

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 935

Nørregade 56, 6700 Esbjerg



Centralt placeret boligudlejningsejendom med 3 lejligheder

- **Pris kontant kr. 2.395.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 180.000**
- **Boligareal i alt 183 m²**
- **Godkendt lejlighed i kælderen**

BESKRIVELSE

Boligudlejningsejendom i moderne stil med en central beliggenhed i Esbjerg.

Ejendommen indeholder 3 lejemål, som løbende er renoveret for at holde den høje kvalitet og at man som lejer ikke mangler noget.

Beskrivelse af alle lejligheder:

Kælderlejligheden har egen indgang fra gården. Her går man ind i entré/fordelingsgangen, hvor der er adgang til et moderniseret køkken og bad, samt en stor rummelig stue. Soveværelset ligger bagerst i lejemålet og her er der tilhørende indbygget skabe.

1. salslejligheden er bestående af en entré/fordelingsgang med sko og overtøjsplads. Fra entréen/fordelingsgangen er der adgang til et moderniseret badeværelse. Hvis man begiver sig ned af entréen/fordelingsgangen, går man ind i køkkenet, som er i sammenhæng med stuen. Fra køkkenet kan man gå ud på en stor terrasse, som ligger ud til et flot parkmiljø og her er der rig mulighed for at have solen det meste af dagen. I soveværelset er der etableret et klædeskab.

Fra indgangen til 1. salslejligheden kan man gå op til 2. salslejligheden. Her har man et moderniseret badeværelse, åben stue og køkkenalrum. Hems som bliver brugt som soveværelse.

I alle lejligheder er der vaskemaskine, opvaskemaskine osv.

Ejendommen har ingen fælles el.

Tilhørende ejendommen er der et fantastisk gårdmiljø, hvor man bl.a. har mulighed for at parkere sin cykel i et cykelskur. I forlængelse med garagen har man udnyttet pladsen til at lave 1 opbevaringsrum til hvert lejemål. Man har adgang til opbevaringsrummene fra gården. Ejendommen Nørregade 58, 6700 Esbjerg har brugsret over garagen.

Ud fra vores beregninger giver ejendommen et finansieret afkast på 12,6% (F5 til 3,65% i rente) forudsat at man som køber opnår en 80% belåningsgrad. Dette er jf. vores beregningsmodel muligt efter vores beregning i forhold til kritisk lejeberegning.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 6.

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 Nørregade 56
6700 Esbjerg
Matr.nr. 377 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1906 Ombygningsår 1976

AREALER

Grundareal 183 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 68 m²
Boligareal 183 m²
Etageareal i alt 183 m²
Sekundære arealer (kælderlejlighed) 68 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1906/1976
Bebygget areal 68 m²
Sekundære arealer (kælderlejlighed) 68 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse kælder 68 m²
Beboelse stueetage 68 m²
Beboelse tagetage 47 m²

Registreret som:

Afskrivning:
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal 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.	54.000
Erhvervslejemål	kr.	72.000
Andre lejemål	kr.	54.000
I alt	kr.	180.000

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.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2024/2025)	kr.	3.912
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.069
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, præmie	kr.	3.568
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	11.520
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	46.569

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

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **2.395.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.395.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.125	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	23.125	
- Refusion deposita		kr.	45.000
Anslået kapitalbehov		kr.	2.373.125

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	180.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	46.569
Nettoleje til forrentning	kr.	133.431

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{133.431 \times 100}{2.373.125} = 5,6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.100.000
Heraf grundværdi	kr.	339.000
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	494.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024/2025. 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 2024/2025 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 2025.

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 Bauta Forsikring A/S, police nr. B41-3697326. Forsikringsdækningen omfatter brand inkl. el-skade samt bygningsbeskadigelse.

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. 01-010-230, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

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

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	27.07.1942	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
003	08.03.2018	Brugsret til garage

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 fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 23.05.2024 med energiklassifikation C.

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

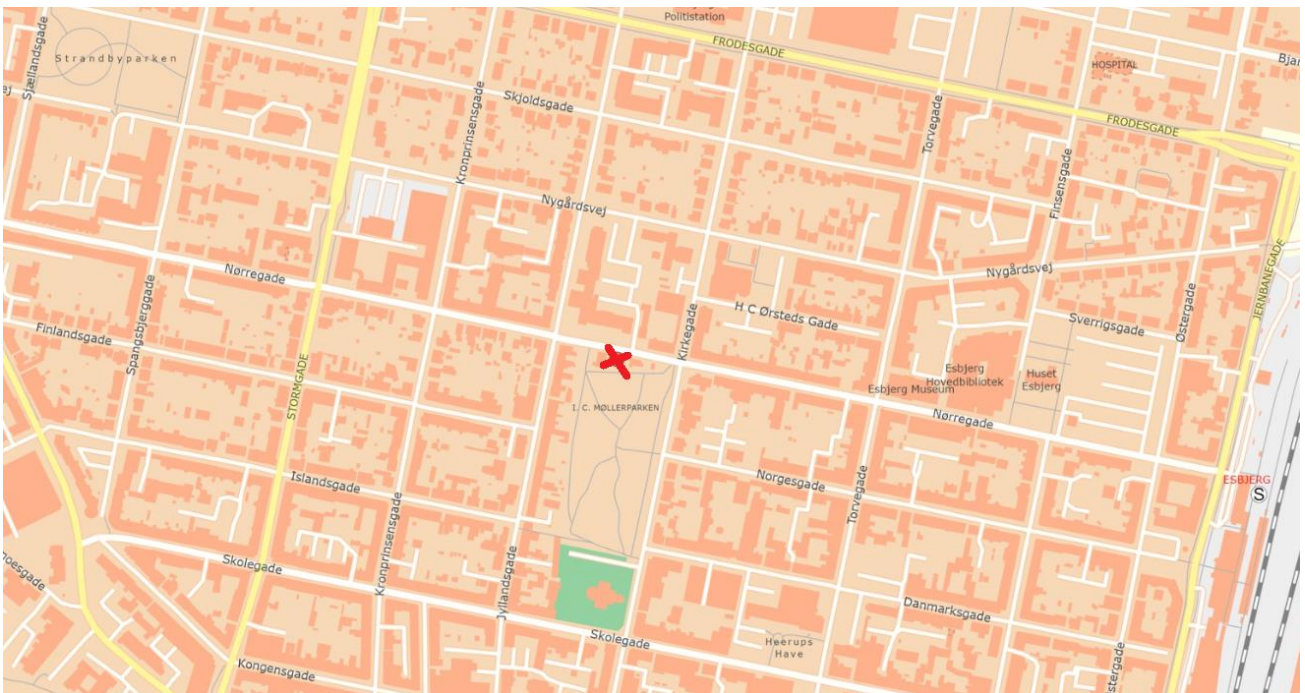
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTO





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Kælder	Beboelse	68	54.000	794	13.500	NPI én gang årligt	01.01.2025	01.04.2024		
2	Udlejet	Stueetage	Beboelse	68	72.000	1.059	18.000	NPI én gang årligt	01.01.2025	01.03.2023		
3	Udlejet	1. sal	Beboelse	55	54.000	982	13.500	NPI én gang årligt	01.01.2025	01.07.2023		
				191	180.000	942	45.000					