

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 511

Strandbygade 38, 6700 Esbjerg



Velbeliggende boligudlejningsejendom med 3 gode lejligheder

- **Pris kontant kr. 3.800.000**
- **Pris pr. kvm. beboelse kr. 12.750**
- **Årlig lejeindtægt kr. 230.571**
- **Boligareal i alt 298 m²**
- **God kælder på 106 m²**
- **1 parkeringsplads på nabogrund**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og central beliggenhed i den indre bydel.

Bygningen er opført i 2 etager med udnyttet tagetage og indeholder 3 beboelseslejligheder samt en god og anvendelig kælder.

Facaden fremstår i malet stand og sadeltaget er belagt med røde teglsten. Vinduer er med rammer i træ på facaden og med rammer i plast mod det befæstede gårdareal til lejernes anvendelse.

Lejlighederne er indrettet med fordelingsgang, trægulve, 2 sammenhængende stuer med karnap hhv. altan, pæne køkkener, toilet og separat badeværelse.

Der er installeret vandmåler i hver lejlighed, men forbrug til vaskemaskine og tørretumbler i kælder påhviler ejer.

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 Strandbygade 38
6700 Esbjerg
Matr.nr. 154 B Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910

AREALER

Grundareal 295 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 106 m²
Boligareal 298 m²
Etageareal i alt 298 m²
Sekundære arealer - kælder 106 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1910
Bebygget areal 106 m²
Sekundære arealer 106 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse stueetage 106 m²
Beboelse 1. sal 106 m²
Beboelse 2. sal 86 m²
Kælder 106 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

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. 228.171
Andre lejemål (parkeringsplads) kr. 2.400
I alt kr. 230.571

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto varme og vand.

LEJEMÅLSOVERSIGT

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2020)	kr.	10.910
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	6.507
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	2.000
Forsikring, præmie	kr.	8.960
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	5.000
Administration, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	23.840
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	67.217

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært og administration er afsat kr. 5.000 pr. lejemål.

Der forefindes forbrugsmålere for hver lejlighed til el, vand og varme.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 298 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.800.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.800.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 12.230	
Advokatsalær skøde	kr. 20.000	
I alt anslået	kr. 32.230	kr. 32.230
- Refusion deposita	kr.	56.100
Anslået kapitalbehov	kr.	3.776.130

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	230.571
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	67.217
Nettoleje til forrentning	kr.	163.354

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{163.354 \times 100}{3.776.130} = 4,3\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	2.400.000
Heraf grundværdi	kr.	431.400

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 Købstædernes Forsikring, police nr. 183049.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, restværdi, elskade, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskader, glas, sanitet, rørskade for skjulte rør, rørskade på stikledninger, huslejetab 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 kommeplanramme nr. 01-015-162, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen samt boliger, liberale erhverv, showrooms, serviceerhverv, mindre fremstillingsvirksomheder, hoteller, restauranter, offentlige institutioner og anlæg og lignende. Den maksimale miljøklasse for virksomheder i området er klasse 3 (ifølge klassifikationen i Håndbog om Miljø og Planlægning). Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 3.500 m² og 2.000 m² for udvalgswarebutikker. Området sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafik betjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 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	26.05.1908	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	11.06.1927	Dok om ejendomsret til en strimmel jord
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
004	20.12.1991	Dok om færdselsarealer mv, sti mm
005	20.12.1991	Dok om færdselsret mv
006	26.06.2003	Dok om flugtvej

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra NORLYS.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens 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 31.07.2020 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 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:

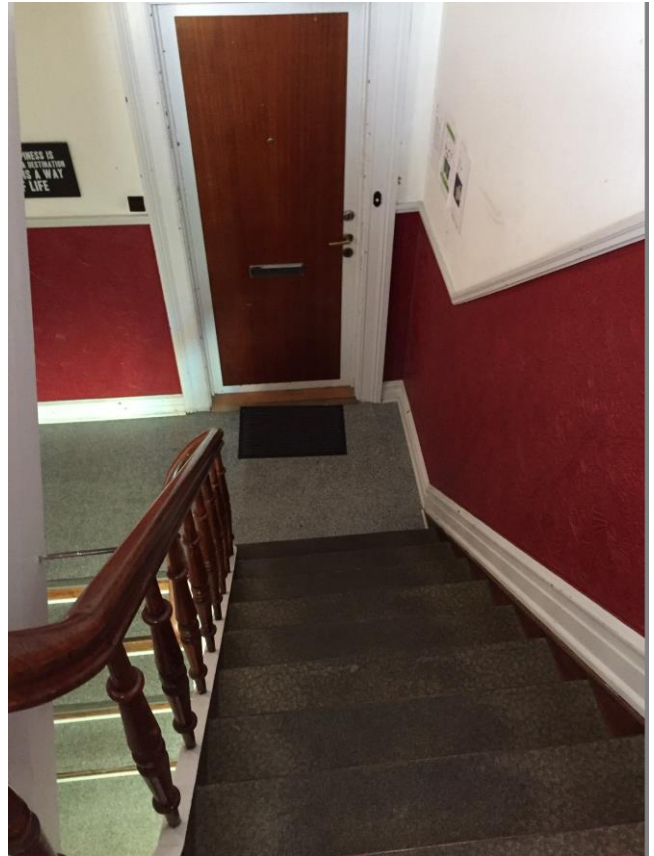
LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.07.2020

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	M. Thing m.fl.	Stueetage	Beboelse	106	79.170	747	19.500	Stiger 1,5% hver 1.1.	01.01.2020	01.11.2016		
2	L. S. Thomsen	1. sal	Beboelse	106	80.601	760	19.500	Stiger 1,5% hver 1.7.	01.07.2021	01.09.2018		
3	J. D. Jeppesen	2. sal	Beboelse	86	68.400	795	17.100	-	-	01.07.2018		
4		P-plads	Andet		2.400							
				298	230.571		56.100					

Lejemålet i stueetagen er opsagt til fraflytning ultimo oktober 2020, men forventes fysisk fraflyttet ca. 1.september.