

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 585

Spangsbjerggade 17, 6700 Esbjerg



God og velbeliggende boligudlejningsejendom med 3 lejligheder

- **Pris kontant kr. 2.900.000**
- **Kun kr. 14.300 pr. m² beboelse**
- **Årlig lejeindtægt kr. 162.318**
- **Etageareal i alt 203 m²**
- **God kælder på 69 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed i den indre bydel i et område med etageejendomme til beboelse.

Bygningen er opført i røde mursten i 3 etager med afvalmet tag beklædt med naturskifer. Vinduer er med termoglas og rammerne mod gaden er i plast (ca. 16 år gamle) og mod gården i træ (ca. 18 år gamle, men malet i 2020).

Bygningen indeholder 3 gode lejligheder med ældre men pæne køkkener, badeværelser med klinkebeklædte vægge og linoleum på gulve og separat toilet. Lejligheden i stueetagen har adgang til muret terrasse og til lejligheden på 1.sal har man valgt at inddække altanen, så man her har en lille dejlig "udestue".

Ejendommen fremtræder i pæn og ordentlig stand. Da ejendommen blev ombygget/renoveret i 1994 blev der etableret badeværelse i den nu tidligere bagtrappe og skiftet el, rør og faldstammer.

Trappeopgangen fremstår i pæn og charmerende stand med de originale trappetrin og balustre.

Der forefindes dørtelefon og nøglesystem til lejligheder, kælder, smedjernsport m.v.

I kælderen forefindes vaskemaskine og tørretumbler til brug for lejerne, ligesom hver lejer har et depotrum. Kælderen er renoveret i 2019 og fremtræder i god stand med pænt klinkegulv.

I det befæstede gårdareal er opført et skur 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 Spangsbjerggade 17
6700 Esbjerg
Matr.nr. 177 AD Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1912-1956

AREALER

Grundareal 163 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 79 m²
Boligareal 203 m²
Etageareal i alt 203 m²
Sekundære arealer – kælder 69 m²
Sekundære arealer - garage 10 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1912
Bebygget areal 69 m²
Sekundære arealer 69 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse stueetage 69 m²
Beboelse 1. sal 69 m²
Beboelse 2. sal 65 m²
Kælder 69 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1956
Bebygget areal 10 m²
Sekundære arealer 10 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Garage 10 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

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.	162.318
I alt	kr.	162.318

Lejeindtægterne er angivet ekskl. 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 2021)	kr.	7.367
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	6.070
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	7.500
Forsikring, præmie	kr.	4.533
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	2.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	14.210
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	57.181

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 203 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.900.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.900.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	9.575	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	29.575	
- Refusion deposita		kr.	44.180
Anslået kapitalbehov		kr.	2.885.395

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	162.318
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	57.181
Nettoleje til forrentning	kr.	105.137

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{105.137 \times 100}{2.885.395} = 3,6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	1.600.000
Heraf grundværdi	kr.	302.000

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 Alm. Brand Forsikring A/S police nr. 050 208 850. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, glas, sanitet, insekt og svamp, udvidet rørskaade, restværdi, hus- og grundejeransvar, stikledning samt jordskade.

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. 01-015-250, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastsættes til centerboliger med tæt-lave og etagehuse. 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. Området skal kunne trafikbetjenes.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.

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	10.10.1911	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, fælles brandmur/gavl mv
-----	------------	--

002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
-----	------------	---------------------

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 indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 05.02.2021 med energiklassifikation F.

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 jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

