

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 533

Tordenskjoldsgade 1, 6700 Esbjerg



Boligudlejningsejendom i hjertet af Esbjerg

- **Pris kontant kr. 7.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,8%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 575.652**
- **Boligareal 616 m² + 132 m² kælder i beboelsesstandard**
- **Indeholdende i alt 11 lejligheder samt 4 garager**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en central og attraktiv beliggenhed i den indre by.

Bygningen er opført i funkisstil og indeholder i alt 4 fulde etager med bolig. Stueplanen indeholder depotrum, vaskerum samt 4 garager og kælderen består af 2 lejligheder, som er udlejet (indtægten af kælderen er ej medtaget i nærværende beregning, da kælderen ikke er godkendt til beboelse).

Ejendommens nuværende årlige lejeindtægt er ca. kr. 695.000, da kælderen på 132 m² er udlejet via B&B. Ved denne beregning giver ejendommen et årligt afkast på 6,4%. Det vurderes, at kælderen kan godkendes til beboelse, dog kræver det myndighedsgodkendelse

Ejendommen indeholder 11 lejligheder, som varierer i størrelser fra 40 m² til 124 m². Der er beliggende to 3 værelseslejligheder på 1. salen og de otte 1 værelseslejligheder er beliggende på henholdsvis 2. og 3. sal. Penthouselejligheden (5 værelseslejligheden) er beliggende på 4. salen, hvor den imponerende udsigt til Ho bugt kan nydes fra lejlighedens egen private tagterrasse.

Lejen fastsættes efter reglerne jf. Boligreguleringslovens bestemmelser vedr. omkostningsbestemt husleje.

Da ejendommen indeholder garager (erhverv), er ejendommen ikke omfattet af tilbudspligt. Sælger vil evt. være interesseret i en hurtig overtagelse.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Tordenskjoldsgade 1
6700 Esbjerg
Matr.nr. 34 I Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1964

AREALER

Grundareal 313 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 164 m²
Boligareal 616 m²
Etageareal i alt 616 m²
Sekundære arealer garager, cykelrum m.v. 164 m²
Sekundære arealer – kælder 132 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1964
Bebygget areal 164 m²
Sekundære arealer 296 m²
Antal etager 5

Anvendelse:

Beboelse 1.tv.	84 m ²
Beboelse 1.th.	80 m ²
Beboelse 2., dør 1	44 m ²
Beboelse 2., dør 2	40 m ²
Beboelse 2., dør 3	40 m ²
Beboelse 2., dør 4	40 m ²
Beboelse 3., dør 1	44 m ²
Beboelse 3., dør 2	40 m ²
Beboelse 3., dør 3	40 m ²
Beboelse 3., dør 4	40 m ²
Beboelse 4. sal	124 m ²
Kælder	132 m ²
Stueetage (garager, cykelrum m.v.)	164 m ²

Registreret som:

Registreret som:	Afskrivning:
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Sekundært areal	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.	483.672
Andre lejemål	kr.	7.980
I alt	kr.	491.652

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	75.000
Andre lejemål	kr.	9.000
I alt	kr.	84.000

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.

VEDLIGEHOUELSESKONTI

Regnskabskonti	BRL § 18	kr.	6.053	Pr.	31.12.2019
Bindingskonti GI	BRL § 18 B	kr.	87.289	Pr.	31.12.2019

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2020)	kr.	29.056
Renovation / miljøafgifter / skorstensfejning m.v.	kr.	17.461
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	24.000
Forsikring, afsat	kr.	7.800
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	16.500
Administration, afsat	kr.	33.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	96.096
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	222.412

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 12 pr. m².

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 616 m². "over jord" à kr. 156 pr. m². inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **7.500.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	7.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	23.350	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	43.350	
- Refusion deposita		kr.	120.821
Anslået kapitalbehov		kr.	7.422.529

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	575.652
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	
Nettoleje til forrentning	kr.	

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{\text{nettoleje} \times 100}{7.422.529} = 4,8\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	5.100.000
Heraf grundværdi	kr.	1.148.900

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 Topdanmark, police nr. 9336 709 994.
Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt, rørskade samt glas.

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 kommuneplan nr. 01-015-210, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastsættes til centerboliger med tæt-lave og etagehuse. 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	24.11.1954	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
002	04.11.1964	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
004	28.06.2006	Lejekontrakt med Jette og Bent Weidinger

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.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 04.05.2010 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 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, tlf. 20575370

KORTBILAG/FOTO





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2020

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Ledig	1.tv.	Beboelse	84	75.000	893	-					
2	N. Henningsen	1.th.	Beboelse	80	72.052	901	17.700			01.09.2020		
3	M. Nielsen	2., dør 1	Beboelse	44	42.000	955	10.500			01.07.2020		
4	R. R. Pedersen	2. dør 2	Beboelse	40	43.200	1.080	10.800			01.04.2020		
5	G. Häbel	2. dør 3	Beboelse	40	43.493	1.087	10.873			15.02.2019		
6	M. Thomsen	2. dør 4	Beboelse	40	36.000	900	9.000			01.06.2011		
7	K. Hansen	3. dør 1	Beboelse	44	43.200	982	10.800			15.06.2020		
8	M. W. Henriksen	3. dør 2	Beboelse	40	43.833	1.096	10.874			01.02.2019		
9	B. Rong	3. dør 3	Beboelse	40	43.200	1.080	10.800			01.05.2020		
10	I. Plamadeala	3. dør 4	Beboelse	40	43.493	1.087	10.873			01.09.2019		
11	J. og B. Weidinger	4. sal	Beboelse	124	73.200	590	18.600			01.04.2006		
12	Udlejet	Garager	Garager		7.980							
13	Ledig	Garager	Garager		9.000							
				616	575.652		120.821					

Bemærkninger til lejemål nr.:

5 Lejemålet er opsagt til fraflytning 15.11.2020