ejd.værdi:	kr. 1.647.000
Foreløbig grundværdi:	kr. 439.000
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring
Zonestatus:	Byzone
Kommuneplan:	01-080-070
Energimærke:	A2015

**Jakob Gejsings Vej 13C****Arealer**

Grundareal:	160 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	6mk Gammelby, Esbjerg Jorder
Antal bygninger:	1
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Boligareal:	78 m <sup>2</sup>
Areal i alt:	78 m <sup>2</sup>
P-pladser	1

**Øvrigt:**

Opførelsesår:	2018
Foreløbig ejd.værdi:	kr. 1.662.000
Foreløbig grundværdi:	kr. 449.000
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring
Zonestatus:	Byzone
Kommuneplan:	01-080-070
Energimærke:	A2015

**Jakob Gejsings Vej – matr. nr. 18 og 19****Arealer**

Grundareal:	267+165, i alt 432 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	6mk Gammelby, Esbjerg Jorder
Antal bygninger:	0

**Øvrigt:**

Foreløbig ejd.værdi:	kr. 0
Foreløbig grundværdi:	Kr. 8.000
Zonestatus:	Byzone
Kommuneplan:	01-080-070

**Disclaimer:***Vedrørende arealer og oplysninger:*

Arealer og oplysninger er i henhold til BBR-meddelelse og tilgængelig data på [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk) på tidspunktet for udarbejdelse af salgsprospektet. Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospektet.

*Ejendomsvurderinger:*

Den oplyste ejendomsværdi knytter sig til den seneste ejendomsvurdering for ejendommen. Den oplyste grundværdi udgør den foreløbige grundværdi ansat for ejendommen for opkrævningsåret 2024. Køber er opmærksom på, at der er et nyt ejendomsvurderingssystem under udarbejdelse, som kan få væsentlig betydning for opkrævingen af skatter og afgifter for ejendommen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af det nye ejendomsvurderingssystem.

**Servitutter/tinglyste byrder:** Køber opfordres til at gennemgå ejendommens tinglyste servitutter og byrder, som kan findes på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

ooo000ooo

## Kontakt

---

Alle henvendelser vedrørende ejendommen samt aftale om besigtigelse bedes ske til Simon Nielsen, som kan kontaktes pr. telefon på +45 28965607 eller e-mail [simon.nielsen@lassenerhverv.dk](mailto:simon.nielsen@lassenerhverv.dk)

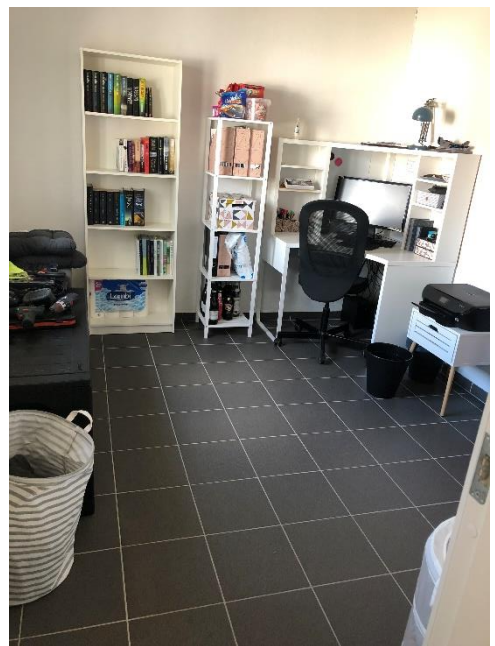
Alle henvendelser behandles naturligvis i fuld fortrolighed.

Mægler forbeholder sig ret til mellemsalg. Der tages endvidere forbehold for trykfejl.

ooo000ooo

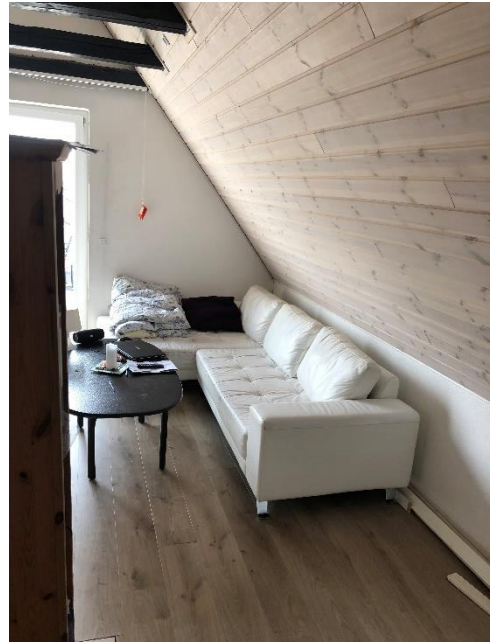
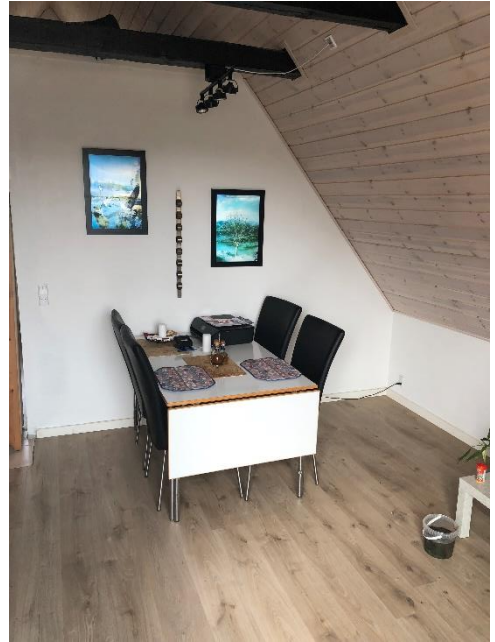
**Billeder**

**Jakob Gejsings Vej 13**





# LASSEN ERHVERV



**Jakob Gejsings Vej 13 A-C**

