

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 640

Sjællandsgade 3, 6700 Esbjerg



**Centralt beliggende boligudlejningsejendom med 3 lejligheder**

- **Pris kontant kr. 2.850.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,84%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 174.000**
- **Boligareal i alt 146 m<sup>2</sup>**
- **Flot og præsentabel ejendomstype**
- **Lyse og istandsatte lejligheder**

## BESKRIVELSE

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

Bygningen er opført med pudset facade ud mod vejen og i røde mursten ud mod gården. Ejendommen er i 2 fulde etager med udnyttet tagetage. Tag er beklædt med tegl. Vinduerne ud mod gaden er af nyere dato i trærammer med termoglas og trævinduer ud mod gården er ligeledes med termoglas.

Bygningen indeholder 3 gode lejligheder alle med nyere og pæne køkkener og badeværelser. Ejendommen fremtræder generelt i en pæn og ordentlig stand.

Lejlighederne:

Stueplan er indrettet med en entré/fordelingsgang, et badeværelse med bruseniche samt fliser på gulv + vægge (gulv til loft), et mindre soveværelse, et stort spisekøkken, en rummelig opholdsstue. Lejligheden fremtræder i en ok vedligeholdelsesstand.

1. salen indeholder: En entré/fordelingsgang, et nyere badeværelse med bruseniche, et nyere køkken, en fin størrelse stue med plads til sofagrube og kontorplads samt et lyst og rummeligt soveværelse. Alle gulve, vægge og lofter er enten renoveret eller udskiftet, så lejligheden fremtræder i en flot stand.

2. salen (hvor sælger tidligere selv har boet) fremstår i en rigtig god stand og blev etableret tilbage i 2011. Lejligheden består af badeværelse med bruseniche, et mindre køkken, et soveværelse samt en stue.

I kælderen forefindes vaskemaskine og tørretumbler til brug for lejerne, ligesom hver lejer har et depotrum. Kælderen fremtræder i god stand og der er fra kælderen udgang til et befæstet gårdareal som ligger i åben forbindelse med naboejendommen.

Der er fælles varmeanlæg med naboejendommen og der betales kr. 358 pr. enhed for udfærdigelse af varmeregnskab.

Sælger sørger for i forbindelse med handlen at opsætte individuelle målere på vand i alle 3 lejligheder.

### 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 Sjællandsgade 3  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 398 C Esbjerg Bygrunde

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom  
Anvendelse Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910

### AREALER

Grundareal 128 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 61 m<sup>2</sup>  
Boligareal 146 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 146 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer – uudnyttet tagetage 24 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer – kælder 61 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1910  
Bebygget areal 61 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 85 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

### Anvendelse:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Beboelse, stueetage | 61 m <sup>2</sup> |
| Beboelse, 1. sal    | 61 m <sup>2</sup> |
| Beboelse, 2. sal    | 24 m <sup>2</sup> |
| Uudnyttet tagetage  | 24 m <sup>2</sup> |
| Kælder              | 61 m <sup>2</sup> |

### Registreret som:

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Boligareal      | Nej |
| Boligareal      | Nej |
| Boligareal      | Nej |
| Sekundært areal | Nej |
| Sekundært areal | Nej |

### Afskrivning:

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.        | 174.000        |
| <b>I alt</b> | <b>kr.</b> | <b>174.000</b> |

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 2021)            | kr.        | 9.127         |
| Renovation / miljøafgifter m.v.      | kr.        | 4.385         |
| Vand / vandafledning / el, afsat     | kr.        | 800           |
| Forsikring, præmie                   | kr.        | 2.159         |
| Renholdelse / vicevært, afsat        | kr.        | 4.500         |
| Administration, afsat                | kr.        | 7.500         |
| Varmeregnskab, afsat                 | kr.        | 1.074         |
| Udvendig vedligeholdelse, afsat      | kr.        | 7.320         |
| <b>Driftsudgifter, i alt anslået</b> | <b>kr.</b> | <b>36.866</b> |

### Bemærkninger til driftsudgifter

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 122 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Sælger sørger for i forbindelse med handlen at opsætte individuelle målere på vand i alle 3 lejligheder, hvorfor der ikke er afsat beløb til vand og afledning.

