

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 391

Storegade 23, 6700 Esbjerg



Gennemgribende renoveret udlejningsejendom med 6 boliger

- **Pris kontant kr. 7.200.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 5,1%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 433.200**
- **Etageareal i alt: 411 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i gåafstand fra banegård og centrum.

Bygningen er opført i røde mursten i to etager med udnyttet tagetage.

Hele bygningen er gennemgribende renoveret i 2006/2007 for kr. 1,8 mio. med bl.a. nyt tegltag, inddækninger i zink, tagrender/nedløb i zink, facaderenoveret med zink beklædt gavl, ny rørføring og elkabling, samt renoveret opgang og kælder. Vinduer er termoglas med rammer i plast.

Bygningen indeholder i alt 6 gode beboelseslejligheder, der i forbindelse med renoveringen hver fik nye badeværelser med støbt gulv med gulvvarme, vægge og lofter beklædt med glasfilt, nyt Svane køkkeninventar og nye hvidevarer med opvaskemaskine. De to lejligheder i den udnyttede tagetage er i to plan med flot indvendig trappe.

Lejernes forbrug af el, vand og varme fordeles efter målere, men f.s.v. angår de tre fuldt møblerede lejligheder udlejet til Maersk er truffet anden aftale. Nærmere oplysninger herom kan indhentes hos mægler.

I kælderen er depotrum for lejerne samt fælles vaskeri med Miehle industrivaskemaskine og tørretumbler.

Bag ejendommen forefindes pænt haveanlæg med græs og befæstet gangareal.

Til ejendommen hører tinglyst ret til én parkeringsplads i nabogården.

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 Storegade 23
6700 Esbjerg
Matr.nr. 2 GL Rørkær, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1928 Ombygningsår 2007

AREALER

Grundareal 435 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 130 m²
Boligareal 411 m²
Etageareal i alt 411 m²
Sekundære arealer 130 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1928/2007
Bebygget areal 130 m²
Sekundære arealer 130 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st.th.	54 m ²
Beboelse st.tv.	76 m ²
Beboelse 1.th.	54 m ²
Beboelse 1.tv.	76 m ²
Beboelse 2.th.	67 m ²
Beboelse 2.tv.	84 m ²
Kælder	130 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
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. 433.200

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto beløb til forbrugsudgifter.

LEJEMÅLSOVERSIGT

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2018), jf. www.ois.dk	kr.	12.068
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	8.131
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	3.150
Forsikring, præmie	kr.	4.283
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	24.780
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	70.413

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.000 pr. lejemål.

Forbrugsudgifter, internet m.v. i de 3 møblerede lejligheder er ikke indeholdt i ovennævnte driftsbudget.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 413 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	7.200.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	7.200.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 22.430	
Advokatsalær skøde	kr. 25.000	
I alt anslået	kr. 47.430	kr. 47.430
- Refusion deposita	kr.	103.000
Anslået kapitalbehov	kr.	7.144.430

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	433.200
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	70.413
Nettoleje til forrentning	kr.	362.787

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{362.787 \times 100}{7.144.430} = 5,1\% \text{ (anslået)}$$

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. 01.10.2017	kr.	4.000.000
Heraf grundværdi	kr.	477.200

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, police nr. 649-181.062.
Forsikringsdækningen omfatter brand incl. restværdi, grunddækning samt husejeransvar.

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 01-090-010, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til etage- og 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 udvalgvarebutikker 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 50 for hver ejendom og for etagebebyggelse til max 150 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
-------------	--------------	-----------------

001	16.02.1897	Dok om fælles brandmur/gavl mv, færdselsret mv
-----	------------	--

002	11.06.1928	Dok om fælles brandmur/gavl mv
-----	------------	--------------------------------

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand.

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 22.08.2018 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 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/FOTO





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.08.2018

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	A og C Smedegaard	St.tv.	Beboelse	75	56.400	752	9.400			01.10.2007		
2	Maersk Oil	St.th.	Beboelse	55	72.000	1.309	18.000			10.06.2017		
3	Maersk Oil	1.tv.	Beboelse	75	81.600	1.088	20.400			01.11.2015		
4	J. F. Skjønnemann	1.th.	Beboelse	55	63.600	1.156	15.900			01.01.2017		
5	E. Pedersen	2.tv.	Beboelse	88	74.400	845	18.600			01.08.2011		
6	Maersk Oil	2.th.	Beboelse	65	85.200	1.311	20.700			01.09.2014		
				413	433.200		103.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejer varetager viceværtfunktion mod lavere leje og depositum
- 2 Lejes møbleret
- 3 Lejes møbleret
- 6 Lejes møbleret