

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 150

Nørregade 22, 6870 Ølgod



Velholdt udlejningsejendom med 4 gode lejligheder

- **Pris kontant kr. 2.150.000**
- **Afkast 1. år, anslået 9 %**
- **Årlig lejeindtægt kr. 247.606**
- **Boligareal i alt 368 m²**
- **Pæne køkkener**
- **Gode badeværelser**

Dato: 12. august 2015

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i stationsbyen Ølgod med ca. 4.000 indbyggere mellem Varde, Grindsted og Tarm/Skjern.

Bygningen er opført i røde mursten i to etager med udnyttet tagetage og er i 2001 præmieret med Ølgods Bevaringspris.

I bygningen forefindes 4 lejligheder, der fremtræder i særdeles god stand med pæne køkkener og badeværelser og fra lejligheden på 1.sal er der udgang til stor terrasse.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Nørregade 22
6870 Ølgod
Matr.nr. 5 km Ølgod By, Ølgod

KOMMUNE

Varde

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1900 Ombygningsår 2007

AREALER

Grundareal 294 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 154 m²
Boligareal 368 m²
Etageareal i alt 368 m²
Sekundære arealer 25 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1900/2007
Bebygget areal 154 m²
Sekundære arealer 25 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse Nørregade 22A, stueetage 47 m²
Beboelse Nørregade 22B, 1. sal 126 m²
Beboelse Nørregade 22B, 2. sal 103 m²
Beboelse Nørregade 22C, st. 92 m²
Kælder 25 m²

Registreret som:

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.	182.086
I alt	kr.	182.086

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	65.520
I alt	kr.	65.520

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 2015)	kr.	3.957
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.064
Vandafledning, afsat	kr.	2.500
Forsikring	kr.	5.651
Renholdelse / vicevært	kr.	6.000
Administration	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	21.760
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	56.932

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 272 kvm. "over jord" à kr. 80,00 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.150.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	2.150.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.180
Advokatsalær skøde	kr.	12.000
I alt anslået	kr.	20.180
- Refusion deposita	kr.	43.200
Anslået kapitalbehov	kr.	2.126.980

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	247.606
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	56.932
Nettoleje til forrentning	kr.	190.674

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{190.674 \times 100}{2.126.980} = 9 \% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	2.450.000
Heraf grundværdi	kr.	125.300

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 hos Topdanmark Forsikring, police nr. E 0876 465 094.
Forsikringsdækningen omfatter brand, storm, vand m.v., svamp, insekt, el-skade, restværdi, rør, huslejetab, hus- og grundejeransvar samt forurening.

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 Kommuneplan 2013, enkeltområde 24.01.BL02, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen er fastlagt til blandet bolig og erhvervsbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten er max. 50% for området under ét.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
------	-------	----------

001	12.08.1914	Dok om skelkonstatering
002	24.05.1916	Dok om vej mv, fælles brandmur/gavl mv
003	13.10.1948	Dok om færdselsret mv, fælles brandmur/gavl mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 01.10.2014 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 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



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2015

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Ledig		Bolig	103	65.520	636						
2	Linda Larsen		Bolig	126	72.886	578	16.500			10.05.2009		
3	Yasin Islamianpour		Bolig	49	39.600	808	9.600			01.10.2012		
4	F. og D. Binti Hamid		Bolig	94	69.600	740	17.100			15.10.2012		
				372	247.606		43.200					