

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 602

Grønnegade 43, 6700 Esbjerg



Boligudlejningsejendom i Østerbyen

- **Pris kontant kr. 4.200.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 271.008**
- **Etageareal i alt 363 m²**
- **Flotte istandsatte lejligheder**

BESKRIVELSE

Central beliggende boligudlejningsejendom i Østerbyen i Esbjerg. Her er tale om en god beliggenhed med kort afstand til centrum i et kvarter med hhv. villaer, rækkehuse og etageboliger.

Ejendommen er opført i to etager (inklusive mansardtag) og fremstår i en god stand med ny renoveret pudset facade. Hovedparten af vinduerne er udskiftet (termoruder og rammer i plast). Ejendommens tagdækning er med sadeltag og belagt med tegl.

Ejendommen er bestående af i alt 4 lejligheder, hvor alle lejligheder er istandsatte med nye badeværelser og køkkener.

Lejlighederne på stueplansniveau indeholder 40 m² kælder, som er i beboelsesstandard (værelser), dog uden at være godkendt til beboelse.

Fin tør kælder, hvor der er fælles vaskefaciliteter.

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 Grønnegade 43
6700 Esbjerg
Matr.nr. 3 AA Rørkær, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1933

AREALER

Grundareal 531 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 114 m²
Boligareal 283 m²
Etageareal i alt 283 m²
Sekundære arealer 114 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1933
Bebygget areal 114 m²
Sekundære arealer 114 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	57 m ²
Beboelse st.th.	57 m ²
Beboelse 1.tv.	84 m ²
Beboelse 1.th.	85 m ²
Kælder	114 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

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.	271.008
I alt	kr.	271.008

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

Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2022), jf. www.ois.dk	kr.	9.845
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	8.303
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, afsat	kr.	4.356
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	10.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	2.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	21.780
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	63.785

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 12 pr. kvm.

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 363 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.200.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	4.200.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 13.475	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 28.475	kr. 28.475
- Refusion deposita	kr.	61.875
Anslået kapitalbehov	kr.	4.166.600

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	271.008
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	63.785
Nettoleje til forrentning	kr.	207.223

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{207.223 \times 100}{4.166.600} = 5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.900.000
Heraf grundværdi	kr.	389.300

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 i en puljeforsikring, som ikke kan overtages af køber. Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse, udvidet rørskade, udvidet el-skade, nøgleomstilling, svamp og insekt, glas/sanitet, genhusning samt huslejetab.

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. 01-090-030, 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 15.12.1933 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

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

Påbud om forbedret rensning: Skal tilsluttes separatkloakering Frist for forbedret rensning: 01-04-2022.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 18.03.2021 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.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening 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

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2022

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	S. Salcedo	St.tv.	Beboelse	97	61.500	634	15.375			01.12.2016		
2	Z. Smedegaard	st.th.	Beboelse	97	73.944	762	18.000	NPI	01.01.2023	01.09.2020		
3	C. Jacobsen	1.tv.	Beboelse	84	67.782	807	12.000	NPI	01.01.2023	01.05.2021		
4	C. Hansen	1.th.	Beboelse	85	67.782	797	16.500	NPI	01.01.2023	01.09.2021		
				363	271.008	747	61.875					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Arealet er inkl. 40 m2 i kælder, som ikke er godkendt til beboelse
- 2 Arealet er inkl. 40 m2 i kælder, som ikke er godkendt til beboelse