

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 440

Nygårdsvej 137, 6700 Esbjerg



Velbeliggende udlejningsejendom med 6 lejligheder

- **Pris kontant: Kr. 5.250.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 3,7%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 296.244**
- **Boligareal i alt: 498 m²**
- **Gennemsnitlig leje pr. m²: ca. kr. 600**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i den indre bydel med let adgang til indkøbsmuligheder.

Bygningen er opført i mursten i tre etager med sadeltag beklædt med pap. Facaden mod Nygårdsvej fremstår i pudset stand og facaden mod haven fremstår i blank mur. Vinduer er med termoglas og rammer i plast. Trappeopgangen fremstår i pæn stand og vask af trapper sker på skift mellem lejerne.

Bygningen indeholder 6 lejligheder i gode størrelser, hhv. 3 stk. 2-værelses, 2 stk. 3-værelses og stuelejligheden, der indeholder 2-3 værelser samt adgang til yderligere 2 værelser i kælderen.

Lejlighederne fremtræder i god stand med pæne trægulve og pæn stuk i stuerne mod Nygårdsvej, men har generelt ældre badeværelser og delvist nyere køkkenelementer.

Til hver lejlighed hører altan og fra lejligheden i stueetagen er der adgang til dejligt haveanlæg direkte fra altanen.

I kælderen forefindes depotrum og vaskekælder til lejerne.

Samtidig med udbud af omhandlede ejendom udbydes også naboejendommen Nygårdsvej 139 til salg.

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 Nygårdsvej 137
6700 Esbjerg
Matr.nr. 3 CR Strandby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1936

AREALER

Grundareal 416 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 166 m²
Boligareal 498 m²
Etageareal i alt 498 m²
Sekundære arealer 152 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1936
Bebygget areal 166 m²
Sekundære arealer 152 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	91 m ²
Beboelse st.th.	75 m ²
Beboelse 1.tv.	91 m ²
Beboelse 1.th.	75 m ²
Beboelse 2.tv.	91 m ²
Beboelse 2.th.	75 m ²
Kælder	152 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.	296.244
I alt	kr.	296.244

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 2019)	kr.	18.778
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.003
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	15.000
Forsikring, præmie	kr.	13.721
Administration, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	29.880
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	101.382

Bemærkninger til driftsudgifter

Der er ikke afsat til renholdelse/vicevært, da lejerer stuen tv. forestår dette arbejde for nærværende ejendom samt naboejendommen Nygårdsvej 139 mod en nedsat husleje.

Til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 498 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	5.250.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	5.250.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	16.580	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	36.580	
- Refusion deposita		kr.	36.580
		kr.	71.340
Anslået kapitalbehov		kr.	5.215.240

Momsfradragssprocent 100%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	296.244
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	101.382
Nettoleje til forrentning	kr.	194.862

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{194.862 \times 100}{5.215.240} = 3,7\% \text{ (anslået)}$$

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. 01.10.2018	kr.	2.650.000
Heraf grundværdi	kr.	770.600

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. 649 127.678.

Forsikringsdækningen omfatter brand inkl. restværdi, kortslutning, grunddækning, glas, sanitet, svamp, insekt 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. 01-015-050, 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 udvalgswarebutikker på op til 200 m².

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	08.01.1938	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	20.03.1987	Lejekontrakt med Esther Møller Nielsen (forventes afløst i f.m. salg af ejendom)
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme. I lejligheden 2.tv. opvarmes badeværelse dog med el.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 11.08.2019 med energiklassifikation C.

