

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 347

Islandsgade 46, 6700 Esbjerg



Velbeliggende boligudlejningsejendom med 6 lejligheder

- **Pris kontant kr. 7.600.000**
- **Afkast før værdiregulering, anslået: 5,0%**
- **Afkast efter værdiregulering for særlig istandsættelse, anslået: 4,4%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 440.538**
- **Etageareal i alt: 534 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i den indre by i et område præget af etageboligbyggeri.

Bygningen er opført i 3 etager i røde mursten og sadeltag beklædt med eternitskifer. Vinduer har termoglas og rammer i træ.

Bygningen indeholder i alt 6 stk. lejligheder på hver 89 kvm. indeholdende bl.a. to stuer en suite og soveværelse.

Samtlige lejligheder er gennemgribende renoverede og fremtræder i særdeles god stand med eksempelvis pænt køkken med plads til vaskemaskine og tørretumbler, originale afhøvlede gulve og flisebeklædt badeværelse med gulvvarme og bruseniche.

Lejlighederne er løbende renoverede i forbindelse med lejerskifte og det kan oplyses, at 4 af de 6 lejligheder siden 2006 er renoverede for godt kr. 1,9 mio. Der er installeret koldvandsmålere, men vandforbruget fordeles p.t. ikke på lejerne, da vand er indeholdt i lejen.

Bygningen er i 2014 facaderenoveret inklusiv ny tagbeklædning, nye tagrender og nedløb, maling af vinduer, renovering af den ualmindeligt smukke trappeopgang m.v. for ca. kr. 600.000 og både udvendig og indvendig fremstår ejendommen overalt i særdeles velholdt stand, bortset fra bagfacadens vinduer, der trænger til maling/udskiftning. Bygningens bagfacade blev renoveret i 2003.

Bygningens ledningsnet er nyt og den renoverede opgang har LED lys. Der forefindes dørtelefonanlæg med tastatur ved både for- og bagdør.

Bygningen har høj kælder, der anvendes til depotrum for lejerne samt til vaskerum for de lejere, der har valgt ikke at have disse hårde hvidevarer i lejlighederne. Loftetagen anvendes til depotrum for lejerne, men med den særligt gode loftshøjde virker det oplagt at anvende etagen til beboelse, hvis man kan finde en løsning på adgangsforholdene.

Ejendommens gårdareal henligger som opholdsareal og der er tinglyst færdselsret gennem naboejendommens port.

Opmærksomheden henledes på, at også naboejendommen Islandsgade 48 er udbudt til salg.

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 Islandsgade 46
6700 Esbjerg
Matr.nr. 188 D Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1905

AREALER

Grundareal 402 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 178 m²
Boligareal 534 m²
Etageareal i alt 534 m²
Sekundære arealer - kælder 178 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1905
Bebygget areal 178 m²
Sekundære arealer 178 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Beboelse st.th.	89 m ²
Beboelse st.tv.	89 m ²
Beboelse 1.th.	89 m ²
Beboelse 1.tv.	89 m ²
Beboelse 2.th.	89 m ²
Beboelse 2.tv.	89 m ²
Kælder	178 m ²

Registreret som:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
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.	440.538
I alt	kr.	440.538

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

LEJEMÅLSOVERSIGT

Lejemålsoversigt med detaljerede oplysninger om lejevilkår kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2018)	kr.	17.200
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.737
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	25.000
Forsikring, afsat	kr.	5.340
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	40.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	113.277

Bemærkninger til driftsudgifter

Ejendomsskatter og renovation er de oplyste faktuelle beløb.

Vand m.v. er anslået ud fra hidtidig drift.

Til forsikringspræmie er afsat kr. 10 pr. kvm.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 534 kvm. "over jord" à kr. 75 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	7.600.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	7.600.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	23.630
Advokatsalær skøde	kr.	20.000
I alt anslået	kr.	43.630
- Refusion deposita	kr.	108.185
Anslået kapitalbehov	kr.	7.515.445

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	440.538
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	113.277
Nettoleje til forrentning	kr.	327.261

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{327.261 \times 100}{7.515.445} = 4,4\% \text{ (anslået)}$$

Ved prisfastsættelsen af ejendommen er der taget udgangspunkt i et anslået forrentningskrav på 5% med et pristillæg på grund af ejendommens særligt gode vedligeholdelsesmæssige stand samt den moderate husleje på gennemsnitlig kr. 825 pr. kvm.

Ejendommen er siden 2003 renoveret for næsten kr. 3 mio., hvoraf mere end kr. 1,9 mio. er anvendt på renovering af 4 af lejlighederne.

På baggrund heraf er der foretaget et pristillæg på kr. 1 mio., der er indeholdt i udbudsprisen på kr. 7,6 mio.

TILBUDSPLIGT

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	4.100.000
Heraf grundværdi	kr.	744.700

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.
Forsikringsdækningen omfatter All Risks forsikring, herunder bl.a. brand, storm, svampe- og insektskade, kortslutnings- og edb-forsikring samt tab af lejeindtægt.

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. 01-015-270, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til åben - lave og tæt - lave boliger samt til etageboliger. 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. 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 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.

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	12.12.1905	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	12.01.1909	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

TEKNISKE INSTALLATIONER**El:**

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

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 foreligget af 15.06.2012 med energiklassifikation F.

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 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

