

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 335

Østergade 43, 6700 Esbjerg



**Velbeliggende og velholdt boligudlejningsejendom**

- **Pris kontant: kr. 4.995.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 5%**
- **Årlig lejeindtægt: kr. 319.200**
- **Boligareal i alt: 358 m<sup>2</sup>**
- **6 gode lejligheder**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed centralt i Esbjerg lige overfor Museumspladsen og derved tæt på indkøbsmuligheder, bibliotek og den indre bys attraktioner.

Bygningen er opført i røde mursten i 2 etager med høj kælder og udnyttet tagetage med sadeltag beklædt med røde teglsten. Vinduer er med termoglas og rammer i plast.

Hver af de 6 lejligheder har vandmåler og fremstår i god stand med ældre, men pæne køkkenelementer og badeværelser fra ca. 2006. Badeværelserne er opført i forlængelse af køkkenet i den tidligere bagtrappeopgang og er med klinker på gulv og i brusenichen på både gulv og vægge.

Lejlighederne har alle keramiske komfur samt køl- og fryseskab. Der forefindes fælles vaskeri i kælderetagen, hvor lejlighederne også har et tilhørende depotrum. Det fælles vaskeri ejes og administreres af "tredjemand", men forbrug af el og vand påhviler ejendommen.

Trappeopgangen blev renoveret med nyt linoleum i 2011 og fremtræder pæn.

I ejendommens gårdareal forefindes opholdsareal med græsplæne.

### 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 Østergade 43  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 949 D Esbjerg Bygrunde

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom  
Anvendelse Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1912

### AREALER

Grundareal 293 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 128 m<sup>2</sup>  
Boligareal 358 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 358 m<sup>2</sup>  
Kælder 128 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1912  
Bebygget areal 128 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 128 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

### Anvendelse:

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Stuen th.  | 64 m <sup>2</sup>  |
| Stuen tv.  | 64 m <sup>2</sup>  |
| 1. sal th. | 64 m <sup>2</sup>  |
| 1. sal tv. | 64 m <sup>2</sup>  |
| 2. sal th. | 51 m <sup>2</sup>  |
| 2. sal tv. | 51 m <sup>2</sup>  |
| Kælder     | 128 m <sup>2</sup> |

### 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.        | 319.200        |
| <b>I alt</b> | <b>kr.</b> | <b>319.200</b> |

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto beløb til forbrug.

### LEJEMÅLSOVERSIGT

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

### 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.

## DRIFTSUDGIFTER

|                                      |            |               |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| Ejendomsskatter (år 2017)            | kr.        | 18.862        |
| Vand / vandaflledning / el, afsat    | kr.        | 2.300         |
| Forsikring, præmie                   | kr.        | 8.558         |
| Renholdelse / vicevært, afsat        | kr.        | 6.000         |
| Administration, afsat                | kr.        | 12.000        |
| Udvendig vedligeholdelse, afsat      | kr.        | 25.060        |
| <b>Driftsudgifter, i alt anslået</b> | <b>kr.</b> | <b>72.780</b> |

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 358 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

|                    |            |                  |
|--------------------|------------|------------------|
| <b>Kontantpris</b> | <b>Kr.</b> | <b>4.995.000</b> |
|--------------------|------------|------------------|

### Købers kapitalbehov

|                              |     |            |                  |
|------------------------------|-----|------------|------------------|
| Kontantpris                  |     | kr.        | 4.995.000        |
| Handelsomkostninger anslået: |     |            |                  |
| Tinglysningsafgift skøde     | kr. | 31.630     |                  |
| Advokatsalær skøde           | kr. | 25.000     |                  |
| I alt anslået                | kr. | 56.630     |                  |
| - Refusion deposita          |     | kr.        | 56.630           |
|                              |     | kr.        | 78.300           |
| <b>Anslået kapitalbehov</b>  |     | <b>kr.</b> | <b>4.973.330</b> |

**Momsfradragprocent** 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

|                                  |            |                |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Lejeindtægter m.v. iht. budget   | kr.        | 319.200        |
| - Driftsudgifter iht. budget     | kr.        | 72.922         |
| <b>Nettoleje til forrentning</b> | <b>kr.</b> | <b>246.278</b> |

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{246.278 \times 100}{4.973.330} = 4,95 \% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

|                              |     |           |
|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdi pr. 01.10.2016 | kr. | 2.050.000 |
| Heraf grundværdi             | kr. | 428.500   |

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. 01-12B-0124444.

Forsikringsdækningen omfatter Brand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskade, restværdi, kortslutning, huslejetab, husejeransvar, glas, sanitet, rørskade for skjulte rør samt rørskade på stikledninger.

## 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. 01-010-620, 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 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. 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.

