

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 829

Skjoldsgade 1-1A, Finsensgade 20, 6700 Esbjerg



Velbeliggende boligudlejningsejendom med i alt 13 boliglejemaal

- **Pris kontant kr. 10.300.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,1%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 757.682**
- **Etageareal i alt 931 m²**
- **Svarende til en m² pris på ca. 11.000 pr. m²**

BESKRIVELSE

Centralt beliggende boligudlejningsejendom i hjertet af Esbjerg udbydes hermed til salg.

Ejendommen indeholder i alt 13 boliglejemål, som varierer i størrelserne fra 56 m² til 110 m². Ejendommen er inden for de seneste år renoveret med nye pudsede facader, nye vinduer samt zinkinddækning og flere af lejlighederne er blevet renoveret.

Generelt fremtræder ejendommen i en velholdt stand.

Ejendommen er omfattet af boligreguleringslovens regler, hvad angår fastsættelsen af lejen, som er omkostningsbestemt. Huslejen er indeholdt vand samt kloak/afledning.

Ejendommen består af 3 opgange til adresserne Skjoldsgade 1, Skjoldsgade 1A samt Finsensgade 20. Det skal nævnes at sælger har igangsat renovering af alle 3 opgange.

I kælderen forefindes der vaskerum, som betjenes med vaskekort. Herudover er der tilhørende depotrum til alle lejlighederne.

Der er indkørsel til gården via Finsensgade, hvor der er mulighed for at etablere parkeringspladser.

Ejendommen administreres af administrationselskabet Aunbøl A/S.

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 Skjoldsgade 1-1A, Finlandsgade 20
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1009 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1897

AREALER

Grundareal 487 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 324 m²
Boligareal 931 m²
Etageareal i alt 931 m²
Sekundære arealer - kælder 293 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1897
Bebygget areal 324 m²
Sekundære arealer 293 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Skjoldsgade 1, st.tv. – beboelse
Skjoldsgade 1, st.th. – beboelse
Skjoldsgade 1, 1.tv. – beboelse
Skjoldsgade 1, 1.th. – beboelse
Skjoldsgade 1, 2. – beboelse
Skjoldsgade 1A, st. – beboelse
Skjoldsgade 1A, 1. – beboelse
Skjoldsgade 1A, 2.tv. – beboelse
Skjoldsgade 1A, 2.th. – beboelse
Finsensgade 20, st. – beboelse
Finsensgade 20, 1. – beboelse
Finsensgade 20, 2.tv. – beboelse
Finsensgade 20, 2.th. – beboelse
Kælder

65 m²
110 m²
86 m²
104 m²
68 m²
62 m²
62 m²
56 m²
63 m²
58 m²
72 m²
61 m²
64 m²
293 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
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.	700.082
I alt	kr.	700.082

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	57.600
I alt	kr.	57.600

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.

VEDLIGEHOLDELSKONTI

Regnskabskonti	BRL § 119	kr.	-155.420	Pr.	29.09.2023
Bindingskonti GI	BRL § 120	kr.	-768.613	Pr.	29.09.2023

DRIFTSUDGIFTER

Grundskyld (år 2024)	kr.	18.515
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	27.863
Vand / vandafledning / el, jf. årsrapport	kr.	32.800
Forsikring, jf. årsrapport	kr.	25.577
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	26.000
Administration, afsat	kr.	39.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	6.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	65.170
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	240.925

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond for 2024 andrager for §119 kr. 93 pr. kvm og for §120 kr. 85 pr. kvm.
Disse hensættelser er udeladt af ovennævnte driftsbudget på grund af den store negative saldo på §119 og §120 og den anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 931 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **10.300.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	10.300.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	31.825	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	51.825	
- Refusion deposita		kr.	174.357
Anslået kapitalbehov		kr.	10.177.468

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	757.682
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	240.925
Nettoleje til forrentning	kr.	516.989

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{516.989 \times 100}{10.177.468} = 5,1\% \text{ (anslået)}$$

TILBUDSPLIGT

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	6.500.000
Heraf grundværdi	kr.	712.200
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	8.274.000

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 Topdanmark Forsikring.
Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, svamp, insekt, rørskade, jordskade, restværdi, oprydning, lovliggørelse, elskade, stikledning samt huslejetab.

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. 01-010-420, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.

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 ejendommene 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	14.03.1899	Dok om vej mv
002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
003	17.05.1993	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	19.07.1993	Dok om huslejekontrol

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.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 06.12.2022 med energiklassifikation E.