Der er fælles varmeanlæg med naboejendommen og der betales kr. 358 pr. enhed for udfærdigelse af varmeregnskab.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

|                              |            |                  |
|------------------------------|------------|------------------|
| <b>Kontantpris</b>           | <b>Kr.</b> | <b>2.850.000</b> |
| <b>Købers kapitalbehov</b>   |            |                  |
| Kontantpris                  | kr.        | 2.850.000        |
| Handelsomkostninger anslået: |            |                  |
| Tinglysningsafgift skøde     | kr.        | 9.425            |
| Advokatsalær skøde           | kr.        | 15.000           |
| I alt anslået                | kr.        | 24.425           |
| - Refusion deposita          | kr.        | 43.500           |
| <b>Anslået kapitalbehov</b>  | <b>kr.</b> | <b>2.830.925</b> |

### Momsfradragsprocent 100%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

|                                  |            |                |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Lejeindtægter m.v. iht. budget   | kr.        | 174.000        |
| - Driftsudgifter iht. budget     | kr.        | 36.866         |
| <b>Nettoleje til forrentning</b> | <b>kr.</b> | <b>137.134</b> |

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{137.134 \times 100}{2.830.925} = 4,84\% \text{ (anslået)}$$

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

|                              |     |           |
|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdi pr. 01.10.2019 | kr. | 1.600.000 |
| Heraf grundværdi             | kr. | 565.500   |

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 Axa Forsikring.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, el-skade, restværdi ved min. 50% beskadigelse, anden bygningsbeskadigelse, anden bygningsbeskadigelse all-risk inkl. storm, huslejetab 24 mdr., jordskadedækning, låseomstilling- og nøgledækning, hærværk ekskl. graffiti, lovliggørelse, ret til opførelse på andet sted, udendørs anlæg, løsøre til ejendommens drift, meromkostning/genhusning, hus- og grundejeransvar, svamp/insektskade samt udvidet rørskade/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 lokalplan nr. 297 samt lokalplanramme nr. 01-015-110, der bl.a. omhandler følgende:

#### Lokalplan nr. 297

##### **Anvendelse:**

Område B (hvor i nærværende ejendom er beliggende) må kun anvendes til boliger. I stueetagen kan der med byrådets særlige godkendelse indrettes erhverv.

##### **Bebyggelsesbestemmelser:**

Ny bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse inden for de skraverede byggefelter og med facade mod vejskel.

På arealerne uden for randhusene kan opføres carporte og garager samt mindre bygninger efter byrådets særlige godkendelse.

## **Lokalplanramme nr. 01-015-110**

### **Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til åben - lave og tæt - lave boliger samt til etageboliger. 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 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. 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 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.

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.

| <b>Nr.:</b> | <b>Lyst:</b> | <b>Indhold:</b>                |
|-------------|--------------|--------------------------------|
| 001         | 04.10.1910   | Dok om fælles brandmur/gavl mv |
| 002         | 07.04.1989   | Lokalplan nr. 204-1            |
| 003         | 11.05.1993   | Lokalplan nr. 297              |

## **TEKNISKE INSTALLATIONER**

### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens 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 22.10.2021 med energiklassifikation D.

