

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 497

Smedegade 21 / Nikolaikirkestræde 1, 6800 Varde



Velbeliggende udlejningsejendom med 5 gode beboelseslejligheder

- **Pris kontant: Kr. 3.950.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 6,2%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 331.440**
- **Etageareal i alt: 501 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed i et meget charmerende kvarter i den indre bydel.

Hovedbygningen er opført i to etager med udnyttet tagetage og indeholder 4 beboelseslejemål og sidebygningen er opført i én etage og indeholder 1 beboelseslejemål.

Adgang til lejlighederne i hovedbygningen finder sted via en smuk opgang med dobbeltdøre med glas og adgangen til lejligheden i sidebygningen finder sted fra det aflukkede gårdareal.

Vinduer er med termoglas og rammer i træ. På sidebygningen er sadeltaget beklædt med bølgeplader og på hovedbygningen er taget beklædt med skifer. Tagkviste er med inddækning i zink.

Alle lejlighederne fremstår pæne og ordentlige med gode køkkener, badeværelser med brus beklædt med klinker hhv. linoleum og øvrige gulve i træ. Lejligheden i sidebygningen er med udnyttet tagetage.

Det lukkede gårdareal er befæstet med herregårdssten og anvendes som dejligt udeareal til beboerne samt til cykler m.v.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 3.

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 Smedegade 21 / Nikolaikirkestræde 1
6800 Varde

Matr.nr.

KOMMUNE

Varde

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1900 Ombygningsår 2003

AREALER

Grundareal 230 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 176 m²
Boligareal 501 m²
Etageareal i alt 501 m²
Sekundære arealer - kælder 4 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1900/2003
Bebygget areal 120 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse stueetage 120 m²
Beboelse 1. sal 110 m²
Beboelse 2. sal 105 m²
Beboelse kælder 70 m²

Registreret som:

Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej

Afskrivning:

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1900
Bebygget areal 56 m²
Sekundære arealer 4 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse stueetage 56 m²
Beboelse tagetage 40 m²
Kælder 4 m²

Registreret som:

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

LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	331.440
I alt	kr.	331.440

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto-varme, vand 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 2020)	kr.	9.696
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.017
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	1.000
Forsikring, præmie	kr.	12.137
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	5.000
Administration, afsat	kr.	12.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	40.080
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	89.430

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 501 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.950.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.680	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	32.680	
- Refusion deposita		kr.	32.680
Anslået kapitalbehov		kr.	3.915.030

Momsfradragssprocent 0%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	331.440
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	89.430
Nettoleje til forrentning	kr.	242.010

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{242.010 \times 100}{3.915.030} = 6,2\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018	kr.	3.550.000
Heraf grundværdi	kr.	527.300

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. 53503973.

Forsikringsdækningen omfatter brand, restværdi, elskade, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskader, rørskaade for skjulte rør samt rørskaade 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 lokalplan nr. 23.01.L02, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Delområde 1, hvori nærværende ejendom er beliggende, skal anvendes til blandede bymæssige formål: herunder boliger, butikker, caféer, serviceerhverv, kontorer, offentlige formål og lignende funktioner, der naturligt kan indpasses i det historiske bymiljø uden at medføre omgivelserne nogen form for genepåvirkning.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 75% for bebyggelse i 1½ etage, 110% i 2½ etage og 150% i 3 etager og derover.

Udstykning:

Der må ikke ske yderligere udstykninger. Dog kan mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger tillades.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	25.06.1988	Dok om naboforhold mv
002	12.02.1917	Dok om ubebyggede arealer mv
003	25.11.1918	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	22.22.1967	Dok om naboforhold, samt forbud mod udnyttelse mv
005	24.08.1987	Dok om fjernelse/evt. fjernelse mv

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 indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 09.10.2018 med energiklassifikation D.

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 for nuværende 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

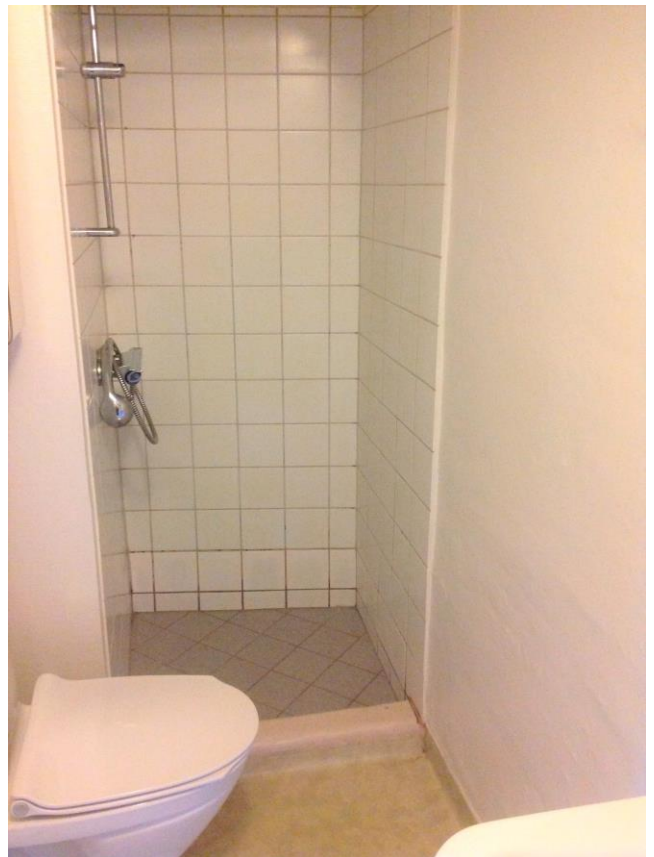
Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

KORTBILAG/FOTOS









LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2020

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	C. S. Svensson m.fl.	Smedegade 21 kld	Beboelse	70	48.000	686	13.950			01.01.2019		
2	Ledig	Smedegade 21, st.	Beboelse	120	69.600	580				01.06.2016		
3	S. Hansen	Smedegade 21, 1.	Beboelse	110	78.000	709	19.500			01.05.2020		
4	J. Petersen	Smedegade 21, 2.	Beboelse	105	66.240	631	13.500			15.11.2009		
5	P. Phil	Nikolaikirkestræde	Beboelse	96	69.600	725	20.700			01.07.2019		
				501	331.440		67.650					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 2 Er opsagt til fraflytning pr. 30.04.2020, men indtil da udlejet til den anførte leje.
- 3 Ejer vurderer, at 1.salen har samme areal som stueetagen på 120 kvm., hvilket areal fremgår af lejekontrakten.
- 4 Det i lejekontrakten angivne areal på 80 m2, vurderes at være lejemålets indvendige nettoareal