

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 575

Sønderportsgade 11, 6760 Ribe



Særdeles velbeliggende boligudlejningsejendom med 5 lejligheder

- **Pris kontant kr. 3.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,7%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 242.867**
- **Boligareal i alt 273 m²**
- **Grundareal 235 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en meget attraktiv beliggenhed i den indre by tæt på Domkirken.

Bygningen er opført i røde mursten i to etager med udnyttet tagetage. Mod gaden fremstår facaden i blank mur og mod gårdarealet fremstår facaden i malet stand. Bygningen har sadeltag belagt med røde teglsten og kviste er med inddækning i zink. Vinduer er med termoglas eller forsatsruder og rammer i træ. Vinduer er flere steder udskiftet og er derfor af forskellig alder og stand.

Bygningen indeholder 5 gode beboelseslejligheder, der alle er udlejet.

Lejlighederne fremtræder i god stand med pæne trægulve, primært ældre, men pæne køkkener og badeværelser med brus. Badeværelser er primært beklædt med linoleum og ellers med fliser og gulvvarme.

Lejlighederne har individuel måling og afregning af forbrug af el, vand og varme.

Bag bygningen forefindes et meget charmerende gårdhaveanlæg til lejernes anvendelse.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5.

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 Sønderportsgade 11
6760 Ribe
Matr.nr. 189 Ribe Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1903 Ombygningsår 1989

AREALER

Grundareal 235 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 103 m²
Boligareal 273 m²
Etageareal i alt 273 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1903/1989
Bebygget areal 103 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	62 m ²
Beboelse st.th.	41 m ²
Beboelse 1.tv.	32 m ²
Beboelse 1.th.	71 m ²
Beboelse 2. sal	67 m ²

Registreret som:

Registreret som:	Afskrivning:
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	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.	242.867
I alt	kr.	242.867

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto vand og varme.

LEJEMÅLSOVERSIGT

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2021)	kr.	12.605
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.642
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	1.000
Forsikring, præmie	kr.	6.923
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	10.000
Administration, afsat	kr.	15.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	21.840
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	81.002

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 273 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.500.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 11.350	
Advokatsalær skøde	kr. 20.000	
I alt anslået	kr. 31.350	kr. 31.350
- Refusion deposita	kr.	60.717
- Refusion forudbetalt leje	kr.	18.639
Anslået kapitalbehov	kr.	3.451.994

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	242.867
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	81.002
Nettoleje til forrentning	kr.	161.865

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{161.865 \times 100}{3.451.994} = 4,7\% \text{ (anslået)}$$

Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse af konkursbo.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	2.400.000
Heraf grundværdi	kr.	529.800

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 Sønderjysk Forsikring G/S, police nr. 36141557. Forsikringsdækningen omfatter brand, bygningskasko, restværdi brand, restværdi bygningskasko, huslejetab brand, huslejetab bygningskasko, husejeransvar, svamp og insekt, udvidet rørskade, kortslutning samt hærværk.

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. 40-010-190, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, mindre butikker, liberalt erhverv, serviceerhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner og lignende. Der må herudover placeres erhverv i form af mindre fremstillings- og servicevirksomheder der kan passes ind i den gamle bydels specielle miljø. Der må ikke indrettes engrosvirksomhed eller liberale erhverv i forhusenes stueetage. Forhusenes stueetage fastlægges primært til butikker. Den maksimale miljøklasse for virksomheder i området er klasse 3 (ifølge klassifikationen i Håndbog om Miljø og Planlægning). Byrådet har fastlagt bymidtens maksimale bruttoetageareal til butiksformål i de generelle rammer. Inden for disse rammer kan der gives mulighed for dagligvare- og udvalgswarebutikker på op til 500 m². Området sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 110 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst: Indhold:
001 16.04.1963 Dok om forbud mod ændringer af facader mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:
Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:
Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings 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, men er undtaget, da sælger er et konkursbo.
Gyldigt energimærke foreligger af 19.01.2016 med energiklassifikation C.

