

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 363

Storegade 83, 6700 Esbjerg



Boligudlejningsejendom med 3 store lejligheder + kælder til ophold

- **Pris kontant: kr. 4.600.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 5,4%**
- **Årlig anslået lejeindtægt: kr. 331.200**
- **Boligareal i alt: 428 m² + 90 m² kælder**
- **Haveanlæg og dobbelt muret garage**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende ved hovedfærdselsåren fra Esbjerg Ø til den indre by.

Bygningen er opført i røde/gule mursten i to etager med udnyttet tagetage og god kælder. Tagkonstruktion er sadeltag beklædt med eternitskifer. Vinduer er løbende udskiftet og er alle med termoglas og rammer i hhv. træ, aluminium og plast. Mod Storegade er isat lyddæmpende glas i stueetagen. Bygningen er hulmursisoleret.

Ejendommens stueetage har oprindelig været anvendt til salg af malerartikler, men etagen blev i år 2000 ombygget til beboelse.

Bygningen indeholder 3 store lejligheder, der kan beskrives på følgende vis:

Stueetagen på 155 kvm. indeholder godt køkken/alrum, 2 børneværelser, soveværelse, stue, bryggers, badeværelse og gæstetoilet. Lejligheden fremtræder i god stand og opvarmes med gulvvarme.

Fra stueetagens køkken er der adgang til ca. 90 m² kælder, som er indrettet med stor stue/opholdsrum, gæsteværelse og badeværelse med fliser og gulvvarme. "Kælderlejligheden", hvorfra der også er adgang fra den fælles kælder, er oplagt som "selvstændig" lejlighed for den store eller pladskrævende familie. Loftshøjde i kælderen andrager 2,3m og vinduerne til kælderen er el-betjente.

1. sal på 155 kvm. indeholder stor vinkelstue (55m²) med stavparket gulv, 2 børneværelser, soveværelse, pænt køkken med spiseplads, flisebadeværelse med gulvvarme samt gæstetoilet. Lejligheden er løbende renoveret og fremstår i pæn stand med dejlig sydvendt altan. Vinduer er med rammer i teak.

2. sal på 118 kvm. indeholder stor vinkelstue, 1 børneværelse, soveværelse, køkken og bad med brus. Lejligheden har en dejlig sydvendt altan/svalegang med skøn udsigt, men trænger til istandsættelse. Ved beregning af ejendommens drift er afsat kr. 200.000 til dette. Lejlighedens vinduer mod syd er udskiftet til træ/alu for ca. 6 år siden.

I den fælles del af kælderen er der til lejernes brug vaskemaskine og tørretumbler, hvor bruger kobler sig på med en nøgle, hvorefter forbruget af el og vand til maskinerne pålignes lejer. Endvidere forefindes i den fælles del af kælderen teknik rum, depot og udgang til gård og have, samt til gaden. Denne del af kælderen er flisebelagt.

Kælderen er god og tør, da soklen er ca. 50 cm. tyk og ydermure er efterisoleret med 100 mm i den "beboelige" del af kælderen på ca. 90 kvm.

Trappeopgangen til lejlighederne blev renoveret for ca. 4-5 år siden med flisebelægning og nye vinduer med rammer i plast.

Der er dørtelefon med kamera i hver lejlighed.

I det sydvendte gårdareal er dejligt haveanlæg og muret dobbelt garage samt et cykelskur opført i træ.

Der er individuelle målere på alt forbrug af el, vand og varme og disse udgifter fordeles sammen med vandafledningsafgifter på lejerne. Ny stikledning for koldt vand er etableret ca. år 2001.

I forbindelse med en forsikringsskade i 2017 blev kloak renoveret fra gade til egen brønd og i samme forbindelse blev alle skjulte rør scannet for eventuelle utætheder.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Storegade 83
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1 MY Rørkær, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1961-1971 Ombygningsår 2000

AREALER

Grundareal 615 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 199 m²
Boligareal 428 m²
Etageareal i alt 428 m²
Sekundære arealer 192 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1961/2000
Bebygget areal 155 m²
Sekundære arealer 148 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse stueetage 155 m²
Beboelse 1. sal 155 m²
Beboelse 2. sal 118 m²
Kælder 148 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1971
Bebygget areal 44 m²
Sekundære arealer 44 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Garage 44 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.	230.900
I alt	kr.	230.900

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	100.300
I alt	kr.	100.300

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 2018)	kr.	15.483
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	4.752
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	5.000
Forsikring, præmie	kr.	6.947
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	3.000
Administration, afsat	kr.	7.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	29.960
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	72.642

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Det afsatte beløb til vand, afledning og el omhandler alene eksempelvis belysning (udendørs, opgang, fælles kælder m.v.) og vand til bilvask, havevanding m.v. Al forbrug i lejlighederne fordeles på lejerne.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 428 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.600.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	4.600.000
Hensat til istandsættelse	kr.	200.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	14.630
Advokatsalær skøde	kr.	20.000
I alt anslået	kr.	24.630
- Refusion deposita	kr.	24.600
Anslået kapitalbehov	kr.	4.800.030

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	331.200
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	72.642
Nettoleje til forrentning	kr.	258.558

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{258.558 \times 100}{4.800.030} = 5,4\% \text{ (anslået)}$$

Ved købers kapitalbehov er der taget højde for behov for istandsættelse af lejligheden på 2. sal med i alt kr. 200.000.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	3.500.000
Heraf grundværdi	kr.	674.600

Ejendommen er ikke under omvurdering.

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 Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 115420305.

Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar, stikledning og jordskade.

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. 01-080-050, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen samt boliger, liberale erhverv, showrooms, serviceerhverv, mindre fremstillingsvirksomheder, hoteller, restauranter, offentlige institutioner og anlæg og lignende. Den maksimale miljøklasse for virksomheder i området er klasse 3 (ifølge klassifikationen i Håndbog om Miljø og Planlægning). Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 3.500 m² og 2.000 m² for udvalgswarebutikker. Området sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafik betjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

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

001	12.06.1959	Dok om slagter eller viktualieforretning mv
-----	------------	---

002	04.02.1970	Dok om færdselsret mv, carport/garage mv, vedr. 1 BI
-----	------------	--

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

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 14.03.2018 med energiklassifikation C.

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.

Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger 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

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2018

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	B. Andersen m.fl.	Stueetage	Beboelse	155	108.500	700						
2	R. D. Koch	1. sal	Beboelse	155	98.400	635	24.600	Stigning i NPI hver 01.01.	01.01.2018	15.04.2017		
3	Ledig	2. sal	Beboelse	118	100.300	850						
4	B. Andersen m.fl.	Kælder	Beboelse	90	24.000	267						
				518	331.200		24.600					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1+4 I forbindelse med salget ønsker nuværende ejer at fortsætte som lejer indtil de finder anden bolig.
 2 Lejen er ikke reguleret pr. 01.01.2018