

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 392

Englandsgade 26, 6700 Esbjerg



Gennemgribende renoveret udlejningsejendom med 5 boliger

- **Pris kontant: Kr. 6.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 5,4%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 424.800**
- **Beboelsesareal i alt: 342 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i den indre by i gåafstand til Torvet, Musikhuset, biblioteket m.v.

Bygningen er opført i mursten i to etager med udnyttet tagetage. I stueetagen mod Englandsgade fremstår facaden med refrenkfuge i lys farve.

Hele bygningen er gennemgribende renoveret i 2006/2007 for tkr. 2.176 med nyt tag i naturskiffer, nye tagrender/nedløb i zink, renoverede facader, ny rørføring og elkabling, nye vinduer, store dejlige stålaltaner, samt renoverede opgange og kælder.

Bygningen indeholder i alt 5 gode beboelseslejligheder, der i forbindelse med renoveringen hver fik nye massive trægulve i Douglas gran eller fyr, nye badeværelser med støbt gulv med gulvvarme, vægge og lofter beklædt med glasfilt, nyt Svane køkkeninventar og nye hvidevarer med opvaskemaskine. Lejligheden på 2.sal har endvidere egen vaskemaskine og tørretumbler i lejligheden og lejligheden st.th. har intern trappe til et dejligt soveværelse beliggende i kælderplan.

Lejernes forbrug af el, vand og varme fordeles efter målere, men f.s.v. angår de tre fuldt møblerede lejligheder udlejet til Maersk er truffet anden aftale. Nærmere oplysninger herom kan indhentes hos mægler.

I kælderen findes depotrum for lejerne samt fælles vaskeri med Miehle industrivaskemaskine og tørretumbler.

Ejendommen er opdelt i 2 ejerligheder med den øverste bolig som værende én ejerlejlighed og de fire øvrige boliger som værende yderligere én ejerlejlighed.

Bag ejendommen forefindes fælles gårdareal med én parkeringsplads tilhørende omhandlede ejendom samt fælles overdækket plads til cykler og affaldsbeholdere.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4.

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 Englandsgade 26
6700 Esbjerg
Matr.nr. 918 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1890 Ombygningsår 2009

AREALER

Grundareal 223 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 119 m²
Boligareal 322 m²
Etageareal i alt 322 m²
Sekundære arealer 119 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1890/2009
Bebygget areal 119 m²
Sekundære arealer 119 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st.th. 49 m²
Beboelse st.tv. 70 m²
Beboelse 1.th. 70 m²
Beboelse 1.tv. 49 m²
Beboelse 2. sal 84 m²
Kælder 119 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
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. 424.800
I alt kr. 424.800

Lejeindtægterne er angivet ekskl. 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 2018)	kr.	8.682
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	6.600
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	8.000
Forsikring, præmie	kr.	4.665
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	5.000
Administration, afsat	kr.	12.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	16.100
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	61.547

Bemærkninger til driftsudgifter

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

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 322 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	6.800.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	6.800.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 21.230	
Advokatsalær skøde	kr. 25.000	
I alt anslået	kr. 46.230	kr. 46.230
- Refusion deposita	kr.	88.900
Anslået kapitalbehov	kr.	6.757.330

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	424.800
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	61.547
Nettoleje til forrentning	kr.	363.253

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{363.253 \times 100}{6.757.330} = 5,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2017	kr.	2.780.000
Heraf grundværdi	kr.	388.700

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 Tryg Forsikring A/S, police nr. 649 181.064.
Forsikringsdækningen omfatter brand incl. restværdi, grunddækning samt husejeransvar.

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. 303 samt kommuneplanramme 01-010-470, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 303:

Anvendelse:

Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål, dog således, at den eksisterende bebyggelse på matr. nr. 760 Esbjerg bygrunde kan anvendes og indrettes til liberale erhverv, kontorer, klinikker, restaurationer, offentlige formål og lignende efter byrådets nærmere godkendelse. Der må ikke indrettes nogen form for pengeinstitutter i bebyggelsen. I baghuset (arresthuset) kan der, med byrådets særlige tilladelse, tillige etableres boligorienterede funktioner.

Mod Danmarksgade og Englandsgade må:

Stueetagen kun anvendes til beboelse, butikker, kontorer, klinikker og lignende. Første sal må kun anvendes til beboelse, men byrådet kan dog give tilladelse til kontorer, klinikker og lignende. Anden sal og derover må kun anvendes til beboelse.

