

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 552

Svendsgade 69, 6700 Esbjerg



**Attraktiv og vel vedligeholdt boligudlejningsejendom**

- **Pris kontant kr. 8.950.000**
- **8 gode beboelseslejligheder**
- **Afkast 1. år, anslået 5,1%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 588.924**
- **582 m<sup>2</sup> udlejet etageareal inkl. 100 m<sup>2</sup> i kælder**
- **Kælderareal i alt 177 m<sup>2</sup> inklusiv "parterre"**
- **Ikke omfattet af indbetalinger til GI**
- **Lejen reguleres efter det lejedes værdi**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed i et roligt beboelseskvarter med villaer og etageejendomme.

Bygningen er opført i mursten i 3 etager med udnyttet tagetage og kælder, der i år 2011 er udbygget med 57 kvm. fritliggende kælder med "niveaufri adgang" fra haven (parterre).

Ejendommen indeholder i alt 8 lejligheder, hvoraf 6 lejligheder er på 64 m<sup>2</sup> (stue, køkken, værelse og badeværelse) og 2 lejligheder i tagetagen er på 49 m<sup>2</sup> (stue/køkken, værelse og badeværelse). I kælderen på i alt 177 kvm. (inklusive fritliggende kælder) forefindes 3 mindre erhvervslejligheder (værelse, tekøkken og badeværelse), der dog ikke er godkendt til beboelse. Kælderen indeholder endvidere 5 stk. depotrum til lejerne.

Ejendommen er totalrenoveret i 2003, på hvilket tidspunkt der også blev etableret 2 lejligheder i bygningens tagetage. Derudover er ejendommen løbende vedligeholdt og fremstår i pæn stand med bl.a. renoveret trappeopgang (2020) og nye vinduer i kælder mod Svendsgade.

Tag er beklædt med tegl og kviste er med inddækning i zink.

Samtlige 8 lejligheder indeholder opvaskemaskine samt vaske-/tørretumbler og hårde-hvidevarer er løbende udskiftet.

De 2 lejligheder i stueetagen har store terrasser med depotrum og god plads til havemøbler, grill m.v.

Bag bygningen er der dejligt haveanlæg til fælles brug for lejerne.

### 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 Svendsgade 69  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 1 IL Strandby, Esbjerg Jorder

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom  
Anvendelse Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1938 Ombygningsår 2004

### AREALER

Grundareal 425 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 128 m<sup>2</sup>  
Boligareal 482 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 482 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer - kælder 120 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer – fritliggende kælder 57 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1938/2004  
Bebygget areal 128 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 120 m<sup>2</sup>  
Antal etager 3

#### Anvendelse:

Beboelse st.tv.	64 m <sup>2</sup>
Beboelse st.th.	64 m <sup>2</sup>
Beboelse 1.tv.	64 m <sup>2</sup>
Beboelse 1.th.	64 m <sup>2</sup>
Beboelse 2.tv.	64 m <sup>2</sup>
Beboelse 2.th.	64 m <sup>2</sup>
Beboelse 3.tv.	49 m <sup>2</sup>
Beboelse 3.th.	49 m <sup>2</sup>
Kælder	120 m <sup>2</sup>
Fritliggende kælder	57 m <sup>2</sup>

#### Registreret som:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Sekundært areal	Nej
Sekundært areal	Nej

#### Afskrivning:

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.	588.924
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>588.924</b>

Lejeindtægten er angivet inklusiv kælderlejemålets andel af a conto-vand/varme på kr. 15.600.

### 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.	11.788
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	19.547
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	25.000
Forsikring, præmie	kr.	7.332
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	13.500
Administration, afsat	kr.	22.500
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.100
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	28.920
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>133.687</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået beløb til el, vand og varme fordeler sig med kr. 9.400 til el og kr. 15.600 til vand og varme.

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

Ejendommen er ikke omfattet af indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **8.950.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	8.950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	27.725	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	52.725	
- Refusion deposita		kr.	119.793
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>8.882.932</b>

**Momsfradragprocent** 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	588.924
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	133.687
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>455.237</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{455.237 \times 100}{8.882.932} = 5,1\% \text{ (anslået)}$$

### 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. 01.10.2019	kr.	3.250.000
Heraf grundværdi	kr.	466.100

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 Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 90639846. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, udvidet vandskade – alene beboelse, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar samt stikledning.

