

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 599

Gl Færgevej 15, 6700 Esbjerg



Præsentabel boligudlejningsejendom med 2 lejligheder

- **Pris kontant kr. 2.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 148.500**
- **Etageareal i alt 165 m²**
- **God kælder på 62 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed tæt på den indre bydel i et område med etageejendomme til beboelse.

Bygningen er opført i røde mursten i 2 fulde etage med udnyttelse af tagetage samt fuld kælder. Tag er beklædt med tegl og der er vedligeholdelsesfrie døre/vinduer (energiglas) fra 2017 i plast i hele ejendommen.

Lejligheden på stueplan har en god indretning og fremtræder i en ok stand. Bestående af et badeværelse med bruseniche, et køkken, en stue samt et soveværelse.

Lejligheden på 1. salen fremtræder i en meget god velholdt stand og er bestående i 2 plan. Her er flot lyst køkken, et gæstetoilet, stor spisestue i åben forbindelse til opholdsstue, trappeopgang til lejlighedens 3 værelser samt badeværelse med bruseniche.

Ejendommen fremtræder generelt i en pæn og god stand.

I kælderen forefindes der 2 sæt vaskemaskiner og tørretumbler til brug for hver af de 2 lejemål. Maskinerne er tilkøbt de 2 lejeres individuelle vand- og elmålere. Lejerne har hvert deres depotrum samt der er flere fælles opbevaringsrum.

Udenomsarealer:

Lukket sydvendt fælleshave med et fælles skur til opbevaring samt 2 terrassemiljøer.

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 Gl Færgevej 15
6700 Esbjerg
Matr.nr. 46 F Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1929

AREALER

Grundareal 208 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 62 m²
Boligareal 165 m²
Etageareal i alt 165 m²
Sekundære arealer 0 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 19529
Bebygget areal 62 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st. 62 m²
Beboelse 1. sal 103 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal

Afskrivning:

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. 148.500
I alt kr. 148.500

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 2021)	kr.	9.914
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	3.980
Vand, el, varme, afgifter m.v., afsat	kr.	500
Forsikring, præmie	kr.	6.223
Administration, afsat	kr.	5.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	3.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	7.440
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	36.056

Bemærkninger til driftsudgifter

Til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 124 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	2.500.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.375
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	23.375
- Refusion deposita	kr.	34.500
Anslået kapitalbehov	kr.	2.488.875

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	148.500
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	36.056
Nettoleje til forrentning	kr.	112.444

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{112.444 \times 100}{2.488.875} = 4,5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	1.650.000
Heraf grundværdi	kr.	614.300

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 i en puljeforsikring, som ikke kan overtages af køber. Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse, udvidet rørskade, udvidet el-skade, nøgleomstilling, svamp og insekt, glas og sanitet, særlige udvidelser, huslejetab 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 kommuneplanramme nr. 01-015-031, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastsættes til centerboliger med tæt-lave og etagehuse. 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 2. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m². Området skal kunne trafikbetjenes.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.

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 12.03.1929 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, fælles brandmur/gavl mv

002 07.04.1989 Lokalplan nr. 204-1

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

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

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 08.07.2013 med energiklassifikation E.

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.

Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den 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. 01.07.2021

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	K. Sørensen	stueetage	Beboelse	60	46.500	775	9.000			01.12.2008		
2	C. Petersen m.fl.	1. sal	Beboelse	110	102.000	927	25.500	NPI	01.01.2023	27.08.2021		
				170	148.500	874	34.500					

Bemærkninger til lejemål nr.:

Arealerne er jf. lejekontrakterne