



## **Salgsprospekt – GENUDBUD af boligudlejningsejendom**



**Budfrist: 27. marts 2019 kl.  
12.00**

**Sankt Jørgens Vej 11, 5700 Svendborg**

- ✓ Flot og velholdt ejendom
- ✓ Ejendommen ligger tæt på gågaden
- ✓ 1 3- værelses står tom pr. 1/3 2019
- ✓ 5 lejligheder – 2 & 3 værelses

**Mindstepris:**

**Kr. 3.785.000**

1. års nettoafkast % 1,25

Etageareal m2 372

***Ejendommen sælges i udbud iht. Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme BEK nr. 799 af 24. juni 2011***

***Budfrist: 27. marts 2019 kl. 12.00***

***Bud fremsendes i lukket konvolut "mrk. 18-18201" til Svendborg Kommune, Kommunale Ejendomme, Svendborgvej 135, 5762 Vester Skerninge.***

***Svendborg Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne bud. Buddet er gældende 4 uger efter afgivelse af bud.***



## **Ejendommen:**

Ejendommen er opført i 1908 og er sidst ombygget i 1988. Ejendommen fremstår flot med fin udsmykning i facaden med røde mursten og sort tegltag. Til ejendommen hører en stor flot have med græsplæne og træer. Haven kan frit benyttes af alle beboerne. Ejendommen består af 5 lejligheder på henholdsvis 3 2-værelses lejligheder (64, 64 og 70 m<sup>2</sup>) og 2 3-værelseslejligheder på 87 m<sup>2</sup>. Alle lejligheder er udlejet.

Ejendommen ligger tæt på centrum.

## **Ejendommens data:**

<b>Adresse:</b>	Sankt Jørgens Vej 11, 5700 Svendborg
<b>Matr.nr.:</b>	721g
<b>Kommune:</b>	Svendborg
<b>Region:</b>	Region Syddanmark
<b>Zonestatus:</b>	Byzone
<b>Vejforhold:</b>	Offentlig

## **Arealfordeling:**

<b>Grundareal:</b>	1.243 heraf vej 0 m <sup>2</sup>
<b>Bebygget areal:</b>	151 m <sup>2</sup>
<b>Boligareal:</b>	372 m <sup>2</sup>
<b>Etageareal:</b>	372 m <sup>2</sup>
<b>Sekundære arealer:</b>	202 m <sup>2</sup>

## **Bygningsspecifikation:**

### **Bygningsnr. 1**

<b>Opført/ombygget:</b>	1908/1988
<b>Bebygget areal:</b>	151 m <sup>2</sup>
<b>Etageareal:</b>	372 m <sup>2</sup>
<b>Sekundært areal:</b>	202 m <sup>2</sup>

### **Anvendelse:**

<b>5 boliger:</b>	372 m <sup>2</sup> – Boligareal
<b>Kælder:</b>	151 m <sup>2</sup> – Sekundært areal
<b>Udnyttet loft:</b>	51 m <sup>2</sup> – Sekundært areal

Ejendommen er ikke særskilt opmålt

## **Offentlig vurdering:**

Vurdering: Pr. 01.10.2017

**Ejendomsvurdering:** kr. 2.300.000 **Grundværdi:** kr. 547.800

Ejendommen er ikke under omvurdering



## **Servitutter, planforhold mv.**

**Servitutter:**

27.08.1906 Dok om fælles brandmur/gavl mv.  
24.04.1997 Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme

I øvrigt henvises der til ejendommens blad i tingbogen

**Lokalplaner:**

Kommuneplan for boligområdet Sankt Jørgens Vej, 01.01.B.007  
Offentlig område Assistent Kirkegård 01.01.O1.162  
Lokalplan 001.290 Facade og skilte

**Anvendelse:**

Området må anvendes til etagebolig

**Byggemulighed:**

Maks. Bebyggelsesprocent pr. ejendom 50% og max. antal etager 2 ½ og max. bygningshøjde på 11,5 meter.

## **Tekniske installationer**

**Afløb:**

Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

**Vandløb:**

Alment vandforsyningsanlæg (tidl. Offentligt)

**El:**

220/380v

**Varme:**

Ejendommen opvarmes med fjernvarme

## **Energimærke:**

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Der er udarbejdet Energimærkning den 29. juli 2013 og bygningens energimærke er D.

## **Miljøforhold:**

Ejendommen er beliggende i et område, der er områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurening. Der henvises til Jordforureningsattest fra Region Syddanmark.

**Økonomiske forhold:****Mindstepris:** kr. 3.785.000**Lejeindtægter/driftsudgifter mv:**

Lejeindtægter 5 boliglejemål kr. 202.848

Den angivende lejeindtægt er inkl. vand. Der opkræves a/c varme og lejerne betaler for el direkte til forsyningsselskab. Se lejemålsoversigten for yderligere oplysninger om varmeopkrævning.

