

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 930

Jagtvej 4, 7100 Vejle



Velbeliggende boligudlejningsejendom centralt i Vejle

- **Pris kontant kr. 4.150.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 304.456**
- **Boligareal i alt 316 m²**
- **Gode og lyse lejligheder**
- **Finansieret afkast på anslået 13,5% (F5 til 3,65% i rente)**

BESKRIVELSE

Velbeliggende boligudlejningsejendom i hjertet af Vejle kan hermed erhverves.

Ejendommen indeholder 4 gode og lyse lejligheder.

Her er tale om en herskabelig ejendom med masser af fine detaljer og ejendommen bærer præg af at være blevet vedligeholdt i årenes løb.

Beskrivelse af alle lejligheder:

Lejligheden i kælder indeholder følgende: En entré/fordelingsgang, en stue, et soveværelse, et køkken samt et badeværelse med bruseniche.

Lejlighedens stand er ok, dog skal der forventes istandsættelsesomkostninger ved fraflytning, da nuværende lejer er ryger. Der foreligger billeder af lejligheden.

Stueplanslejligheden indeholder følgende: En entré/fordelingsgang, et køkken med spiseplads og udgang til bagtrappe, 2 stuer en-suite med udgang til atrium/læseværelse med fantastisk udsigt ud over Vejle by, et soveværelse med adgang til lejlighedens badeværelse indrettet med toilet og bruseindsats.

Lejlighedens stand er god og alt fremtræder lyst og vedligeholdt. Der foreligger ikke billeder af lejligheden.

1. salslejligheden er bestående af: En entré/fordelingsgang, et køkken med spiseplads og udgang til bagtrappe, 2 stuer en-suite med udgang til stor terrasse med fantastisk udsigt ud over Vejle by, et soveværelse med adgang til lejlighedens badeværelse indrettet med toilet og bruseindsats.

Lejlighedens stand er god og alt fremtræder lyst og vedligeholdt. Der foreligger billeder af lejligheden.

Lejligheden på 2. salen er lidt af en perle. Lejligheden er etableret indenfor de senere år og fremtræder i en flot stand. Der er isat Veluxovenlysvinduer så der er panorama udsigt ud over Vejle By, Vejle fjord og Kongenskær. Lejligheden indeholder: En entré/indgangsparti i åben forbindelse med køkken/alrum og stue i ét, et badeværelse med bruseniche og toilet, et soveværelse med skabsvæg.

Lejligheden fremtræder lys og vedligeholdt. Der foreligger ikke billeder af lejligheden.

Til ejendommen er der tilhørende en god og tør kælder, som indeholder: En fordelingsgang/repos, et toilet, et vaskerum med vaskemaskine og tørretumbler (vaskeri foregår i dag via notering ved vask og brug af tørretumbler), et tørrerum hvor alle lejerne har deres egen hyld og hvor fjernvarmeunit er placeret (nyere anlæg (vekselvarme)).

Til ejendommen er der en hyggelig fælles have samt 3 parkeringspladser, hvoraf 2 af parkeringspladserne er ledige.

Ud fra vores beregninger giver ejendommen et finansieret afkast på 13,5% (F5 til 3,65% i rente) forudsat at man som køber opnår en 80% belåningsgrad. Dette er jf. vores beregningsmodel muligt efter vores beregning i forhold til kritisk legeberegning.

Sælger har erhvervet sig ejendommen for kr. 4 mio. tilbage d. 31. marts 2021 og ejendommen sælges udelukkende grundet, at sælger er flyttet til udlandet og har svært ved at administrere ejendommen.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 3.

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 Jagtvej 4
7100 Vejle
Matr.nr. 186 az Engene, Vejle Jorder

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1915-1980 Ombygningsår 1999

AREALER

Grundareal 276 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 100 m²
Boligareal 316 m²
Etageareal i alt 316 m²
Sekundære arealer – udhus 6 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1915
Bebygget areal 94 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Beboelse stueetage 47 m²
Beboelse 1. sal 102 m²
Beboelse 2. sal 102 m²
Beboelse 3. sal 65 m²

Registreret som:

Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej

Afskrivning:

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1980/1999
Bebygget areal 6 m²
Sekundære arealer 6 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Udhus 6 m²

Registreret som:

Sekundært areal Nej

Afskrivning:

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.	293.656
Andre lejemål	kr.	3.600
I alt	kr.	297.256

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Andre lejemål	kr.	7.200
I alt	kr.	7.200

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 2024)	kr.	8.677
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.262
Fælles afsat	kr.	4.308
Forsikring, præmie	kr.	8.956
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	6.364
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	20.880
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	78.447

Bemærkninger til driftsudgifter

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 261 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.150.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	4.150.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	13.375	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	33.375	
- Refusion deposita	kr.		33.375
- Refusion forudbetalt leje	kr.		59.000
Anslået kapitalbehov	kr.		4.103.625

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	304.456
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	78.447
Nettoleje til forrentning	kr.	226.009

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{226.009 \times 100}{4.103.625} = 5,5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	3.500.000
Heraf grundværdi	kr.	304.200
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.651.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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 Vejle Brand, police nr. 1199845.
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, bygningsbeskadigelse, husejeransvar, svamp og insekt, glas, rørskade (indvendig) samt stikledning.

