

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 491

Baggesens Allé 31-33, 6700 Esbjerg



2 sammenbyggede ejendomme med 4 gode lejligheder

- **Pris kontant: Kr. 4.995.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 6,5%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 411.000**
- **Etageareal i alt: 314 m²**
- **Stort sydvendt haveanlæg**

BESKRIVELSE

Ejendommene har en god beliggenhed med kort afstand til centrum i et kvarter med hhv. villaer, rækkehuse og etageboliger.

Der er tale om 2 sammenbyggede ejendomme, der her udbydes i samlet salg indeholdende i alt 4 beboelseslejligheder i god stand.

De to bygninger er begge opført i to etager (inklusive mansardetage) i røde mursten og med sadeltag belagt med tegl. Vinduer er med rammer i plast.

Bygningen Baggesens Alle 31 er blevet renoveret i 2016/2017 med nye installationer (el, vand og varme) og de to lejligheder har bl.a. fået nye badeværelser og køkkener, begge med gulvvarme. Begge lejligheder har endvidere fået gode store altaner og til lejligheden på 1.sal hører ca. 30-35 kvm. dejligt areal i tagetagen (ej godkendt til beboelse).

I Baggesens Alle 33 fremstår lejlighederne i god stand med ældre trægulve, pæne flisebeklædte badeværelser med gulvvarme og pæne ældre køkkener. Til lejligheden i stueetagen hører altan samt hele kælderen med bryggers og flere værelser (ej godkendt til beboelse). Lejligheden på 1.sal er udlejet møbleret (sofa, senge spisebord m.v.)

Alle 4 lejligheder har egne vaskesøjler (vaskemaskine og tørretumbler) i lejligheden.

Det sydvendte haveanlæg er med græs og er p.t. inddelt, så hver lejlighed har deres egen del af haven.

Der forefindes endvidere garage, der p.t. anvendes til cykel og redskabsrum.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 6.

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 Baggesens Allé 31-33
6700 Esbjerg
Matr.nr. 2 MQ og 2 MR Rørkær, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1933-1947

AREALER

Grundareal nr. 31	551 m ² , heraf vej	0 m ² .
Grundareal nr. 33	544 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal nr. 31	68 m ²	
Bebygget areal nr. 33	71 m ²	
Boligareal nr. 31	136 m ²	
Boligareal nr. 33	178 m ²	
Etageareal i alt	314 m ²	
Sekundære arealer – garage nr. 31	18 m ²	
Sekundære arealer – kælder nr. 31	68 m ²	
Sekundære arealer – kælder nr. 33	71 m ²	

Baggesens Alle 31

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1933
Bebygget areal	68 m ²
Sekundære arealer	18 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Beboelse stuetage	68 m ²
Beboelse 1. sal	68 m ²
Kælder	68 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	1947
Bebygget areal	18 m ²
Sekundære arealer	18 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garage	18 m ²
--------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

Baggesens Alle 33

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1933
Bebygget areal	71 m ²
Sekundære arealer	71 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Beboelse stuetage	71 m ²
Beboelse 1. sal inkl. 36 m ² tagetage	107 m ²
Kælder	71 m ²

Registreret som:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
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.	411.000
I alt	kr.	411.000

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og a conto-varme og el.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2020)	kr.	18.320
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.661
Vand, el, varme, afgifter m.v., afsat	kr.	20.000
Forsikring, præmie	kr.	6.689
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	21.980
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	90.650

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.500 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Samtlige udgifter til forbrug i nr. 31 fordeles på lejerne.

I nr. 33, stueetagen betales forbrug aconto på sædvanlig vis, men på 1.sal er el, vand, varme, internet og tv-licens indeholdt i lejen, hvorfor der er afsat et samlet beløb på kr. 20.000 til dækning af ejendommenes samlede forbrug, der påhviler ejer.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 314 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.995.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	4.995.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	15.830	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	40.830	kr. 40.830
- Refusion deposita			kr. 84.750
Anslået kapitalbehov	kr.		4.951.080

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	411.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	90.650
Nettoleje til forrentning	kr.	320.350

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{320.350 \times 100}{4.951.080} = 6,5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018 – Baggesens Allé 31	kr.	1.350.000
Heraf grundværdi	kr.	395.200
Ejendomsværdi pr. 01.10.2018 – Baggesens Allé 33	kr.	1.650.000
Heraf grundværdi	kr.	393.100

Ejendommene 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. 141580469. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningsskade, udvidet vandskade alene beboelse, glas, sanitet, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar 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. 01-090-030, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området. Der må ikke tillades virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 1. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m². Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 30 for bebyggelse i 1 etage, max 35 % for bebyggelse i 1½ etage og max 40 % for bebyggelse i 2 etager.

Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst: Indhold:

001 21.03.1933 Dok om fælles brandmur/gavl mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet.

Vand:

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

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 19.06.2014 og af 26.06.2017 med energiklassifikation F.

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 på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklerne.

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. 01.05.2020

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	M. H. Kogstad m.fl.	Nr. 31, st.	Beboelse	68	80.400	1.182	20.100	Stigning i NPI hver 01.01.		01.03.2019		
2	K. Komarica	Nr. 31, 1. sal	Beboelse	102	105.600	1.035	26.400	Stigning i NPI hver 01.01.		01.01.2017		
3	S. Rann m.fl.	Nr. 33, st.	Beboelse	142	93.000	655	23.250	Stigning i NPI hver 01.01.		01.07.2020		
4	Blue Water Shipping	Nr. 33, 1. sal	Beboelse	107	132.000	1.234	15.000			15.03.2020		
				419	411.000		84.750					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1,2 Lejen er ikke reguleret siden lejestart
- 2 Inkl. 34 m2 tagetage (ej godkendt til beboelse)
- 3 Inkl. 71 m2 kælderetage (ej godkendt til beboelse).
- 4 Der forefindes p.t. ingen lejekontrakt. Lejen inkluderer lejers forbrug af el, vand, varme, internet og tv-licens.