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  | 19.09.1911 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv |
| 002  | 22.09.1914 | Dok om fælles brandmur/gavl mv        |
| 003  | 17.05.1929 | Dok om fælles brandmur/gavl mv        |
| 004  | 07.04.1989 | Lokalplan nr. 204-1                   |

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens 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 13.10.2017 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**

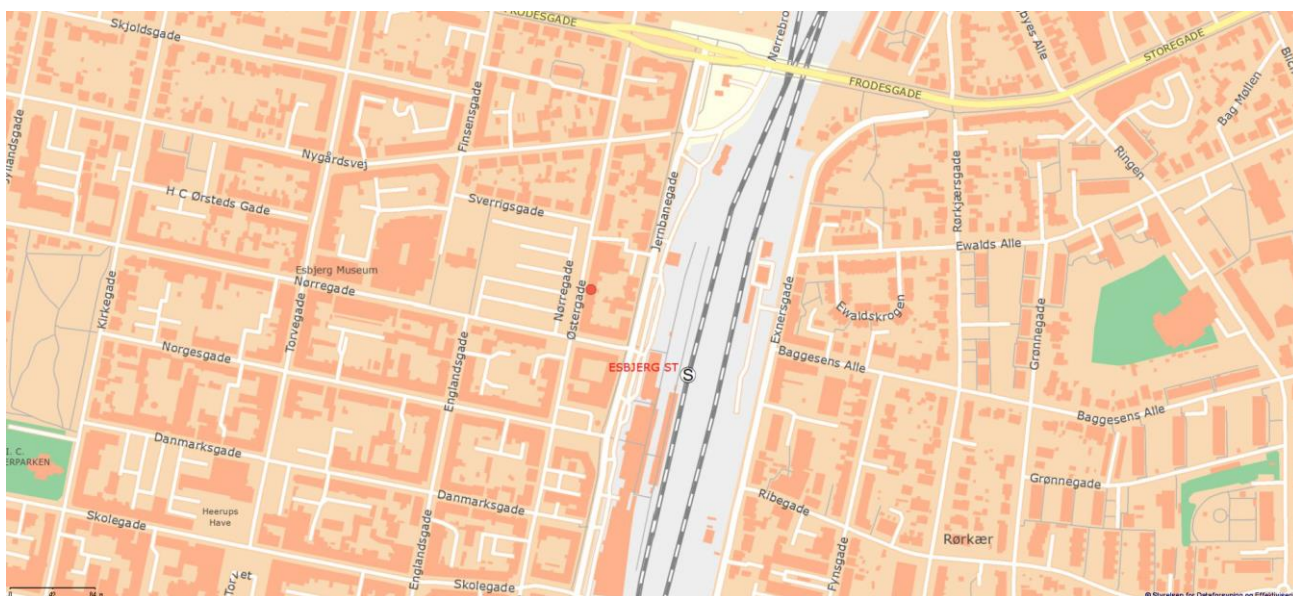
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

### **LASSEN ERHVERV**

Jernbanegade 22, 1. th.,  
6700 Esbjerg

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: [leif@lassenerhverv.dk](mailto:leif@lassenerhverv.dk)

## KORTBILAG



## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2018

| Adresse    | Type  | Areal<br>m2 | Årlig leje | Leje pr. m2 | Depositum | Reguleringsprincip         | Næste<br>regulering | Lejestart  | Uopsigelig-<br>hed udlejer | Uopsigelig-<br>hed lejer |
|------------|-------|-------------|------------|-------------|-----------|----------------------------|---------------------|------------|----------------------------|--------------------------|
| St. th.    | Bolig | 64          | 54.600     | 853         | 13.350    | Stiger kr. 900/år til 2020 | 01.07.2018          | 01.09.2015 |                            |                          |
| St. tv.    | Bolig | 64          | 54.600     | 853         | 13.350    | Stiger kr. 600/år til 2021 | 01.01.2019          | 01.11.2015 |                            |                          |
| 1. sal th. | Bolig | 64          | 54.600     | 853         | 13.350    | Stiger kr. 600/år til 2021 | 01.01.2019          | 01.11.2015 |                            |                          |
| 1. sal tv. | Bolig | 64          | 54.600     | 853         | 13.350    | Stiger kr. 600/år til 2021 | 01.01.2019          | 01.11.2015 |                            |                          |
| 2. sal th. | Bolig | 54          | 49.800     | 922         | 12.150    | Stiger kr. 600/år til 2020 | 01.07.2018          | 01.11.2015 |                            |                          |
| 2. sal tv. | Bolig | 57          | 51.000     | 895         | 12.750    | Stiger 1,5% hver 01.01.    | 01.01.2019          | 01.09.2017 |                            |                          |
|            |       | 367         | 319.200    |             | 78.300    |                            |                     |            |                            |                          |