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. 1.1.B.10, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et boligområde, samt mindre butikker til områdets lokalforsyning. I bebyggelsen langs Koldingvej, Damhaven og Fredericiagade må indrettes butikker samt mindre, ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.

Bebyggelsesprocent:

110% beregnet ud fra området som helhed.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	12.02.2019	Dekl. om byggeskadeforsikring

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 mulighed fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 15.06.2017 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

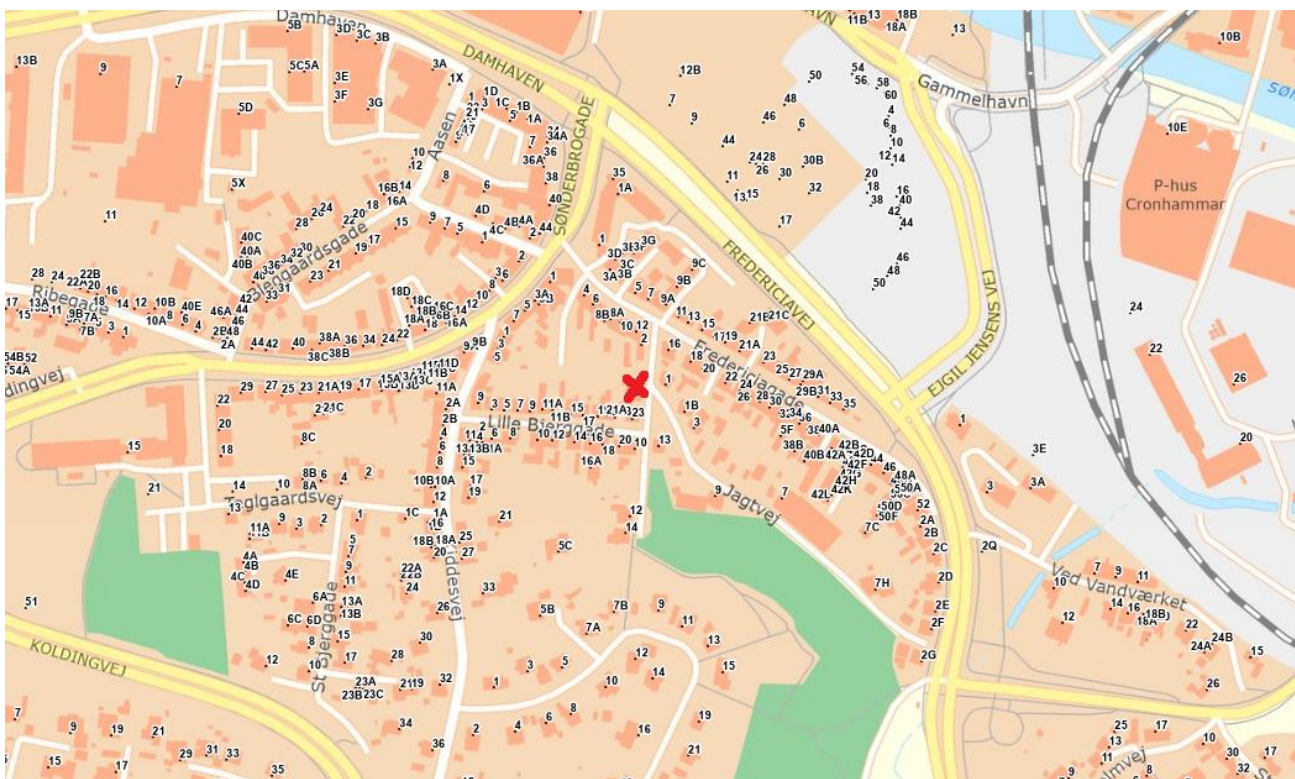
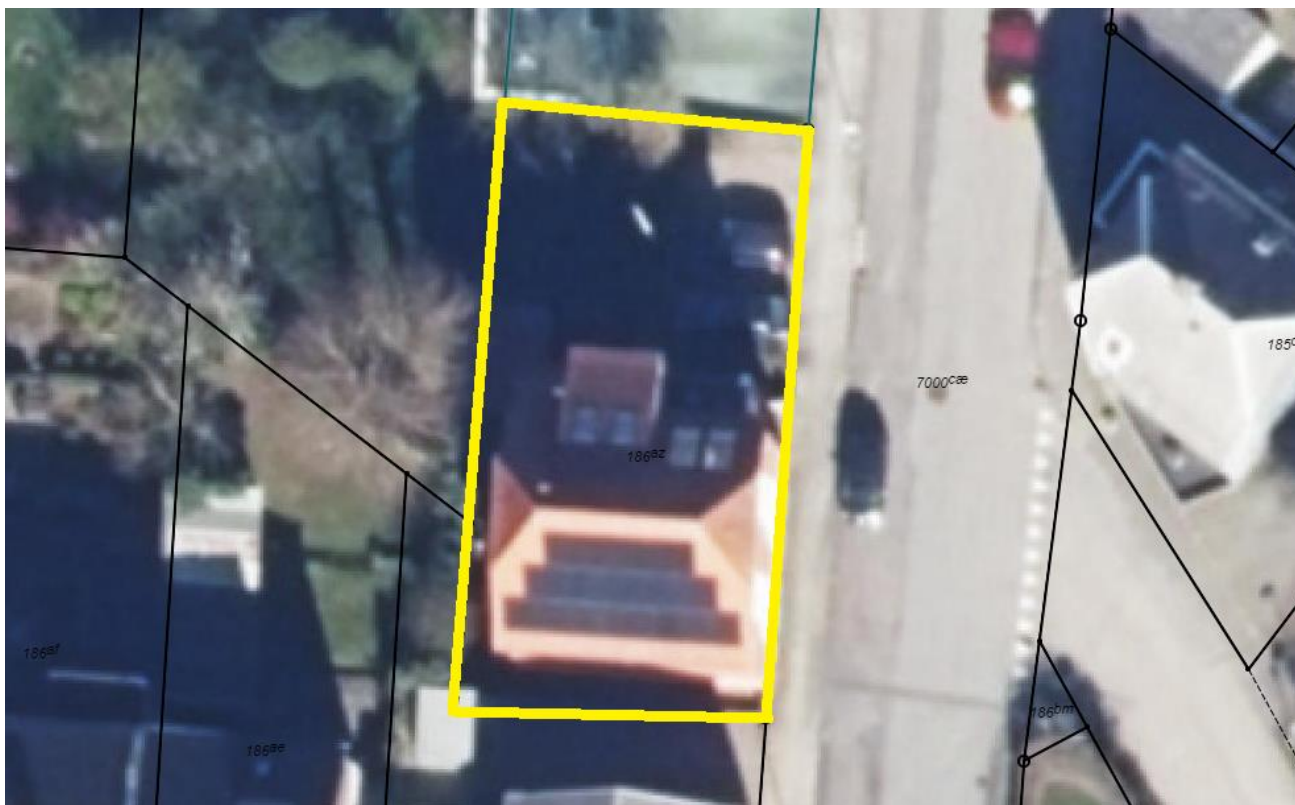
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

