

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 243

Storegade 180 A-C, 6705 Esbjerg Ø



Fuldt udlejet ejendom med 4 lejligheder og stor garage

- **Pris kontant: Kr. 2.400.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 6,7%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 229.371**
- **Etageareal i alt: 353 m²**
- **4 beboelseslejligheder**
- **Stor garage**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende på én af byens indfaldsveje i et blandet område med villaer, etagebyggeri, liberale erhverv og butikker.

Beliggenheden er under 500 m fra University College Syddanmark, der er planlagt udvidet og udbygget med en afdeling af Syddansk Universitet. Det samlede nye uddannelseskompleks forventes at blive omkring 7.000 kvm. og få plads til 5.000 studerende. Dette er med til at sikre gode udlejningsmuligheder for ejendommen.

Den udbudte ejendom omfatter en hovedbygning med 2 lejligheder, en sidebygning med yderligere to lejligheder samt en stor garage.

Bygningerne er opført i mursten og fremstår med pudsede og hvidmalede facader. Taget er beklædt med skifer hhv. bølgeplader og taget på garagen er beklædt med profilerede stålplader.

Vinduer er med termoglas og rammer i plast hhv. træ.

Lejligheden i stueplan i hovedbygningen (106 kvm.) er indrettet med stor stue, 2 værelser, pænt køkken med spiseplads, kammer til vaskemaskine og tørretumbler samt flisebeklædt badeværelse med brus. Lejligheden har pæne trægulve.

Lejligheden på 1.sal i hovedbygningen (74 kvm.) er indrettet med fordelingsgang med adgang til soveværelse, hvorfra der videre er adgang til mindre badeværelse med brus (linoleum på gulv og glasvæv på vægge), ældre men pænt køkken, stue og værelse.

Lejligheden i tilbygningen stuen tv. (77 kvm.) er indrettet med stue med klinkegulv, 2 værelser med trægulve og køkken med plads til vaskemaskine m.v. Lejligheden omfatter tillige adgang til en stor (ikke godkendt) 1.sal, der anvendes til arbejdsrum og opbevaring.

Lejligheden i tilbygningen stuen th. (50 kvm.) er indrettet med entre, åbent køkken og stue, soveværelse, og stort flisebeklædt badeværelse med brus og plads til vaskemaskine/tørretumbler. Køkkengulvet er beklædt med klinker, stue og soveværelse med trægulve. Lejligheden har adgang til (ikke godkendt) 1.sal, der anvendes til opbevaring. Der har tidligere været et fugtproblem i lejligheden, men dette er under afhjælpning gennem en professionel indsats, hvor bl.a. bygningens vestvendte sokkel er blevet isoleret udvendig.

Der forefindes fælles vaskeri med tilhørende toilet.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5 fsv. angår 180A og bevaringsværdi 6 fsv. angår 180B og 180C.

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 Storegade 180 A-C
6705 Esbjerg Ø
Matr.nr. 1 N Jerne, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1912 Ombygningsår 2000/2002

AREALER

Grundareal 955 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 322 m²
Erhvervsareal 25 m²
Boligareal 307 m²
Fællesareal 21 m²
Etageareal i alt 353 m²
Sekundære arealer 48 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1912/2000
Bebygget areal 106 m²
Sekundære arealer 5 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse stueetage 106 m²
Beboelse 1. sal 74 m²
Kælder 5 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Ombygget år (Opførelsesår ej oplyst) 2002
Bebygget areal 173 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse, 180B st. tv. 77 m²
Beboelse, 180B st. th. 50 m²
Fællesareal 21 m²
Solcenter, 180C, st. 25 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opførelsesår ej oplyst, men godkendt i år	2002
Bebygget areal	43 m ²
Sekundære arealer	43 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Carport	43 m ²
---------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse. Det anførte areal på 25 m² til solcenter ses ikke anvendt til det oplyste formål.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

LEJEFORHOLD**FAKTISKE LEJEINDTÆGTER**

Boliglejemål	kr.	220.971
Garage	kr.	8.400
I alt	kr.	229.371

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, forudbetalt leje, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2016)	kr.	9.954
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	6.945
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	3.000
Forsikring, præmie	kr.	9.478
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	25.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	70.377

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.500 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 353 kvm. "over jord" à kr. 71 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.400.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.400.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.030	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	28.030	
- Refusion deposita		kr.	28.030
- Refusion forudbetalt leje		kr.	54.643
		kr.	11.674
Anslået kapitalbehov		kr.	2.361.713

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	229.371
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	70.377
Nettoleje til forrentning	kr.	158.994

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{158.994 \times 100}{2.361.713} = 6,7 \% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014	kr.	2.200.000
Heraf grundværdi	kr.	447.500

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 Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 055 334 528. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, glas, sanitet, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar samt stikledning.

