

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 512

Niels Juels Gade 13, 6700 Esbjerg



Velbeliggende boligudlejningsejendom med 6 lejligheder

- **Pris kontant: Kr. 4.975.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 5,2%**
- **Årlig lejeindtægt, anslået: Kr. 342.000**
- **Boligareal i alt: 366 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en central og attraktiv beliggenhed i den indre by.

Bygningen er opført i 2 etager med udnyttet tagetage (mansardtag) beklædt med bølgeplader.

Facaden er beklædt med røde halvsten og facaden mod gårdarealet fremstår i blank mur. Vinduer er primært med rammer i plast.

Bygningen indeholder 6 veldisponerede lejligheder, der i 2007 er blevet moderniseret med nye badeværelser (linoleum og fliser), køkkener, vinduer og lejlighedernes fordøre. Der forefindes vandmålere for hver lejlighed. Opgangen er renoveret for ca. 10 år siden.

De to lejligheder på 2.sal er gennem flere år udlejet i hel hhv. delvis møbleret stand til en markant højere leje end anvendt i vedhæftede salgsprospekt.

I lejligheden st.tv. forestår en større renovering af selve stuen med nyt gulv (inklusiv isolering), fjernelse af hessian på døre, reparation af lofter, udskiftning af lysninger, karme og fodlister, radiator, maling m.v. Sælger forestår gerne dette arbejde og lægger nyt klikgulv, men køber kan efter nærmere aftale overtage dette arbejde, hvis ønskes.

I kælderen forefindes depotrum samt fælles vaskerum til lejernes anvendelse.

Der forefindes befæstet gårdareal til lejernes anvendelse.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5.

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 Niels Juels Gade 13
6700 Esbjerg
Matr.nr. 154 D Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1908 Ombygningsår 1985

AREALER

Grundareal 276 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 126 m²
Boligareal 366 m²
Etageareal i alt 366 m²
Sekundære arealer - kælder 126 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1908/1985
Bebygget areal 126 m²
Sekundære arealer 3 m²
Antal etager

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	63 m ²
Beboelse st.th.	63 m ²
Beboelse 1.tv.	63 m ²
Beboelse 1.th.	63 m ²
Beboelse 2.tv.	57 m ²
Beboelse 2.th.	57 m ²
Kælder	126 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
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.	173.400
I alt	kr.	173.400

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	168.600
I alt	kr.	168.600

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto vand, 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.	10.210
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	10.171
Vand og el (bl.a. til vaskeri), afsat	kr.	2.000
Forsikring, afsat	kr.	7.711
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	7.500
Administration, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	29.280
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	81.871

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.250 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 366 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.975.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	4.975.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 15.755	
Advokatsalær skøde	kr. 25.000	
I alt anslået	kr. 40.755	kr. 25.780
- Refusion deposita	kr.	26.850
Anslået kapitalbehov	kr.	4.973.930

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	342.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	81.871
Nettoleje til forrentning	kr.	260.129

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{260.129 \times 100}{4.973.930} = 5,2\% \text{ (anslået)}$$

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. 01.10.2019	kr.	1.950.000
Heraf grundværdi	kr.	403.700

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 Købstædernes Forsikring, police nr. 132297.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, restværdi, elskade, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskader, 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. 01-015-160, 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 udvalgswarebutikker 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 01.12.1908 Dok om fælles brandmur/gavl mv

002 06.07.1909 Dok om fælles brandmur/gavl mv

003 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 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 30.07.2020 med energiklassifikation E.

