

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 441

Nygårdsvej 139, 6700 Esbjerg



Velbeliggende udlejningsejendom med 5 lejligheder

- **Pris kontant: Kr. 4.750.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 4,5%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 301.440**
- **Boligareal i alt: 408 m²**

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 5 lejligheder i gode størrelser, hhv. 4 stk. 2-værelses på 1. og 2.sal og 1 stk. 4-værelses i stueetagen.

Lejlighederne fremtræder i god stand med pæne trægulve og pæn stuk i stuerne mod Nygårdsvej, renoverede badeværelser udført med klinker hhv. beklædt med linoleum og køkkener med delvist nyere elementer.

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.

Samtidig med udbud af omhandlede ejendom udbydes også naboejendommen Nygårdsvej 137 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 139
6700 Esbjerg
Matr.nr. 3 BH Strandby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1934

AREALER

Grundareal 333 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 142 m²
Boligareal 408 m²
Etageareal i alt 408 m²
Sekundære arealer 136 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1934
Bebygget areal 142 m²
Sekundære arealer 136 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Beboelse st.	136 m ²
Beboelse 1.tv.	68 m ²
Beboelse 1.th.	68 m ²
Beboelse 2.tv.	68 m ²
Beboelse 2.th.	68 m ²
Kælder	136 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

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.	301.440
I alt	kr.	301.440

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.	15.035
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	8.057
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	13.000
Forsikring, præmie	kr.	11.352
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	12.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	24.480
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	90.424

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.200 pr. lejemål, men p.t. udføres dette arbejde af en lejer i Nygårdsvej 137 mod en nedsat husleje.

Til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 408 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.750.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	4.750.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 15.080	
Advokatsalær skøde	kr. 20.000	
I alt anslået	kr. 35.080	kr. 35.080
- Refusion deposita	kr.	73.100
Anslået kapitalbehov	kr.	4.711.980

Momsfradragssprocent 100%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	301.440
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	90.424
Nettoleje til forrentning	kr.	211.016

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{211.016 \times 100}{4.711.980} = 4,5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018	kr.	2.550.000
Heraf grundværdi	kr.	616.900

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. 649 158.745.
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	09.10.1935	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	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 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 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

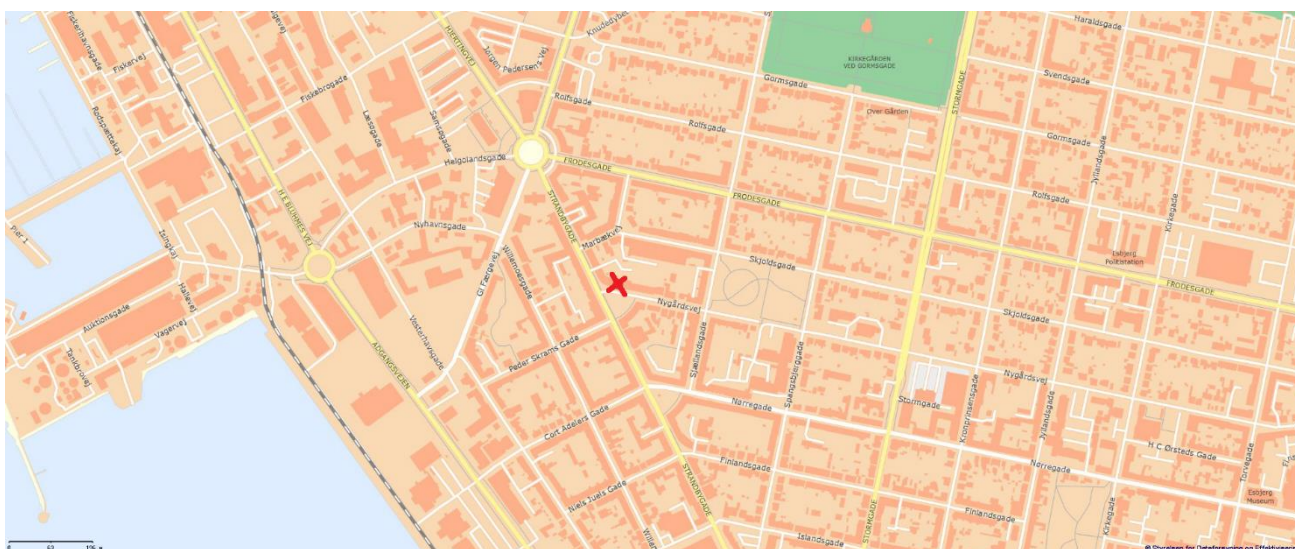
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

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	H. Hansen	st.	Beboelse	136	101.160	744	26.700	Stigning i NPI hvert 2. år	01.01.2020	01.10.2016		
2	L. Jensen	1.tv.	Beboelse	68	50.400	741	13.800	Stigning i NPI hvert 2. år	01.01.2020	01.09.2018		
3	L. Vognsen	1.th.	Beboelse	68	49.560	729	12.300	Stigning i NPI hvert 2. år	01.01.2020	01.10.2007		
4	I. Christensen	2.tv.	Beboelse	68	49.560	729	12.300	Stigning i NPI hvert 2. år	01.01.2020	01.10.2008		
5	G. Nørgaard	2.th.	Beboelse	68	50.760	746	8.000	Stigning i NPI hvert 2. år	01.01.2020	15.09.2005		
				408	301.440		73.100					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er inklusiv 10 års afskrivning kr. 750/md. i forb. med nyt køkken. Lejen reduceres med kr. 750 pr. 01.10.2026