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 Esbjerg Kommuneplan 2014-2026, enkeltområde 01-060-080, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. 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 1. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m². 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 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 30 for bebyggelse i 1 etage, max 35 % for bebyggelse i 1½ etage og max 40 % for bebyggelse i 2 etager.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	03.01.1936	Dok om færdselsret
002	04.01.1936	Dok om byggelinier mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 13.04.2016 med energiklassifikation E.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

BESIGTIGELSE

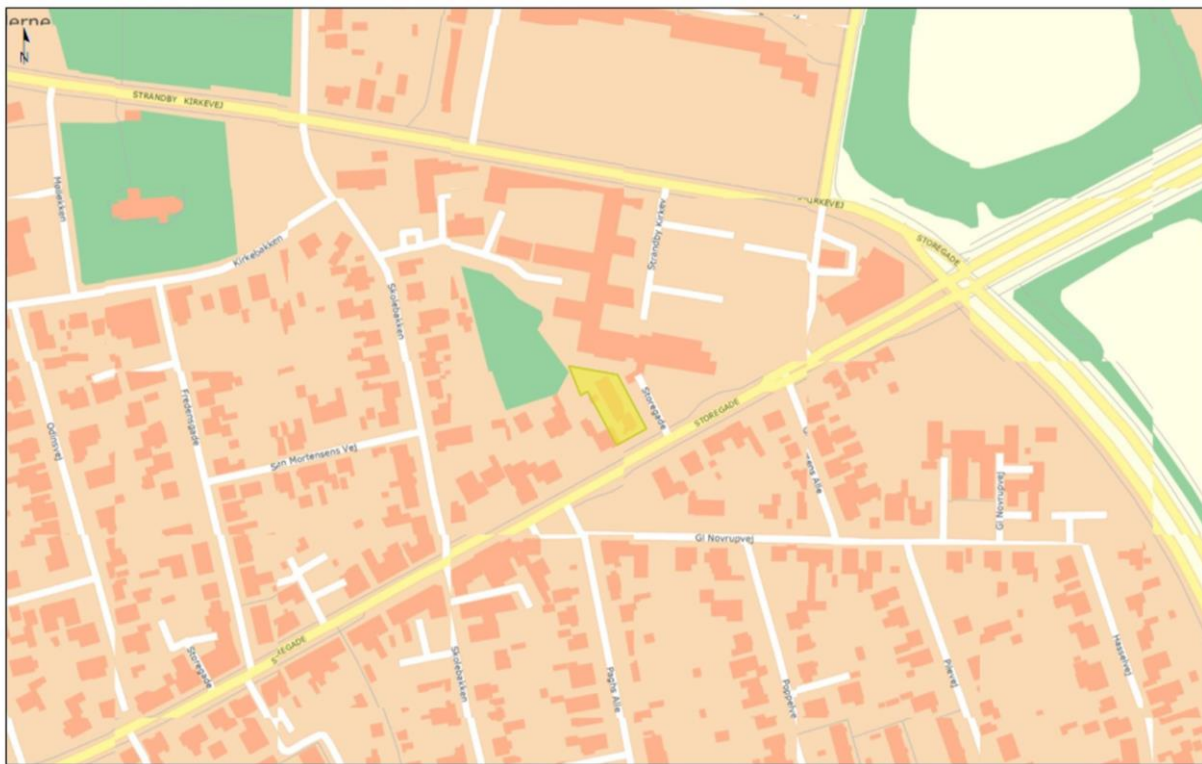
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2016

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	H. Andersen	180A, st.	Bolig	106	80.885	763	20.221			15.11.2015		
2	L. Skeem	180A, 1. sal	Bolig	74	47.686	644	11.921	3.974		15.12.2015		
3	J. Pedersen Bak	180B, st.tv.	Bolig	77	50.400	655	12.000	4.200		01.01.2015		
4	N. Møller Clausen	180B, st.th.	Bolig	50	42.000	840	10.500	3.500		15.06.2015		
5	Ledigt	180B, st.	Erhverv	25	0	0						
6	B. Lund		Garage		8.400							
7		Fællesareal	Bolig	21	0	0						
				353	229.371		54.643	11.674				

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Jf. lejekontrakten andrager lejligheden 104 m2
- 2 Jf. lejekontrakten andrager lejligheden 77 m2
- 3 Jf. lejekontrakten andrager lejligheden 76 m2
- 4 Udlejer yder p.t. lejer en månedlig rabat på kr. 1.000 indtil et fugtproblem er løst.