

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 791

Darumvej 62, 62A og 62B, 6700 Esbjerg



Blandet bolig og erhvervsejendom

- **Pris kontant kr. 2.300.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 176.400**
- **Boligareal 157 m²**
- **Erhvervsareal 75 m²**
- **Svarende til under kr. 10.000 pr. m²**

BESKRIVELSE

Hermed udbydes en blandet bolig- og erhvervsejendom til salg i Østerbyen i Esbjerg.

Ejendommen er bestående af 2 bygninger som er udstykket og beliggende på hver sin matrikel, hvilket gør det muligt at sælge en af bygningerne særskilt.

Darumvej 62 er opført i 1910 og er et præsentabelt og charmerende stuehus.

Bygningen er løbende vedligeholdt med bl.a. renoverede facader, delvis fugtsikring af kælder, plastvinduer og nyere køkken.

Darumvej 62 indeholder på stueplan: En entre, et stort køkken/alrum hvorfra der er nedgang til ejendommens kælder, et badeværelse med bruseniche samt en stor stue.

1. salen består af et repos, et badeværelse med brus, en stue samt 2 værelser hvorfra det ene værelse har udgang til en altan. Tidligere har 1. salen været en selvstændig lejlighed og der er ført vand og afløb op til evt. reetablering af køkken.

Ydermere er der en tør og renoveret kælder på 72 m².

Det fremgår på BBR-ejermeddelelsen at Darumvej 62 er bestående af en lejlighed på stueplan på 72 m² samt en lejlighed på 51 m², men har de seneste 10 år været udlejet som en samlet enhed.

Darumvej 62A+B er senest ombygget i 2015 og er bestående af en beboelseslejlighed på 47 m² samt et erhvervsareal (kontor + lager) på 47 m², som har været udlejet til Knud Jørgensen El siden 01.07.2014.

I forbindelse med salget har sælger bevidst valgt at lade ejendommen være fri af boliglejere for at kunne ramme en Liebhaber køber.

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 Darumvej 62, 62A og 62B
6700 Esbjerg
Matr.nr. 5 AO og 5 HØ Gammelby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Beboelse og erhverv
Anvendelse Beboelse og erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910-1948 Ombygningsår 2015

AREALER

Grundareal Darumvej 62 503 m², heraf vej 0 m².
Grundareal Darumvej 62 A og B 315 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal i alt 198 m²
Erhvervsareal 47 m²
Boligareal 170 m²
Etageareal i alt 217 m²
Sekundære arealer 102 m²

BYGNING NR. 1 – Darumvej 62

BBR-nr. 1
Opført år 1910
Bebygget areal 72 m²
Sekundære arealer 72 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse stueetage 72 m²
Beboelse 1. sal 51 m²
Kælder 72 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2 – Darumvej 62

BBR-nr. 2
Opført år 1948
Bebygget areal 32 m²
Sekundære arealer 32 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Garage 32 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 3 – Darumvej 62A og B

BBR-nr.	1
Opført / Ombygget år	Ukendt/2015
Bebygget areal	94 m ²
Sekundære arealer	30 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse	47 m ²
Erhverv	47 m ²

Registreret som: Afskrivning:

Boligareal	Nej
Erhvervsareal	Ja

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	30.000
I alt	kr.	30.000

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	146.400
I alt	kr.	146.400

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)	kr.	14.982
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.121
Forsikring, afsat	kr.	3.833
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	4.500
Administration, afsat	kr.	7.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	10.860
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	48.796

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

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.300.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.300.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	7.825	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	22.825	
Anslået kapitalbehov	kr.		2.322.825

Momsfradragprocent 22%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	176.400
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	48.796
Nettoleje til forrentning	kr.	127.604

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$\frac{127.604 \times 100}{2.322.825}$	5,5% (anslået)
--	----------------

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 fsv. angår Darumvej 62	kr.	960.000
Heraf grundværdi	kr.	319.200

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	770.000
Heraf grundværdi	kr.	273.200

Ejendommene 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.	2.322.825
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(592.400)
Bygningsværdi	kr.	1.730.425
Etageareal i alt	m ²	217
Afskrivningsberettiget areal	m ²	47
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		22%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	380.693
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	11.421

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Gartnernes Forsikring, police nr. 80152. Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp og insekt, glas og sanitet, husejeransvar, huslejetab, retshjælp, rørskade incl. 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 byplanvedtægt nr. 4, lokalplan nr. 516 samt kommuneplan nr. 01-080-360, der bl.a. omhandler følgende:

Byplanvedtægt nr. 4

Anvendelse/bebyggelsesomfang:

1. De ejendomme, der i § 1 er nævnt under afsnit B, må anvendes til beboelse og forretningsformål, samt værkstedsvirksomhed med di rekte tilknytning dertil og af håndværksmæssigt præg.
2. Der må på hvert matrikelnummer indrettes højst to lejligheder.
3. De i stk. 1 nævnte virksomheder skal indrettes og drives således at de under hensyn til kvarterets karakter efter byrådets skøn ikke ved støj, røg, lugt, støv, rystelser eller ved deres udseende eller på anden måde er til ulempe for de omboende eller for kvarteret
4. Det samlede bebyggede areal på hver parcel (garage, udhus og eventuel værkstedsbygning medregnet) må højst udgøre 1/5 (en femtedel) af parcellens nettogrundareal (vejareal ikke medregnet). Garage må højst have 20 m² bebygget areal.

Lokalplan nr. 516

Anvendelse:

Området udlægges til bydelscenter med mulighed for etablering af boliger, liberale erhverv, restaurationer, mindre fremstillings- og servicevirksomheder samt butikker der betjener lokalområdet.

I lokalområdet må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3.

Delområde B1, hvori nærværende ejendom er beliggende, udlægges til åben-lav boligbebyggelse. Dobbeltthuse tillades.

I delområderne B1 og B2 kan der gives tilladelse til liberale erhverv og kontorer på betingelse af,

- at erhvervsandelen højst udgør 25 % af etagearealet,
- at der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,75 m². Farven på skiltet må ikke være signalfarve som turkis, gul, orange eller lignende. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur, og
- at parkering foregår på egen grund.

Bebyggelsesomfang:

Bygningshøjden i delområderne A1, B1 og B2 må ikke overstige 1½ etage og 8,5 m over eksisterende terræn.

Udstykning:

Der gælder ingen særlige bestemmelser.

Kommuneplanramme 01-080-360

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 til max 40 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	15.05.1950	Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
002	22.08.1950	Dok om byggelinier mv
003	08.01.1953	Byplanvedtægt nr. 4
004	05.05.1965	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
005	31.10.2007	Lokalplan nr. 516
006	13.03.2012	Dok om udstykning, adgangsforhold, kloak- og forsyningsledninger

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme. (varmepumpe)

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 01.05.2022 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 er matriklen udgået før kortlægning.

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. 01.05.2022

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Ledig	Darumvej 62	Beboelse	110	108.000	982	-					
2	Ledig	Darumvej 62A	Beboelse	47	38.400	817	-					
3	Knud Jørgensen EI	Darumvej 62B	Erhverv	75	30.000	400	-	NPI	01.01.2023	01.07.2014		
				232	176.400	760	-					