

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 927

Sjællandsgade 5, 6700 Esbjerg



Velbeliggende boligudlejningsejendom med 3 lejligheder

- **Pris kontant kr. 1.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,7%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 153.969**
- **Etageareal i alt 176 m²**
- **Svarende til ca. kr. 10.000 pr. m²**
- **Stort lejepotentiale**

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.

Ejendommen sælges som et dødsbo.

Bygningen indeholder i alt 3 gode lejligheder som alle fremtræder i ok stand.

Lejen er inkl. forbrug af vand.

Ved en fastsættelse af lejen til kr. 1.100 pr. m², som vi mener, er markedsniveauet jf. reglerne angående det lejedes værdi, udløser det et lejepotentiale på ca. kr. 40.000 årligt.

Dette er ydermere baseret på salget af naboejendommen Sjællandsgade 3, som vi forestod tilbage primo 2022, hvor lejligheder var udlejet i dette niveau og var af samme bonitet.

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 5
6700 Esbjerg
Matr.nr. 398 d Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910

AREALER

Grundareal 141 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 62 m²
Boligareal 176 m²
Etageareal i alt 176 m²
Sekundære arealer - kælder 62 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1910
Bebygget areal 62 m²
Sekundære arealer 62 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse stueetage
Beboelse 1. sal
Beboelse 2. sal
Kælder

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
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. 153.969
I alt kr. 153.969

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 2024)	kr.	10.210
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	6.864
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	17.772
Forsikring, præmie	kr.	6.341
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab	kr.	4.127
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	9.920
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	70.234

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 124 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.800.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	1.800.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.325
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	21.325
- Refusion deposita	kr.	38.492
Anslået kapitalbehov	kr.	1.782.833

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	153.969
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	70.234
Nettoleje til forrentning	kr.	83.735

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{83.735 \times 100}{1.782.833} = 4,7\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.750.000
Heraf grundværdi	kr.	573.400
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.358.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024.

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 Tryk Forsikring A/S, police nr. 657-391.224. Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning inkl. Ensure udvidelser, hærværk og udvidet vandskade, husejeransvar, huslejetab, joddækning, restværdi 50%, 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 lokalplan nr. 297 samt lokalplanramme nr. 01-015-110, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 297

Anvendelse:

Område B (hvori 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 byggefeltet 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 m² og udvalgswarebutikker 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 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.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
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 offentligt kloaksystem.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 30.01.2017 med energiklassifikation F.

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 jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

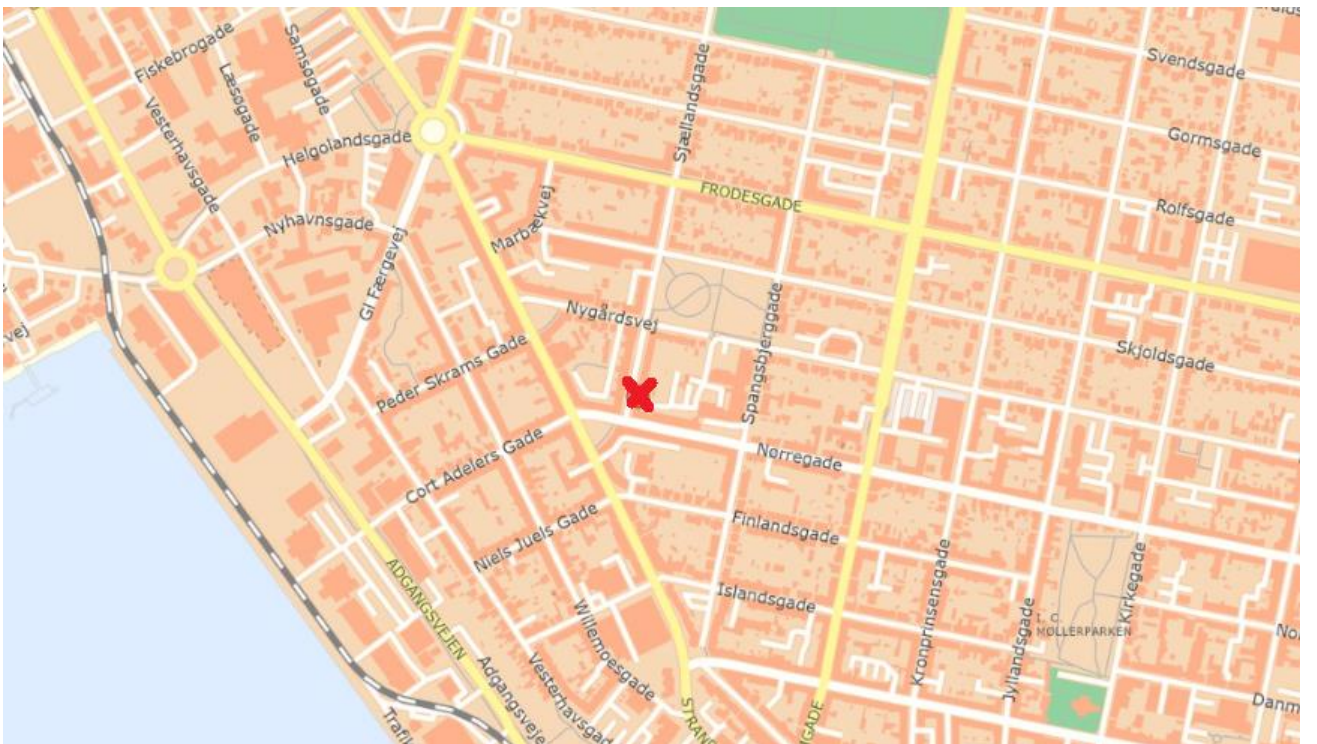
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2024

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	stueetage	Beboelse	62	50.657	817	12.664	NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.10.2022		
2	Udlejet	1. sal	Beboelse	62	52.683	850	13.171	NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.03.2022		
3	Udlejet	2. sal	Beboelse	52	50.628	974	12.657	NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.07.2019		
				176	153.969	875	38.492					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1-3 Lejen er inkl. forbrug af vand