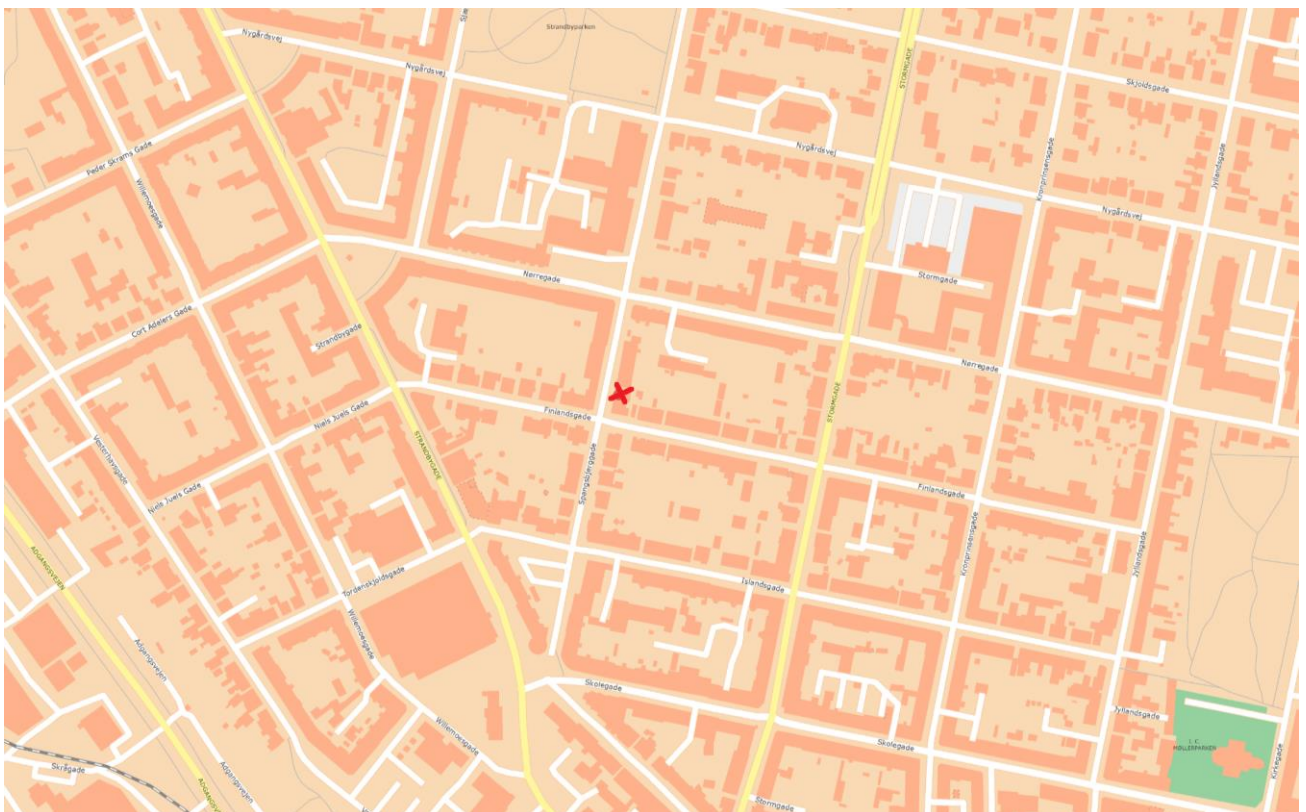
Jernbanegade 22, 1. th.,

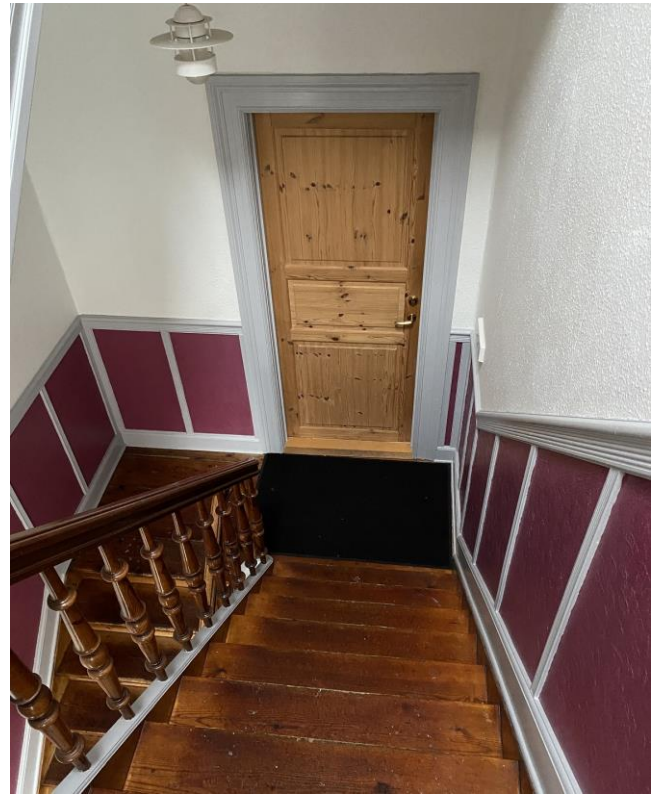
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.02.2021

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	L. K. Jakobsen	St.	Beboelse	69	54.342	788	14.786			01.02.2019		
2	J. E. Thuesen	1. sal	Beboelse	69	55.194	800	14.999			01.09.2020		
3	M. B. Søggaard	2.sal	Beboelse	65	52.782	812	14.396			01.02.2018		
				203	162.318	800	44.180					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Areal jf. lejekontrakt 76 m2
- 2 Areal jf. lejekontrakt 76 m2
- 3 Areal jf. lejekontrakt 66 m2