Kommuneplanramme 01-010-470:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere butikker, liberalt erhverv, hoteller, restaurationer, spillesteder, offentlige institutioner og lignende. Der må herudover placeres boliger og erhverv i form af mindre fremstillings- og servicevirksomheder. Der må ikke tillades virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3, dog kan butikker med varelevering i aften- og natperioden tillades. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 3.500 m² og udvalgswarebutikker på op til 2.000 m². Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 300 for området under et. Nye randhuse skal opføres som sluttet bebyggelse i vejskel.

Endvidere er der på ejendommen tinglyst Lokalplan nr. 204-1, der bl.a. har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø samt fastsætte, at der i forbindelse med skiltning og ændringer i bebyggelsens ydre udformning skal søges tilladelse hos Esbjerg Kommune.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	11.08.1891	Dok om fælles brandmur/gavl mv, brønd mv, gårdsplads
002	16.12.1924	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, brønd mv, vedr. 228
003	19.11.1957	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, vedr. 228
004	15.01.1958	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, gårdsplads
005	13.10.1970	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, vedr. 918
006	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
007	05.05.1994	Lokalplan nr. 303
008	16.10.2008	Dok om helårsbeboelse m.v.
009	06.04.2010	Deklaration om fælles gårdareal

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 27.09.2018 med energiklassifikation C.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

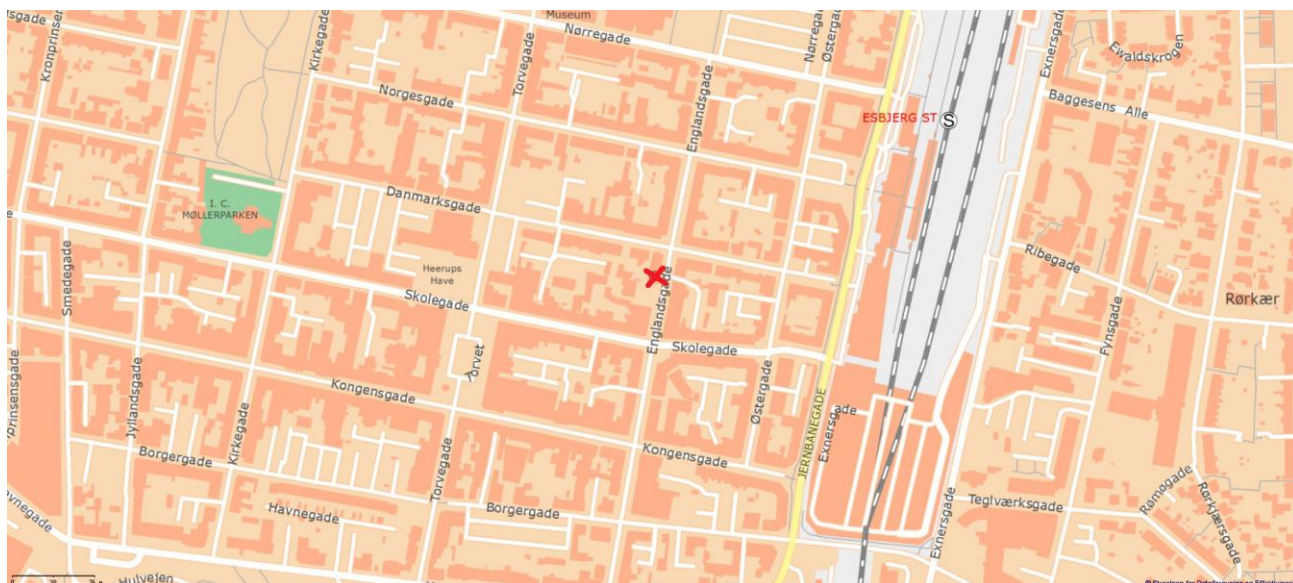
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV
Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

KORTBILAG/FOTO





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.09.2018

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	J. Hansen	St.th.	Beboelse	69	54.000	783	5.000			01.04.2009		
2	Maersk Oil/Total	St.tv.	Beboelse	70	98.400	1.406	24.600			01.11.2012		
3	Maersk Oil/Total	1.th.	Beboelse	70	99.600	1.423	24.600			15.05.2015		
4	Maersk Oil/Total	1.tv.	Beboelse	49	70.800	1.445	17.700			01.10.2016		
5	H. Rahbek	2. sal	Beboelse	84	102.000	1.214	17.000			01.03.2009		
				342	424.800		88.900					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Inkl. 20 m2 kælder
- 2 Udlejes møbleret
- 3 Udlejes møbleret
- 4 Udlejes møbleret
- 5 Ejerlejlighed nr. 2. Til lejligheden hører p-plads i gården.