

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 607

Vesterhavsgade 40, 6700 Esbjerg



Velholdt boligudlejningsejendom med 3 gode lejligheder

- **Pris kontant kr. 4.400.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,63%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 260.052**
- **Boligareal i alt 276 m²**
- **Lejlighed i stueetage med luksusbadeværelse**
- **Muret garage**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i den indre bydel.

Bygningen er opført i røde mursten i to etager med udnyttet tagetage beklædt med rødt teglsten. Tagbeklædning er oplyst fornyet i 2007. Vinduer er med termoglas og rammer i træ.

Bygningen indeholder 3 gode lejligheder, der alle er moderniseret for godt 10 år siden og fremstår med pæne køkkener (Siemens keramisk kogeplade, Siemens ovn og opvaskemaskine i alle) og til hver lejlighed hører separat vaskemaskine og tørretumbler i kælderen. De til lejlighederne hørende "faste hårde hvidevarer" tilhører ejendommens ejer.

Der forefindes vandmålere i hver lejlighed og forbrug af el og vand til vaskemaskine/tørretumbler registreres på hver enkelt lejlighed.

Lejligheden i stueetagen har primært trægulv og er indrettet med entre med adgang til gæstetoilet, køkken med amerikaner køle/fryseskab og åbent adgang til spisesstue, stue og soveværelset, hvorfra der er adgang til stort luksuriøst badeværelse (godkendt) i kælderen med spa, brus, toilet og vaskesøjle.

På 1.sal er lejligheden primært med trægulv og indrettet med køkken med amerikanerkøleskab og åben adgang til spisesstue, stue, soveværelse med skabsvæg og pænt badeværelse med mosaik. Lejligheden har stor altan i stål.

Lejligheden på 2.sal fremtræder charmerende med fritlagte hanebånd og åbent køkken til stue/opholdsarealet, mindre walk-in closet og badeværelse med klinker på vægge og linoleum på gulv. Fra stuen er der adgang til soveværelse (ikke godkendt) på hems. Lejlighedens laminatgulv bærer præg af slitage, men kan sagtens anvendes.

I kælderen, hvortil der er adgang fra både ud- og indvendig trappe, forefindes depotrum for lejerne samt vaskeri for lejerne på 1. og 2.sal. Gulv i kælder er beklædt med klinker.

Bag bygningen forefindes delvist befæstet og solvendt have med overdækning til cykler og muret garage med hejseport.

Affaldsspande hentes selv af renovationsfirmaet og haven passes af lejerne, hvorfor ejendommen ikke har mange "viceværtsforpligtelser".

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 40
6700 Esbjerg
Matr.nr. 7 B Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1929 Ombygningsår 2007

AREALER

Grundareal 271 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 113 m²
Boligareal 276 m²
Etageareal i alt 276 m²
Sekundære arealer 90 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1929/2007
Bebygget areal 94 m²
Sekundære arealer 94 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse stueetage inkl. 23 m² kælder 117 m²
Beboelse 1. sal 94 m²
Beboelse 2. sal 65 m²
Kælder 71 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år Ej oplyst
Bebygget areal 19 m²
Sekundære arealer 19 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Garage 19 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.	255.252
I alt	kr.	255.252

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Andre lejemål	kr.	4.800
I alt	kr.	4.800

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto vand, varme og el.

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.	8.649
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	6.270
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	1.000
Forsikring, præmie	kr.	5.848
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	4.500
Administration, afsat	kr.	7.500
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	19.320
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	58.087

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.500 pr. lejemål (affaldsspande afhentes selv af renovationsfirma) og til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 276 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.400.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	4.400.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	14.075	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	29.075	
- Refusion deposita	kr.		29.075
Anslået kapitalbehov	kr.		4.365.625

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	260.052
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	58.087
Nettoleje til forrentning	kr.	201.965

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{201.965 \times 100}{4.365.625} = 4,63\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	2.350.000
Heraf grundværdi	kr.	369.500

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 Alm, Brand Forsikring A/S ref. nr. 123932560. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, insekt og svamp, udvidet rørskaade, restværdi, hus- og grundejeransvar samt 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 kommuneplanramme nr. 01-015-180 samt lokalplan nr. 454, der bl.a. omhandler følgende:

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.

Lokalplan nr. 454

Anvendelse:

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.

Bebyggelsens omfang og placering:

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

I de tæt skraverede byggefelter, hvori nærværende ejendom er beliggende, kan bebyggelsen opføres i 2 etager evt. med udnyttet tagetage og kælder.

Husdybden må maksimalt være 10 m.

Udstykning:

Udstykning kan foretages ned til 250 m².

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	14.11.1929	Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv
002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
003	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 spildevandsforsynings rensesanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 08.04.2016 med energiklassifikation D.

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





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2021

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	S. E. P. Berg	Stueetage	Beboelse	117	92.400	790	23.100	NPI	01.01.2022	01.06.2021		
2	M F. Baca m.fl.	1. sal	Beboelse	94	91.452	973	22.500	NPI	01.01.2022	01.01.2018		
3	J. L. Tausen	2. sal	Beboelse	65	71.400	1.098	17.850	NPI	01.01.2022	15.01.2021		
4	Ledig		Garage		4.800							
				276	260.052	942	63.450					