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:

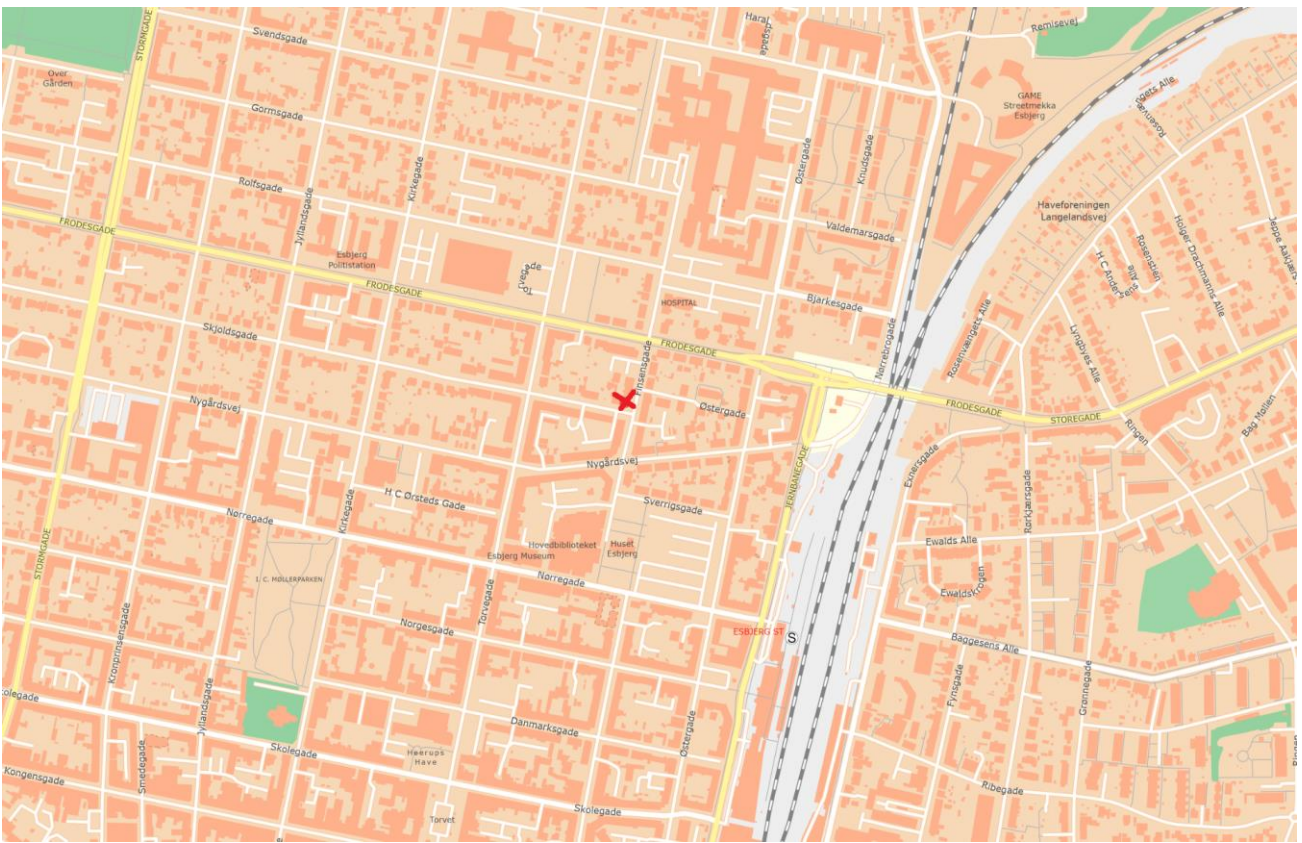
LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTO





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.02.2024

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	H. M. Tu	Skjoldsgade 1, st.tv.	Beboelse	65	57.000	877	14.250	NPI	01.01.2025	01.12.2023		
2	C. Pedersen m.fl.	Skjoldsgade 1, st.th.	Beboelse	110	75.985	691	18.964	NPI	01.01.2025	01.08.2023		
3	S. Zadran	Skjoldsgade 1, 1.tv.	Beboelse	86	60.306	701	15.051	NPI	01.01.2025	01.11.2022		
4	D. Staal	Skjoldsgade 1, 1.th.	Beboelse	104	69.955	673	17.459	NPI	01.01.2025	01.09.2023		
5	R. Rasmussen	Skjoldsgade 1, 2.	Beboelse	68	45.500	669	10.940	-		15.08.2008		
6	V. Ehmyr	Skjoldsgade 1A, st.	Beboelse	62	51.863	837	12.944	NPI	01.01.2025	01.09.2023		
7	H. Nguyen	Skjoldsgade 1A, 1.	Beboelse	62	54.275	875	13.546	NPI	01.01.2025	01.11.2022		
8	B. Andreasen	Skjoldsgade 1A, 2.tv.	Beboelse	56	54.051	965	13.490	NPI	01.01.2025	01.06.2021		
9	P. Ulrich	Skjoldsgade 1A, 2.th.	Beboelse	63	59.313	941	14.803	NPI	01.01.2025	01.11.2019		
10	J. Blond	Finsensgade 20, st.	Beboelse	58	54.051	932	13.490	NPI	01.01.2025	15.06.2021		
11	H. Kristiansen	Finsensgade 20, 1.	Beboelse	72	60.182	836	15.020	NPI	01.01.2025	01.10.2017		
12	P. Georgiana	Finsensgade 20, 2.tv.	Beboelse	61	57.600	944	14.400	NPI	01.01.2025	15.01.2024		
13	Ledig	Finsensgade 20, 2.th.	Beboelse	64	57.600	900						
				931	757.682	814	174.357					