## 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

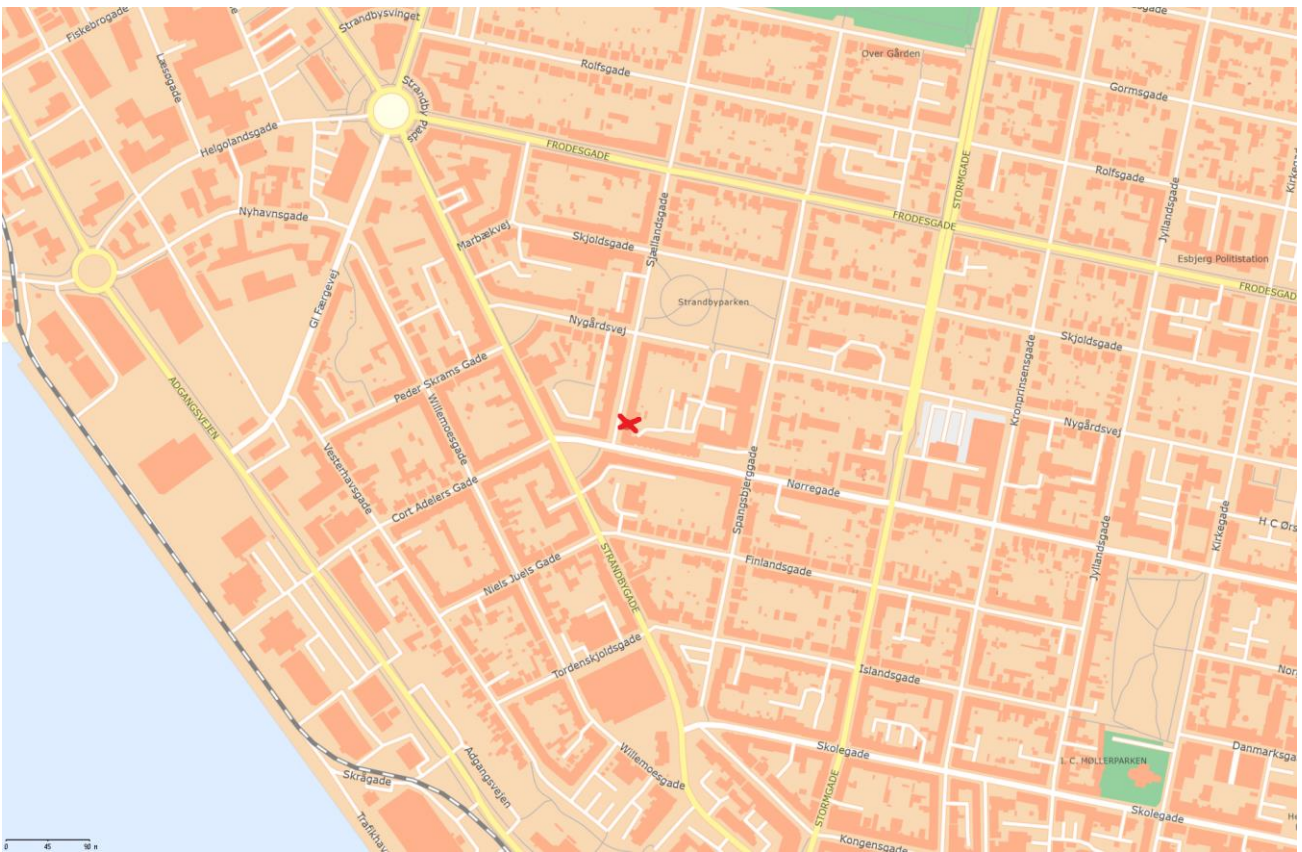
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370

# KORTBILAG/FOTOS







## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.11.2021

| Nr. | Lejer         | Adresse   | Type     | Areal<br>m2 | Årlig leje | Leje pr.<br>m2 | Depositum | Reguleringsprincip | Næste<br>regulering | Lejestart  | Opsigelig-<br>hed udlejer | Opsigelig-<br>hed lejer |
|-----|---------------|-----------|----------|-------------|------------|----------------|-----------|--------------------|---------------------|------------|---------------------------|-------------------------|
| 1   | M. Kyster     | stueetage | Beboelse | 61          | 60.000     | 984            | 15.000    | NPI                | 01.04.2022          | 01.06.2019 |                           |                         |
| 2   | S. D. Nielsen | 1. sal    | Beboelse | 61          | 60.000     | 984            | 15.000    | NPI                | 01.04.2022          | 01.02.2021 |                           |                         |
| 3   | C. Lauridsen  | 2. sal    | Beboelse | 50          | 54.000     | 1.080          | 13.500    | NPI                | 01.04.2022          | 01.06.2021 |                           |                         |
|     |               |           |          | 172         | 174.000    | 1.012          | 43.500    |                    |                     |            |                           |                         |

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 2 Areal jf. lejekontrakt (bbr-areal 24 m2)