**Driftsudgifter:**

Ejendomsskatter (2018)	kr. 11.590
Renovation (2018)	kr. 11.730
Vand / Vandafdeling	kr. 42.998
Fælles el	kr. 9.360
Udvendig vedligeholdelse (Skønnet)	kr. 4.750
Renholdelse / Vicevært	kr. 54.284

**Administration:**

Administration	kr. 13.270
Varmeregnskab	kr. 4.924
Vandregnskab	kr. 0

**Forsikring<sup>1</sup>:** kr. 2.597**Øvrige driftsudgifter:**

Jordstyringsgebyr	kr. 23
Skadedyrsbekæmpelse	<u>kr. 150</u>

**Driftsudgifter i alt skønnet** kr. 155.676

---

<sup>1</sup> Forsikringen kan ikke overtages og køber opfordres til at kontakte eget forsikringselskab



**Købers handelsomkostninger -skønnet ud fra mindstepris:**

Tinglysningsafgift – købsaftale	kr. 24.370
Advokatsalær	kr. 30.280
Moms	<u>kr. 7.570</u>
<b>Handelsomkostninger i alt inkl. moms</b>	<b>kr. 62.220</b>

**Købers kapitalbehov – skønnet ud fra mindstepris:**

Mindstepris	kr. 3.785.000,00
Refusion af depositum	kr. 46.150,89
Refusion af 3 mdr. forudbetalt leje	<u>kr. 10.623,23</u>
	<b>Kr. 3.841.774,12</b>
Handelsomkostninger anslået	<u>kr. 62.220,00</u>
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr. 3.779.554,12</b>

**Startforretning – skønnet ud fra mindstepris og driftsomkostninger:**

**Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel**

Lejeindtægt faktiske	kr. 202.848,00
-Driftsudgifter (Skønnet)	<u>kr. 155.675,59</u>
Nettoleje til forrentning af investeret kapital	kr. 47.172,41

**Startforrentning, ved kontant handel 1. år, skønnet:**

$$\frac{47.172,41 \times 100}{3.779.544,12} = 1,25 \% \text{ (anslået)}$$

Mht. fordeling af købesummen, og hermed afskrivninger henvises til købers revisor, advokat eller anden rådgivning, for at få foretaget fornøden skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen. Fordelingen af købesummen kan aftales mellem køber og sælger ved indgåelse af købsaftalen.



### **Likviditetsbudget:**

	Skattemæssigt:	Likviditetsmæssigt:
Driftsudgifter:	kr. 155.676	kr. 155.676
Indtægter*:	<u>kr. 202.848</u>	<u>kr. 202.848</u>
1 år før afskrivninger	kr. 47.172	kr. 47.172
Afskrivninger 1. år, anslået	kr. 2.359	
Likviditet 1. år før skat		kr. 47.172
Skattevirkning ved skatteprocent på 22 %		<u>kr. 10.378</u>
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		<b><u>kr. 36.794</u></b>

*\*Lejeindtægten er inkl. vand, men ekskl. varme og el.*

### **Besigtigelse af ejendommen:**

**Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:**

**Svendborg Kommune, Kommunale Ejendomme  
Svendborgvej 135  
5762 Vester Skerninge**

**Att. Lone Vesterholm Jensen, Tlf. 3017 5314  
E-mail: Lone.vesterholm.jensen@svendborg.dk**



**FOTOS:**



**Ortofotokort (Ikke målfast):**



**Sankt Jørgens Vej 11, 5700 Svendborg. Matr.nr. 721g, Svendborg Bygrunde**



**Økonomi:**

Ejendoms-Nr.	Adresse Skt. Jørgens Vej 11	Type	Anvend-Else	Aktuel Årl.leje	A/C Varme Pr. mdr.	Leje Pr. m2	Areal M2	Antal Vær.	Forudbetalt Husleje 3 mdr.	Depositum 3. mdr. leje
1-136-1-2	St th.	Bolig	Bolig	46.980	600	540	87	3	10624,23	10.624,23
1-136-2-2	St. tv	Bolig	Bolig	35.196	660	549,94*	64*	2		7.815,00
1-136-3-2	1.th	Bolig	Bolig	46.980	1.050	540	87	3		10.623,00
1-136-4-6	1.tv	Bolig	Bolig	35.196	800	549,94	64	2		8.799,00
1-136-5-2	2.sal	Bolig	Bolig	38.496	480	549,94	70	2		8.289,66
<b>Faktiske indtægter</b>				<b>202.848</b>	<b>3.590</b>				<b>10.624,23</b>	<b>46.150,89</b>

\*Der er fejl på lejekontrakten – jf. BBR er bolig på 64 m2 – I kontrakten angivet 60 m2.

**Reguleringer:**

Ejendoms-Nr.	Adresse Skt. Jørgens Vej 11	A/C Varme	A/C Vand**	Moms	Status	Seneste Regulering	Regulering for Skatter & afgifter	Lejen påklaget/ Huslejenævn
1-136-1-2	St th.	600	0	Nej	Faktiske			Indbragt pr. 7/11 -2018 ang. husorden.
1-136-2-2	St. tv	660	0	Nej	Faktiske			
1-136-3-2	1.th	1.050	0	Nej	Faktiske			Indbragt pr. 7/11 -2018 ang. husorden.
1-136-4-6	1.tv	800	0	Nej	Faktiske			
1-136-5-2	2.sal	480	0	Nej	Faktiske			

\*\* Vand er indeholdt i huslejen

**Kontraktsvilkår:**

Ejendoms-Nr.	Adresse Skt. Jørgens Vej 11	P-plads	Opsigelse	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståelses ret	Frem- lejeret	Bemærkninger
1-136-1-2	St th.	Ingen		Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
1-136-2-2	St. tv	Ingen		Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
1-136-3-2*	1.th	Ingen		Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
1-136-4-6	1.tv	Ingen		Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
1-136-5-2	2.sal	Ingen		Lejer	Udlejer	Nej	Nej	

\* Opsagt lejemålet til udflytning den 28. februar 2019