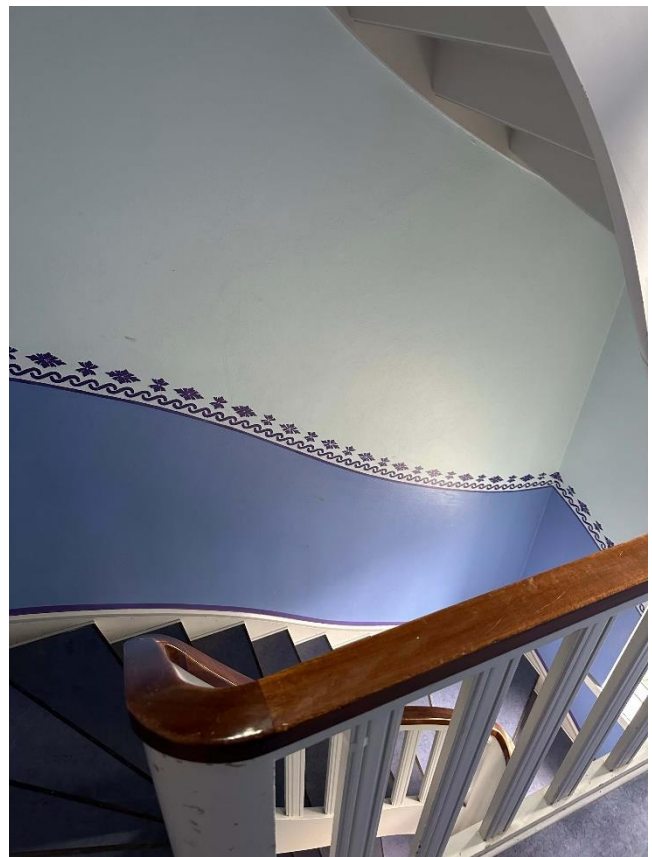
Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2024

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	Kld.	Beboelse	57	38.400	674	10.800	-	-		01.08.2018		
2	Udlejet	Stueetage	Beboelse	102	86.222	845	20.100	6.700	NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.07.2021		
3	Udlejet	1. sal	Beboelse	102	83.400	818	13.900	6.950	NPI hver 1. januar	01.01.2025	07.09.2024		
4	Udlejet	2. sal	Beboelse	65	85.634	1.317	14.200	7.100	NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.04.2023		
5	Udlejet	P-plads	Andet		3.600								
6	2 Ledige	P-pladser	Andet		7.200								
				326	304.456	934	59.000	20.750					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er nedsat, idet lejer sørger for at holde haven, rengøre opgang samt fortov m.v.