

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 648

Skolebakken 132, 6705 Esbjerg Ø



Velbeliggende mindre udlejningsejendom med 2 lejemål

- **Pris kontant kr. 1.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,3%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 136.800**
- **Etageareal 178 m² + kælder**
- **Sydvendt have og parkeringsplads**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og synlig beliggenhed i det østlige Esbjerg og i gåafstand fra indkøbsmuligheder og bl.a. Syddansk Universitet / UC SYD med ca. 4.500 studerende.

Bygningen er opført i to etager og fremstår med malet facade og sadeltag beklædt med pap, der er fornyet for ca. 8 år siden. Vinduer er med termoglas og med rammer i plast og vinduesfacaden i stueetagen (og yderdør) er kun ca. 3 år gammel.

Stueetagen har siden 2002 været udlejet til frisør og 1.salen har siden 1995 været udlejet til beboelse. Begge lejemål til de nuværende lejere.

Beboelseslejemålet har egen entre i stueetagen, hvorfra en pæn trappe fører til lejligheden, der er indrettet med stor stue, 2 værelser, pænt køkken (keramisk komfur) og pænt flisebeklædt toilet med brus. Stue og værelser har trægulve. Fra lejligheden er der adgang til altan med trappe til den solrige have med græsplæne og SF-sten.

Erhvervslejemålet indeholder foruden selve frisørsalonen både stue, ældre køkken og ældre toilet med brus.

Vand- og varmeregnskab laves p.t. af udlejer, hvor vand fordeles efter målere og varme fordeles efter areal.

I kælderen forefindes vaskemaskine og tørretumbler tilhørende boliglejer, køkken (uden hårde hvidevarer), flisebeklædt bad med brus, diverse depotrum samt installationer.

Der forefindes god parkeringsplads med adgang til haven.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Skolebakken 132
6705 Esbjerg Ø
Matr.nr. 5 EM Jerne, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1947

AREALER

Grundareal	321 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	89 m ²	
Erhvervsareal	76 m ²	
Boligareal (heraf 13 m ² i stueetagen)	102 m ²	
Etageareal i alt	178 m ²	
Sekundære arealer - kælder	89 m ²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført år	1947
Bebygget areal	89 m ²
Sekundære arealer	89 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Frisør stueplan	76 m ²
Beboelse 1. sal (heraf 13 m ² i stueetagen)	102 m ²
Kælder	89 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
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.	76.800
Erhvervslejemål	kr.	60.000
I alt	kr.	136.800

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto-vand, varme 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 2022)	kr.	7.230
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	3.001
Forsikring, præmie	kr.	8.819
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	3.000
Administration, afsat	kr.	5.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	2.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	12.460
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	41.511

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 178 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

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

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	1.800.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 6.275	
Advokatsalær skøde	kr. 10.000	
I alt anslået	kr. 16.275	kr. 16.275
- Refusion deposita	kr.	19.000
Anslået kapitalbehov	kr.	1.797.275

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	136.800
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	41.511
Nettoleje til forrentning	kr.	95.289

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{95.289 \times 100}{1.797.275} = 5,3\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	830.000
Heraf grundværdi	kr.	285.900

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.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	1.816.275
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(285.900)
Bygningsværdi	kr.	1.530.375
 Etageareal i alt	m ²	178
Afskrivningsberettiget areal	m ²	76
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		44%
 Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	673.365
 Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	26.935

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål.
For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Tryg Forsikring A/S, police nr. 605-5.001.529.061.
Forsikringsdækningen omfatter brandskade, storm m.m., husejeransvar, skjulte rør- og kabelskade, stikledningsskade, glas og sanitetsskade, insekt- og svampeskade samt rådskaade.

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. 01-060-080, 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 udvalgsvarebutikker 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	15.04.1902	Dok om grøft mv
002	28.05.1946	Dok om fælles brandmur/gavl mv, færdselsret mv
003	09.11.1946	Dok om adgangsvej og ret til afbenyttelse for brandvæsenet mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 20.09.2021 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.