## 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. 01-040-341, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til åben - lave og tæt – lave boliger samt til etageboliger. 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 2. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. 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 tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

#### Nr.: Lyst: Indhold:

001	25.04.1938	Dok om fælles brandmur/gavl mv, beboelse/delvis forbud herimod mv, kloak
002	24.08.2010	Dok om bebyggelsesforhold

## 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 17.09.2013 med energiklassifikation D.

## **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 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.,**

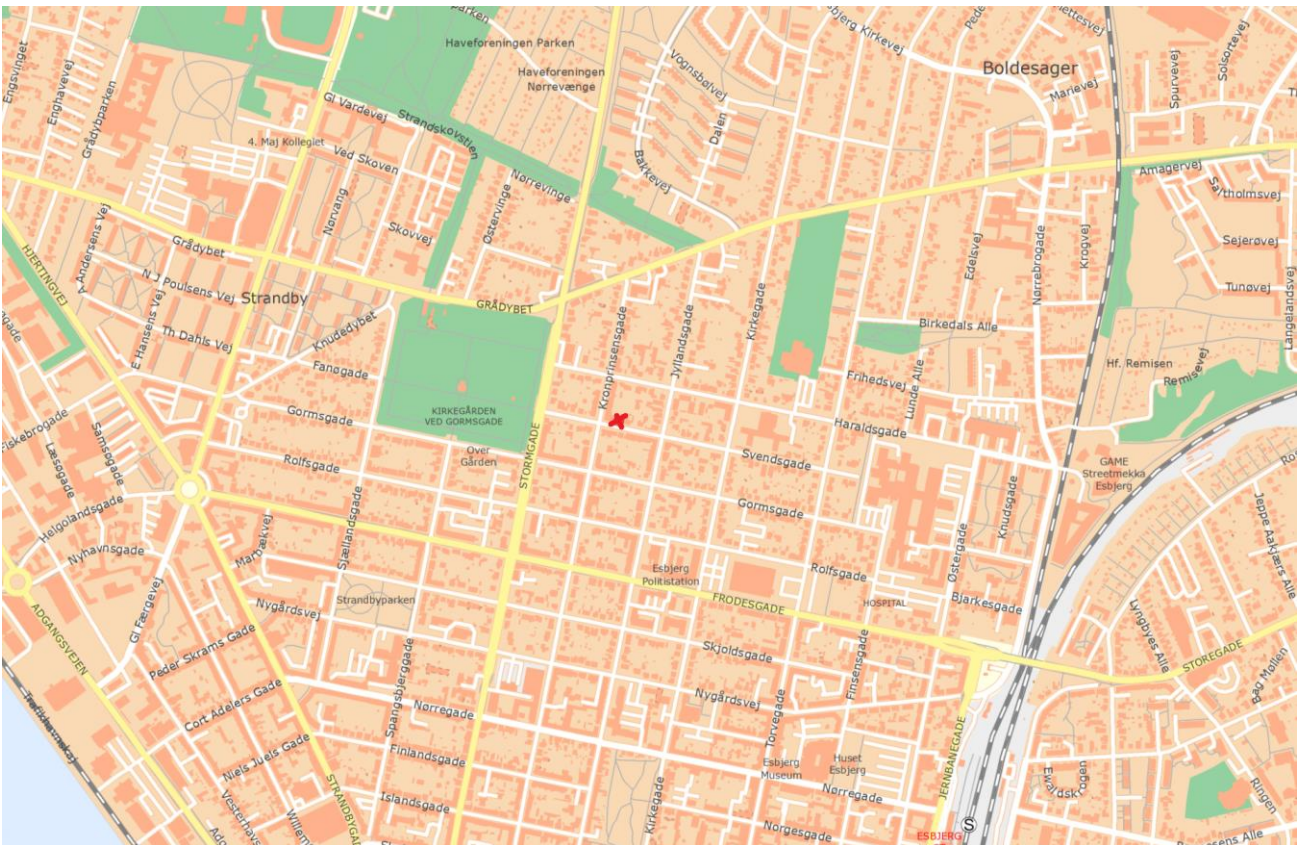
**6700 Esbjerg**

**Tlf. 75134009**

**Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), tlf. 20575370**



# KORTBILAG/FOTOS









## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.12.2021

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	M Karamnejad	St.tv.	Beboelse	64	64.800	1.013	16.200	NPI	01.01.2022	01.08.2021		
2	N. V. Rasmussen	St.th.	Beboelse	64	63.600	994	15.900	NPI	01.01.2022	01.10.2020		
3	P. Lauridsen	1.tv.	Beboelse	64	69.924	1.093	15.635	Stiger jf. kontrakt hver 1.1.	01.01.2022	05.10.2012		
4	J. Brandt	1.th.	Beboelse	64	59.400	928	14.850	NPI	01.01.2022	01.10.2020		
5	J. S. Kristensen	2.tv.	Beboelse	64	66.000	1.031	16.500	NPI	01.01.2022	01.03.2021		
6	V. Fredhave	2.th.	Beboelse	64	54.000	844	13.500	NPI	01.01.2022	01.09.2020		
7	L. Hansen	3.tv.	Beboelse	49	55.200	1.127	13.800	NPI	01.01.2022	01.10.2021		
8	H. Lehmann	3.th.	Beboelse	49	61.680	1.259	13.650	Stiger jf. kontrakt hver 1.1.	01.01.2022	15.08.2014		
9	Dana Ejendomme	Kælder	Andet	100	94.320	943	-	NPI	01.01.2022	01.08.2013		
				582	588.924		120.035					

Bemærkninger til lejemål nr.:

3 Lejen stiger t.o.m. 2023

8 Lejen stiger t.o.m. 2023

9 Den anførte leje inkluderer lejers anslåede forbrug af vand og varme.