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 pågældende matrikel.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

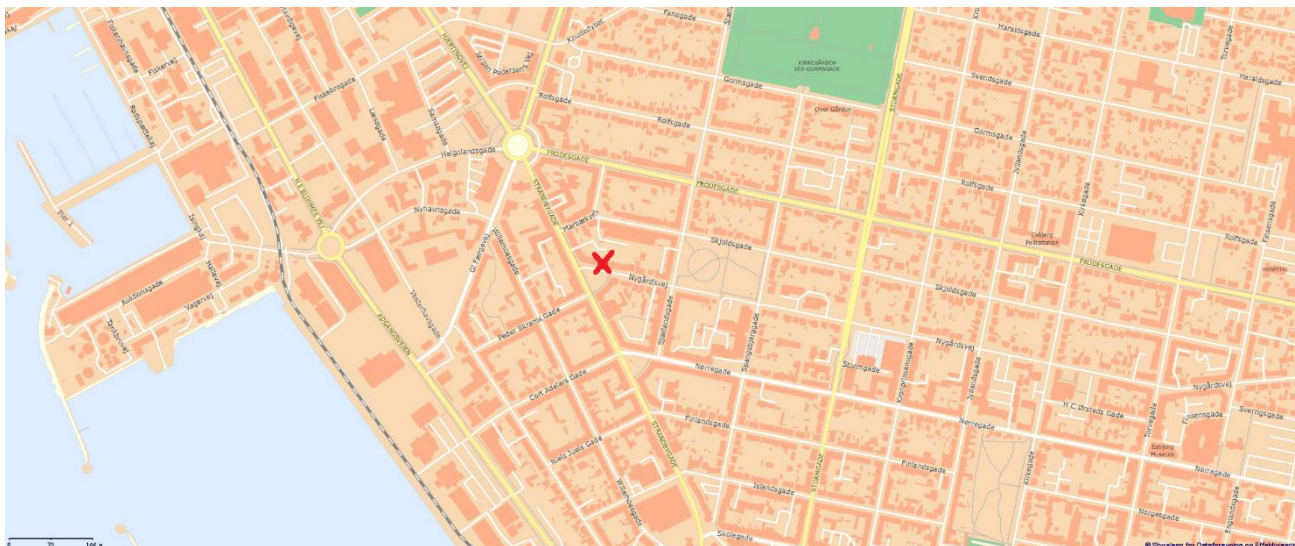
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

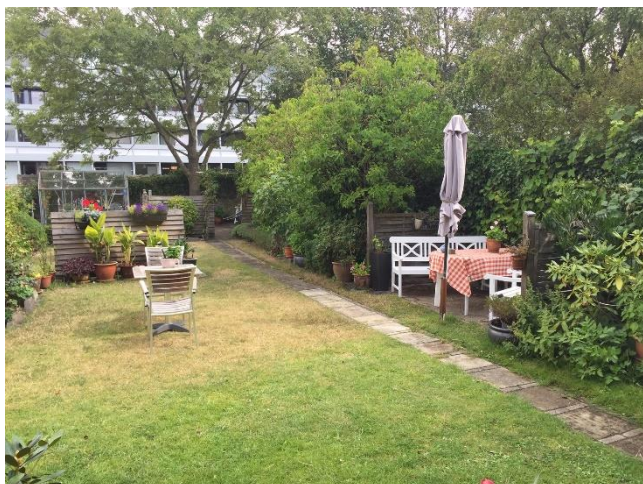
LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.08.2019

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	I. Dahl Jakobsen	St.tv.	Beboelse	91	26.604	292	-			1978		
2	U. Aksglæde	St.th.	Beboelse	75	49.560	661	12.900	Stigning i NPI hvert 2. år	01.01.2020	01.12.2011		
3	E. Nielsen	1.tv.	Beboelse	91	60.360	663	16.290	Stigning i NPI hvert 2. år	01.01.2020	01.08.2018		
4	S. Jensen	1.th.	Beboelse	75	49.560	661	13.050	Stigning i NPI hvert 2. år	01.01.2020	15.05.2014		
5	G. Lauridsen	2.tv.	Beboelse	91	57.360	630	14.700	Stigning i NPI hvert 2. år	01.01.2020	01.10.2014		
6	R. Boye	2.th.	Beboelse	75	52.800	704	14.400	Stigning i NPI hvert 2. år	01.01.2020	01.07.2019		
				498	296.244		71.340					

Bemærkninger til lejemål nr.:

Alle arealer er i henhold til BBR

1 Fratrullet kr. 22.560 for vicevært og havearbejde