

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 346

Spangsbjerggade 26, 6700 Esbjerg



**Velbeliggende boligudlejningsejendom med 6 lejligheder**

- **Pris kontant kr. 6.995.000**
- **Afkast før værdiregulering, anslået: 5,0%**
- **Afkast efter værdiregulering for særlig istandsættelse, anslået: 4,6%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 433.503**
- **Etageareal i alt: 639 m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en central beliggenhed i den indre by på hjørnet af Spangsbjerggade og Nørregade.

Bygningen er opført i 3 etager i røde mursten med sadeltag beklædt med pap. Vinduer er med rammer i plast, bortset fra lejligheden beliggende 2.sal tv, hvor vinduesrammer er i træ.

Bygningen indeholder i alt 6 lejligheder, hvoraf lejlighederne "til venstre" er på 81 kvm. (2 stuer en suite og soveværelse) og lejlighederne "til højre" er på 132 kvm. (3 stuer en suite samt to værelser). Lejligheden stuen til højre omfatter foruden arealet på 132 kvm. også et pænt kælderareal på anslået 80 kvm., hvortil der er indvendig trappeadgang fra lejemålet.

Samtlige lejligheder er løbende renoveret i forbindelse med lejerskifte og der er i 2010 og 2015 anvendt over kr. 550.000 på renovering af lejlighederne stuen tv og 1.sal tv.

Bygningen har høj kælder, der anvendes til depotrum for lejerne, ligesom der forefindes vaskemaskine og tørretumbler til lejernes frie anvendelse.

Ejendommens gårdareal henligger som opholdsareal.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Spangsbjerggade 26  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 319 A Esbjerg Bygrunde

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom  
Anvendelse Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1943

### AREALER

Grundareal 319 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 213 m<sup>2</sup>  
Boligareal 639 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 639 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 213 m<sup>2</sup>

## BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1943
Bebygget areal	213 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	213 m <sup>2</sup>
Antal etager	3

### Anvendelse:

Beboelse st.th.	132 m <sup>2</sup>
Beboelse st.tv.	81 m <sup>2</sup>
Beboelse 1.th.	132 m <sup>2</sup>
Beboelse 1.tv.	81 m <sup>2</sup>
Beboelse 2.th.	132 m <sup>2</sup>
Beboelse 2.tv.	81 m <sup>2</sup>
Kælder	213 m <sup>2</sup>

### Registreret som:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Sekundært areal	Nej

### Afskrivning:

## LEJEFORHOLD

### FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	433.503
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>433.503</b>

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto-varme og el.

### LEJEMÅLSOVERSIGT

Lejemålsoversigt med detaljerede oplysninger om lejevilkår kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2018)	kr.	13.652
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	10.341
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	25.000
Forsikring, afsat	kr.	6.390
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	40.000
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>113.383</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Ejendomsskatter og renovation er de oplyste faktuelle beløb.

Vand m.v. er anslået ud fra hidtidig drift.

Til forsikringspræmie er afsat kr. 10 pr. kvm.

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 639 kvm. "over jord" à kr. 63 pr. kvm. inkl. moms.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>6.995.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.		6.995.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	21.815		
Advokatsalær skøde	kr.	20.000		
I alt anslået	kr.	41.815	kr.	41.815
- Refusion deposita			kr.	106.319
<b>Anslået kapitalbehov</b>			<b>kr.</b>	<b>6.910.496</b>

**Momsfradragprocent** 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	433.503
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	113.383
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>320.120</b>

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

$$\frac{320.120 \times 100}{6.910.496} = 4,6\% \text{ (anslået)}$$

Ved prisfastsættelsen af ejendommen er der taget udgangspunkt i et anslået forrentningskrav på 5% med et pristillæg på grund af ejendommens gode vedligeholdelsesmæssige stand samt den lave husleje på gennemsnitlig kr. 678 pr. kvm.

Ejendommen er siden 2002 renoveret for kr. 900.000, hvoraf godt kr. 550.000 er anvendt i 2010 og 2015 på renovering af 2 af lejlighederne.

På baggrund heraf er der foretaget et pristillæg på kr. 500.000, der er indeholdt i udbudsprisen på kr. 6.995.000.

### 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.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	4.050.000
Heraf grundværdi	kr.	590.900

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 Tryg Forsikring A/S.  
Forsikringsdækningen omfatter All Risks forsikring, herunder bl.a. brand, storm, svampe- og insektskade, kortslutnings- og edb-forsikring samt tab af lejeindtægt.

## 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. 01-015-120, 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 udvalgsvarebutikker 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	20.06.1944	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	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 rensesanlæg.

**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 15.06.2012 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

