

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 602

Grønnegade 43, 6700 Esbjerg



Boligudlejningsejendom i Østerbyen

- **Pris kontant kr. 3.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,7%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 287.862**
- **Etageareal i alt 302 m²**
- **Flotte istandsatte lejligheder**

BESKRIVELSE

Centralt 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:

Registreret som:	Afskrivning:
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Sekundært areal	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.	287.862
I alt	kr.	287.862

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.	9.845
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	10.343
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	3.226
Forsikring, præmie	kr.	5.805
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	2.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	21.140
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	72.360

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 302 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.800.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.800.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.325
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	27.325
- Refusion deposita	kr.	67.037
Anslået kapitalbehov	kr.	3.760.288

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	287.862
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	72.360
Nettoleje til forrentning	kr.	215.502

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{215.502 \times 100}{3.760.288} = 5,7\% \text{ (anslået)}$$

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 hos Tryg Forsikring A/S, police nr. 657-393.693. Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning inkl. Ensure udvidelser, hærværk og udvidet vandskade, husejeransvar, jorddækning, restværdi, udvidet rør, stikledning, glas, sanitet, svampeskade samt insektskade.

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 udvalgvarebutikker 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
Afløbsforhold: Separatkloakeret: Spildevand + tag- og overfladevand.

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 foreligget af 18.03.2021 med energiklassifikation E.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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. 01.08.2023

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	St.tv.	Beboelse	57	80.400	1.411	20.100	NPI	01.01.2024	01.06.2023		
2	Udlejet	st.th.	Beboelse	57	68.400	1.200	17.100	NPI	01.01.2024	01.04.2023		
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	94	70.422	749	12.677	NPI	01.01.2024	01.05.2021		
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	94	68.640	730	17.160	NPI	01.01.2024	01.09.2022		
				302	287.862	953	67.037					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 3 Arealet er inkl. 37 m2 hems. Jf. bbr er arealet 84 m2.
- 4 Arealet er inkl. 37 m2 hems. Jf. bbr er arealet 85 m2.