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.,

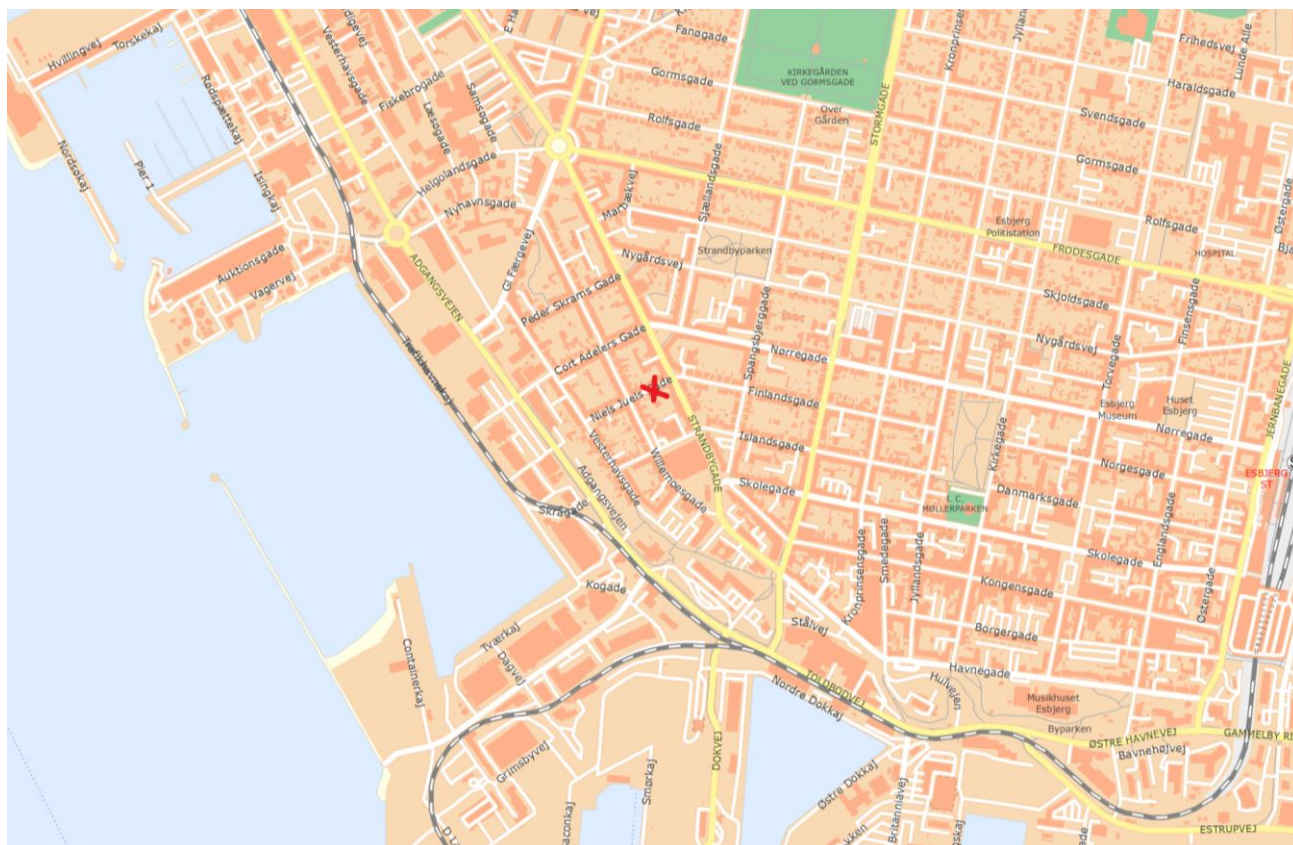
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.09.2020

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Under istandsættelse	St.tv.	Beboelse	63	58.200	924	-					
2	T. Nyborg	St.th.	Beboelse	63	57.000	905	12.300	Stiger kr. 50 hver 01.01.	01.01.2021	01.07.2008		
3	N. T. Larsen	1.tv.	Beboelse	63	58.200	924	14.550	Stiger 1,5% hver 01.01.	01.01.2021	01.04.2019		
4	E. S. Jørgensen	1.th.	Beboelse	63	58.200	924	-	Stiger 1% hver 01.08.	01.08.2021	01.08.2020		
5	Udlejet	2.tv.	Beboelse	57	55.200	968	-					
6	Udlejet	2.th.	Beboelse	57	55.200	968	-					
				366	342.000		26.850					

Bemærkninger til lejemål nr.:

5+6 Den anførte leje er udlejers vurdering af en almindelig udlejning. Begge lejligheder er p.t. udlejet hel- og delvis møbleret til en højere leje end anført.
Yderligere oplysninger om den nuværende udlejning kan indhentes hos ejendomsmægleren.