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

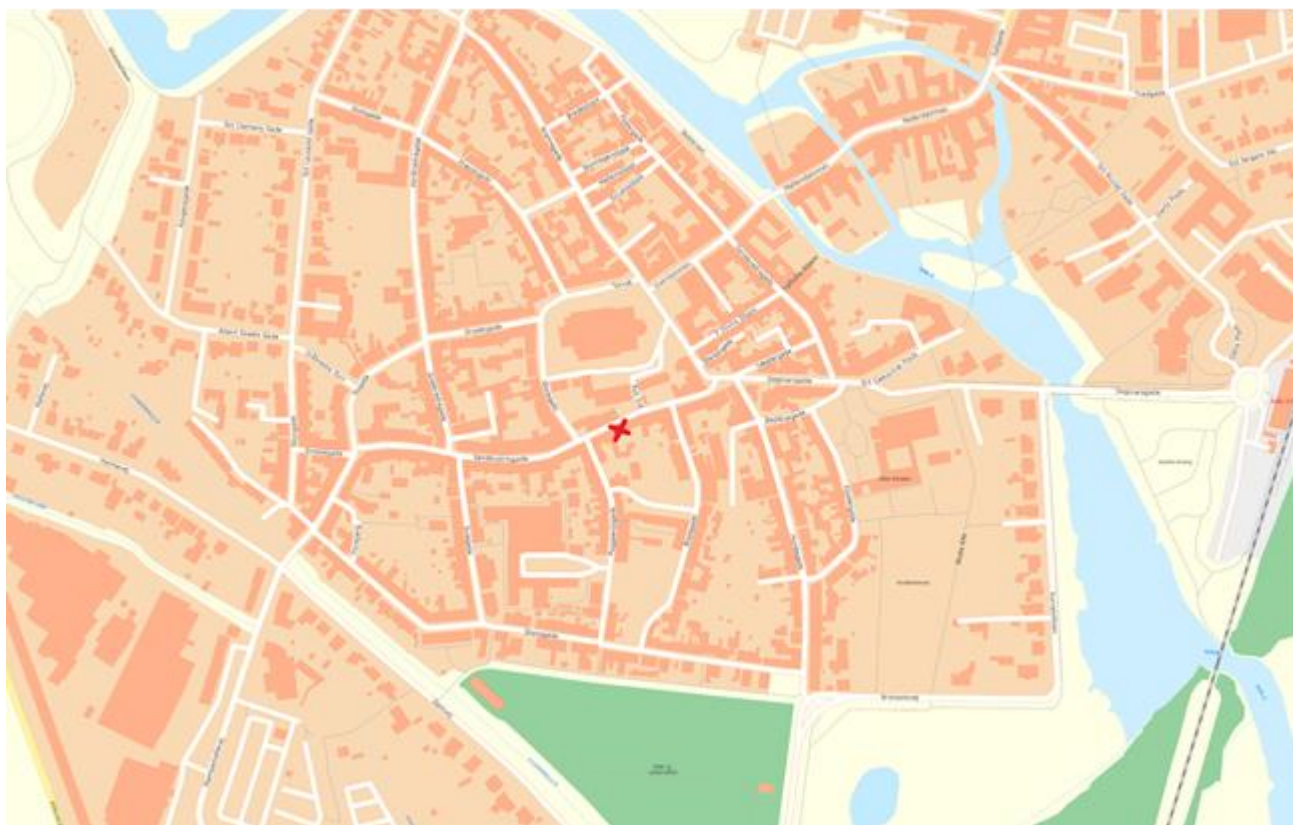
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg
Tlf. 75134009

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk, tlf. 22405828

KORTBILAG/FOTO





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2021

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Regulerings- princip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	st.tv.	Beboelse	62	62.520	1.008	15.630	5.210	NPI	01.01.2022	01.04.2018		
2	Udlejet	st.th.	Beboelse	41	37.272	909	9.318	706			15.10.2014		
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	32	33.665	1.052	8.416	2.805	NPI	01.01.2022	01.11.2019		
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	71	57.711	813	14.428	4.809	NPI	01.01.2022	01.05.2020		
5	Udlejet	2. sal	Beboelse	67	51.699	772	12.925	5.108			01.01.2014		
				273	242.867	890	60.717	18.639					