

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 574

Grydergade 7A+7B, 6760 Ribe



Særdeles velbeliggende boligudlejningsejendom med 5 lejligheder

- **Pris kontant kr. 2.950.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,1%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 256.000**
- **Boligareal i alt 284 m²**
- **Grundareal 261 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en meget attraktiv beliggenhed i den indre by nær Domkirken.

Bygningen er opført i mursten i to etager med udnyttet tagetage beklædt med naturskifer. Vinduer er med termoglas og rammer i træ. Facaderne mod gade og gård fremstår i malet stand.

Foruden hovedbygningen forefindes en mindre bygning opført i gården og indrettet med én bolig. Boligen er ét-værelses, fremtræder i god stand og opvarmes med el.

Hovedbygningen indeholder 4 lejligheder, hvoraf kun én p.t. er udlejet, men den ledige lejlighed på 1.sal er i god stand og klar til udlejning (se fotos).

De to lejligheder på 1.sal har store sydvendte altaner.

De to lejligheder i stueetagen trænger til istandsættelse, herunder reparation af fugtskader.

Lejlighederne har individuel måling og afregning af forbrug af el, varme og vand.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4.

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 Grydergade 7A+7B
6760 Ribe
Matr.nr. 338 Ribe Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1898-1993 Ombygningsår 1993-2001

AREALER

Grundareal 261 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 130 m²
Boligareal 284 m²
Etageareal i alt 284 m²
Sekundære arealer - kælder 30 m²

BYGNING NR. 1 – Grydergade 7A

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1888/1993
Bebygget areal 96 m²
Sekundære arealer 30 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st.tv. 48 m²
Beboelse st.th. 48 m²
Beboelse 1.tv. 80 m²
Beboelse 1.th. 80 m²
Kælder 30 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2 – Grydergade 7B

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1993/2001
Bebygget areal 34 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse 28 m²

Registreret som:

Boligareal

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.	141.600
I alt	kr.	141.600

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	114.400
I alt	kr.	114.400

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto vand og varme.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2021)	kr.	12.918
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.638
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	1.000
Forsikring, præmie	kr.	6.854
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	10.000
Administration, afsat	kr.	15.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	25.560
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	84.970

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 284 kvm. "over jord" à kr. 90 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.950.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	2.950.000
Anslået udgift til istandsættelse	kr.	400.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	9.700
Advokatsalær skøde	kr.	20.000
I alt anslået	kr.	29.700
- Refusion deposita	kr.	32.400
- Refusion forudbetalt leje	kr.	10.000
Anslået kapitalbehov	kr.	3.337.300

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	256.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	84.970
Nettoleje til forrentning	kr.	171.030

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{171.030 \times 100}{3.337.300} = 5,1\% \text{ (anslået)}$$

Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse af konkursbo.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	2.300.000
Heraf grundværdi	kr.	543.100

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 Sønderjysk Forsikring G/S, police nr. 36141476.

Forsikringsdækningen omfatter brand, bygningskasko, restværdi brand, restværdi bygningskasko, huslejetab brand, huslejetab bygningskasko, husejeransvar, svamp og insekt, udvidet rørskade, kortslutning samt hærværk.

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. 40-010-240, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, mindre butikker, liberalt erhverv, serviceerhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner og lignende. Der må herudover placeres erhverv i form af mindre fremstillings- og servicevirksomheder der kan passes ind i den gamle bydels specielle miljø. Der må ikke indrettes engrosvirksomhed eller liberale erhverv i forhusenes stueetage. Forhusenes stueetage fastlægges primært til butikker. Den maksimale miljøklasse for virksomheder i området er klasse 3 (ifølge klassifikationen i Håndbog om Miljø og Planlægning).

Byrådet har fastlagt bymidtens maksimale bruttoetageareal til butikksformål i de generelle rammer. Inden for disse rammer kan der gives mulighed for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på op til 500 m². Området sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 110 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	24.07.1888	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	18.06.1889	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	18.06.1889	Lejekontrakt
004	16.04.1963	Dok om forbud mod ændringer af facader mv
005	22.02.1993	Dok om færdselsret mv, vinduer frit udsyn åbent område

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme. Baghuset opvarmes med el.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger, men er undtaget, da sælger er et konkursbo.

Gyldigt energimærke foreligger af 19.01.2016 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.

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

KORTBILAG/FOTOS





Ejendommens facade bagfra



Baghus



Lejlighed baghus



Lejlighed baghus



Lejlighed 1.tv.



Lejlighed 1.tv.

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.02.2021

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Regulerings- princip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Ledig	7A, st.tv.	Beboelse	48	43.200	900	-	-					
2	Ledig	7A, st.th.	Beboelse	48	43.200	900	-	-					
3	Udlejet	7A, 1.tv.	Beboelse	80	69.600	870	17.400	-	NPI	01.01.2022	01.02.2021		
4	Udlejet	7A, 1.th.	Beboelse	80	72.000	900	15.000	10.000	NPI	01.01.2021	01.07.2020		
5	Ledig	7B	Beboelse	28	28.000	1.000	-	-					
				284	256.000	901	32.400						