

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 367

Nygårdsvej 19, 6700 Esbjerg



Velbeliggende udlejningsejendom med 3 lejligheder i indre by

- **Pris kontant: Kr. 3.400.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 4,9%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 217.200**
- **Boligareal i alt: 268 m²**
- **Kælderareal: 117 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i den indre by i gåafstand til midtbyens mange tilbud.

Bygningen indeholder 3 beboelseslejligheder og er opført i mursten i 2 etager med udnyttet tagetage beklædt med skifereternit. Facaderne fremstår i vandskuret stand. Vinduer er med termoglas og rammer i træ. Til lejlighederne på 1. og 2.sal anvendes fælles trapperum og til lejligheden i stueplan forefindes separat indgang.

Lejligheden i stueplan indeholder stort pænt køkken/alrum, stort badeværelse med muret brusekabine og badekar, soveværelse og stue. Fra entréen er der endvidere adgang til god kælder med aktivitetsrum med bararrangement, mindre køkken og toilet.

På 1. sal indeholder lejligheden opholdsstue med parketgulv, soveværelse, pænt flisebeklædt brusebadeværelse, samt stort pænt køkken/alrum, hvorfra der er udgang til en rigtig dejlig tagterrasse.

Lejligheden på 2. sal indeholder soveværelse, pænt køkken med udgang til mindre altan, soveværelse samt pænt brusebadeværelse.

Foruden den del af kælderen, der hører til lejligheden i stueetagen anvendes den resterende del af kælderen til depot m.v.

Beboerne har adgang til fælles have og cykelskur. Haven er gennem flere år blevet passet af en beboer.

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 19
6700 Esbjerg
Matr.nr. 496 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1900 Ombygningsår 1986

AREALER

Grundareal 418 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 111 m²
Boligareal 268 m²
Etageareal i alt 268 m²
Sekundære arealer - kælder 117 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1900/1986
Bebygget areal 111 m²
Sekundære arealer 117 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse stueetage	111 m ²
Beboelse 1. sal	85 m ²
Beboelse 2. sal	72 m ²
Kælder	117 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

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.	217.200
I alt	kr.	217.200

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto forbrugsafgifter.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2018)	kr.	10.225
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	4.875
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	1.000
Forsikring, præmie	kr.	4.157
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	4.000
Administration, afsat	kr.	8.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	18.760
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	51.016

Bemærkninger til driftsudgifter

Udgifter til vand, varme og vandafledning fordeles på lejerne. Det afsatte beløb er til dækning af fælles belysning, evt. tomgang m.v.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 268 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.400.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.400.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	11.030
Advokatsalær skøde	kr.	20.000
I alt anslået	kr.	31.030
- Refusion deposita	kr.	54.300
Anslået kapitalbehov	kr.	3.376.730

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	217.200
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	51.016
Nettoleje til forrentning	kr.	166.184

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{166.187 \times 100}{3.376.730} = 4,9\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2017	kr.	2.450.000
Heraf grundværdi	kr.	742.300

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 Købstædernes Forsikring, police nr. 200224. Forsikringsdækningen omfatter brand, el-skade, anden bygningsbeskadigelse, svamp og insekt, glas og sanitet, rør og stikledning.

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 lokalplan nr. 229-1 og kommuneplanramme 01-010-511, der bl.a. omhandler følgende:

Kommuneplanramme 01-010-511:

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.

Lokalplan nr. 219-1:

Anvendelse:

Området må anvendes til boligformål, herunder ungdomsboliger og ældreboliger samt til erhvervsformål. Beboelse kan være på alle etager. I ejendomme med erhvervsformål gælder:
at stueetagen kan anvendes til butikker, kontorer, klinikker o.1.
at restaurationer kan indrettes i bebyggelsens stueetage med byrådets særlige godkendelse.
at der kan indrettes mindre værksteder, eller der kan tilknyttes mindre fremstillingsvirksomhed til butikkerne efter byrådets særlige godkendelse.

Udstykning:

Skelændringer skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde. På lokalplankortet er vist, hvilke grundafgrænsninger, der kan ændres i forbindelse med en byfornyelsesplan. Der kan dog ske andre skelændringer som skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

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	14.03.1899	Dok om vej
002	21.11.1911	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
004	05.03.1993	Lokalplan nr. 229

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.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 22.03.2011 med energiklassifikation D.

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 oplyser, at matriklen er udgået før kortlægning.

BESIGTIGELSE

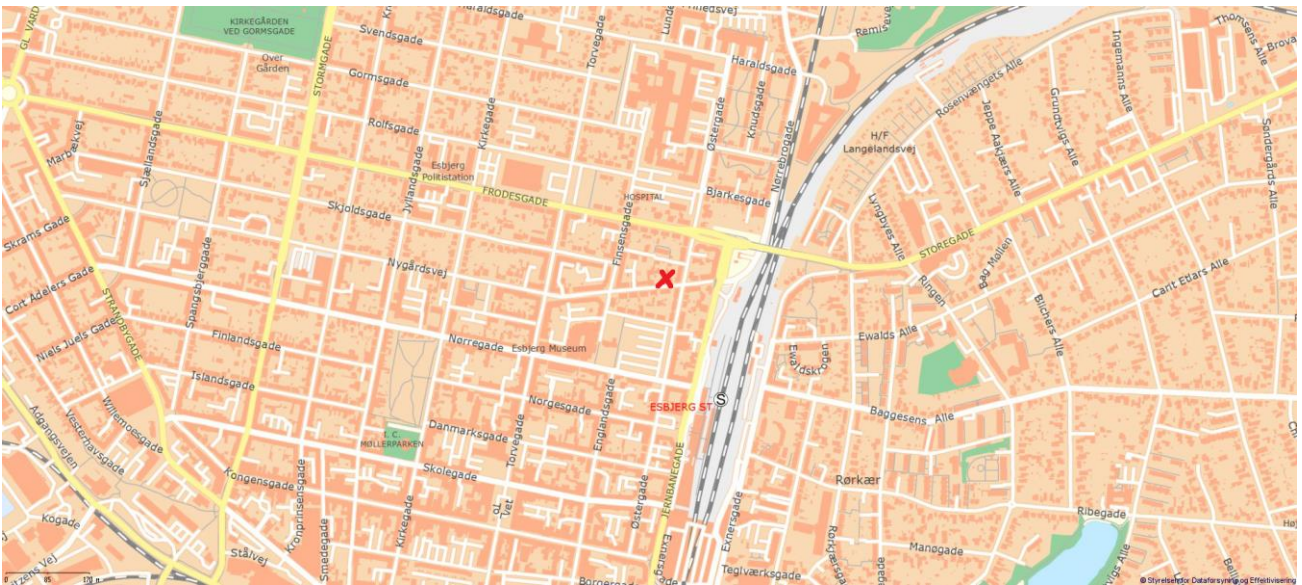
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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



Stueetage



Stueetage



Have



2. sal



Kælder



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2018

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	H. og H. B. Juul	stueetage	Beboelse	111	91.200	822	22.800			01.04.2018		
2	H. Kofoed	1. sal	Beboelse	85	66.000	776	16.500					
3	M. Olsen m.fl.	2. sal	Beboelse	72	60.000	833	15.000	Stiger kr. 50/md. hv. 01.03.	01.03.2019	01.04.2018		
				268	217.200		54.300					