

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 651

Vesterhavsgade 28, 6700 Esbjerg



God og velbeliggende boligudlejningsejendom med 3 lejligheder

- **Pris kontant kr. 3.950.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 238.200**
- **Etageareal i alt 271 m²**
- **Svarende til ca. kr. 14.500 pr. m²**
- **God kælder på 102 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed i den indre bydel i et område med etageejendomme til beboelse.

Bygningen er opført i røde mursten i 2 etager udnyttet tagetage med afvalmet tag beklædt med røde teglsten. Vinduer er med termoglas og rammerne er i plast. I 2020/2021 blev facaderne mod haven og indkørslen renoveret. Dårlige mursten blev udskiftet, alle fuger blev omfuget og facaderne blev imprægneret med Dynasylan

Bygningen indeholder i alt 3 gode lejligheder, hvor lejlighederne i stueetagen samt på 1. salen fremtræder i ny renoveret stand bl.a. i form af nye badeværelser og køkkener.

Lejligheden på 2. salen fremtræder i en mindre god stand og ved lejers fraflytning, må der påregnes omkostninger til istandsættelse. Lejligheden på 2. salen er på 68 m² med havudsigt og lejer har været bosiddende siden 15.07.2009 og betaler i dag kr. 741 pr. m².

Der foreligger billeddokumentation for alle lejligheder.

Generelt fremtræder ejendommen i en stand over middel.

I kælderen forefindes vaskemaskine og tørretumbler til brug for lejerne, ligesom hver lejer har et depotrum. Tilhørende stueplanslejligheden er der et stort depotrum som tidligere har fungeret som gæsteværelse.

Kælderen fremtræder i god stand med pænt klinkegulv med bl.a. et rigtig fint ekstra badeværelse med brus.

Der er tilhørende en lukket syd/vest vendt have, som kun kan tilgås via aflukket port.

I haven ligger der en bagbygning, hvor der er plads til opbevaring.

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 Vesterhavsgade 28
6700 Esbjerg
Matr.nr. 10 G Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1932-1956

AREALER

Grundareal 462 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 127 m²
Boligareal 271 m²
Etageareal i alt 271 m²
Sekundære arealer 127 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1932
Bebygget areal 102 m²
Sekundære arealer 102 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse stueetage 102 m²
Beboelse 1. sal 102 m²
Beboelse 2. sal 67 m²
Kælder 102 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1956
Bebygget areal 25 m²
Sekundære arealer 25 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Garage 25 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.	238.200
I alt	kr.	238.200

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 2023)	kr.	15.860
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	6.871
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	1.329
Forsikring, præmie	kr.	7.884
Administration, afsat	kr.	7.500
Varmeregnskab	kr.	4.842
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	14.280
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	58.566

Bemærkninger til driftsudgifter

Til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 204 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Bemærk at der ikke er afsat til viceværtsomkostninger, da lejer på stueplan har påtaget sig denne forpligtigelse mod en nedsat husleje.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.950.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.775	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	27.775	
- Refusion deposita		kr.	60.000
Anslået kapitalbehov		kr.	3.917.775

Momsfradragssprocent 0%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	238.200
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	58.566
Nettoleje til forrentning	kr.	179.634

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{179.634 \times 100}{3.917.775} = 4,6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.200.000
Heraf grundværdi	kr.	630.400

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 if Forsikring, aftale nr. SP2114715.3.1

Forsikringsdækningen omfatter brandskade, vandskade, elskade, naturskade, indbrudstyveri, anden pludselig skade, restværdi 50%, jordskade, svampe- og insektskade samt udvidet rørskade.

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 lokalplan nr. 454 samt kommuneplanramme nr. 01-015-180, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 454

Anvendelse:

I området kan etableres boliger og erhverv som mindre fremstillings- og serviceenheder, liberalt erhverv og offentlige institutioner. Der må ikke opføres nyt butiksetageareal, eller tillades virksomheder, der i "Håndbog om Miljø og Planlægning", 1991 klassificeres højere end klasse 2.

Virksomheder, herunder private eller offentlige bygge- og anlægsarbejder, eller faste anlæg til energiproduktion, må ikke medføre uhygiejniske forhold eller væsentlig forurening.

Uanset ovenstående bestemmelser skal hver enkelt virksomhed i fornødent omfang godkendes i henhold til Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Bebyggelsesomfang:

Ny randbebyggelse langs Vesterhavsgade skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i vejskel.

I de tæt skraverede byggefeltet kan bebyggelsen opføres i 2 etager evt. med udnyttet tagetage og kælder. Husdybden må maksimalt være 10 m.

Øvrig ny randbebyggelse kan opføres i 1 etage evt. med udnyttet tagetage og kælder.

Husdybden må maksimalt være 9 m.

Karnapper og andre bygningsfremspring kan dog opføres udover disse byggefeltet.

Udstykning:

Udstykning kan foretages ned til 250 m².

Kommuneplanramme nr. 01-015-180

Anvendelse:

Anvendelsen fastsættes til centerboliger med åbne villabebyggelser. 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 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m². Området skal kunne trafikbetjenes.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.

Endvidere er der på ejendommen tinglyst Lokalplan nr. 204-1, der bl.a. har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø samt fastsætte, at der i forbindelse med skiltning og ændringer i bebyggelsens ydre udformning skal søges tilladelse hos Esbjerg Kommune.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	08.04.1932	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	13.01.1956	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
004	15.08.2003	Lokalplan nr. 454

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens 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 08.01.2019 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.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2023

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Bendixen	st.	Beboelse	102	91.200	894	21.900	NPI	01.01.2024	15.10.2019		
2	Jørgensen m.fl.	1. sal	Beboelse	102	96.600	947	23.700	NPI		01.08.2022		
3	Hansen	2. sal	Beboelse	68	50.400	741	14.400	-		15.07.2009		
				272	238.200	876	60.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Jf. lejekontrakten skal lejer holde udenomsarealerne. Lejer betaler gebyr for årsaflysning af målere.