

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 144

Søndergade 1 og 3, 6823 Ansager



Velholdt udlejningsejendom med 5 boliger

- **Pris kontant kr. 1.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 9,1%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 210.600**
- **Boligareal i alt 362 m²**
- **Pæne lejligheder**
- **Solid ejendom**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende centralt i Ansager - en by i Sydvestjylland med knap 1.300 indbyggere beliggende mellem Varde, Grindsted og Ølgod.

Bygningen er opført i røde sten i ét plan med udnyttet tagetage og indeholder 5 boliger. Sadeltaget er beklædt med røde tagsten og vinduer er med termoglas og rammer i træ.

Boligerne fordeler sig med 3 stk. i stueetagen og 2 stk. på første sal. Én bolig har adgang fra facaden og de øvrige fra bygningens bagside.

Lejlighederne fremtræder i pæn stand med renoverede badeværelser beklædt med fliser/linoleum og pæne delvist renoverede køkkener.

I gårdarealet forefindes endvidere garage på 27 kvm.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA**BELIGGENHED**

Adresse Søndergade 1 og 3
6823 Ansager
Matr.nr. 10 u og 10 v Ansager By, Ansager

KOMMUNE

Varde

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1974

AREALER

Grundareal 504 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 136 m²
Boligareal 362 m²
Etageareal i alt 362 m²
Sekundære arealer 27 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1974
Bebygget areal 209 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse stueetage – Søndergade 1A 70 m²
Beboelse tagetage – Søndergade 1A 79 m²
Beboelse stueetage – Søndergade 1B 64 m²
Beboelse stueetage – Søndergade 3A 63 m²
Beboelse tagetage – Søndergade 3B 86 m²

Registreret som:

Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej

Afskrivning:

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	Ej oplyst
Bebygget areal	27 m ²
Sekundære arealer	27 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garage

27 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.	210.600
I alt	kr.	210.600

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, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2015),	kr.	4.046
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	8.248
Forsikring	kr.	3.838
Renholdelse / vicevært	kr.	6.000
Administration	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	18.100
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	50.232

Bemærkninger til driftsudgifter

Ejer har hidtil afholdt vandafgift på anslået ca. kr. 7.000 årligt, men dette er omlagt til fremtidigt at være en del af lejernes vandregnskab.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 362 kvm. "over jord" à kr. 50,00 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.800.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	1.800.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 6.230	
Advokatsalær skøde	kr. 12.000	
I alt anslået	kr. 18.230	
- Refusion deposita	kr.	18.230
		52.650
Anslået kapitalbehov	kr.	1.765.580

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	210.600
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	50.232
Nettoleje til forrentning	kr.	160.368

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{160.368 \times 100}{1.765.580} = 9,1 \% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	1.600.000
Heraf grundværdi	kr.	161.300

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 Topdanmark Forsikring A/S, police nr. E 0876 465 043.
Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og vand m.v., svamp, insekt, elskade, restværdi, rør, huslejetab, hus- og grundejeransvar samt forurening.

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 Kommuneplan 2013, enkeltområde 03.01.C03, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Området er udlagt til centerområde og må anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for området under ét er max 80%.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

For så vidt angår matr. nr. 10 u:

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

001	24.01.1906	Dok om brønd mv, færdselsret mv
002	30.01.1907	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, fælles brandmur/gavl mv
003	09.04.1975	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, færdselsret mv

For så vidt angår matr. nr. 10 v:

001	24.01.1906	Dok om brønd mv, færdselsret mv
002	30.01.1907	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, fælles brandmur/gavl mv
003	05.02.1908	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
004	24.11.1964	Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
005	21.10.1965	Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
006	09.04.1975	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, færdselsret mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 12.09.2014 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

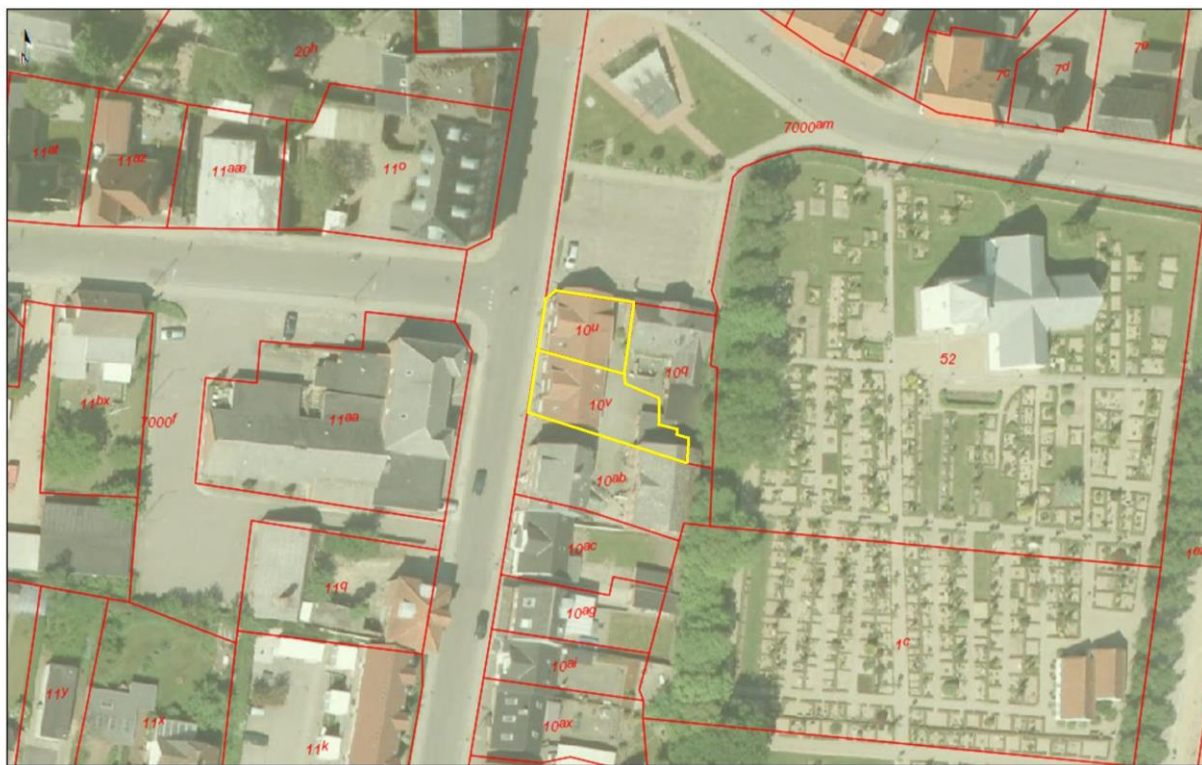
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2015

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Mette Stenderup	Søndergade 3 A	Bolig	65	39.600	609	9.900			15.03.2014		
2	Mathias Overgaard	Søndergade 3 A	Bolig	79	43.800	554	10.950			15.06.2014		
3	Tippen	Søndergade 1 B	Bolig	65	44.400	683	11.100			15.09.2013		
4	V., A. og P. Horlescu	Søndergade 1 D	Bolig	75	40.800	544	10.200			15.02.2015		
5	P. Petronela	Søndergade 1 st.th.	Bolig	65	42.000	646	10.500			15.11.2014		
				349	210.600		52.650					