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

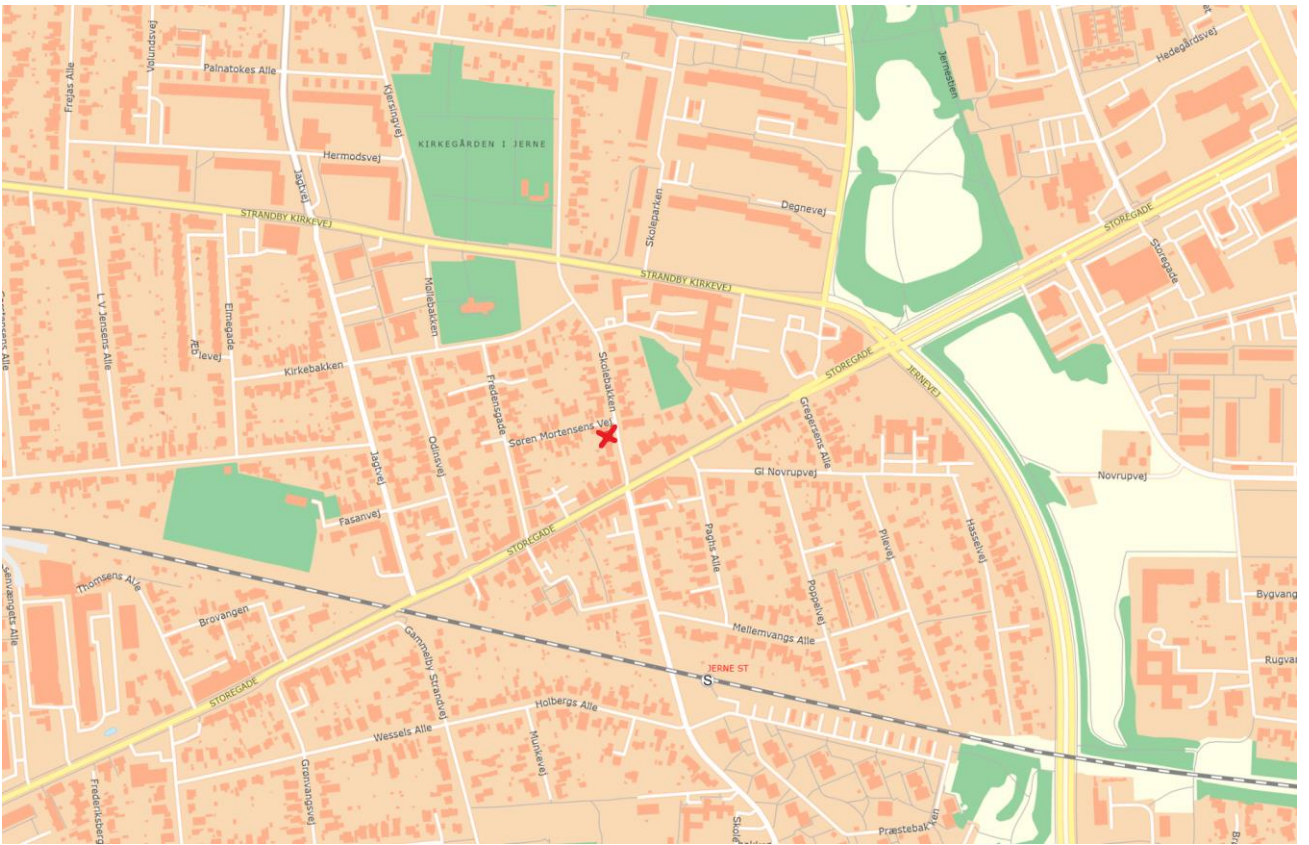
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk, tlf. 22405828

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	T. Tran	Stueetage	Erhverv	76	60.000	789	9.000	Stiger kr. 200/md hv. 1.1.	01.01.2023	01.10.2002		
2	L. Clausen	1. sal	Beboelse	95	76.800	808	10.000	Stiger kr. 100/md hv. 1.2.	01.02.2022	15.03.1995		
				171	136.800	800	19.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

2 Areal jf. bbr 102 m2

1,2 Koldt vand fordeles efter målere. Varme fordeles efter m2