

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 292

J M Terkelsens Vej 28, 6731 Tjæreborg



Udlejningsejendom med udviklingspotentiale

- **Pris kontant: Kr. 1.775.000**
- **Store muligheder for stigning i afkast**
- **Årlig lejeindtægt p.t.: Kr. 155.731**
- **Etageareal i alt: 427 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed centralt i Tjæreborg ved jernbanestationen og Blichers Kro.

Bygningen er opført i mursten i 2 etager og tag beklædt med hhv. tegl på erhvervsdelen og eternitskifer på beboelsesdelen. Bygningen fremstår pæn og præsentabel med facader i hvid farve.

Ejendommen indeholder i alt 3 beboelseslejemål samt et erhvervslejemål, der p.t. er ledigt. Derudover omfatter en mindre del af ejendommen et toiletafsnit, der anvendes (og lejes) af naboen Blichers Kro, som en "integreret" del af kroen. I det omfang kroen skulle opsige dette lejemål vil arealet kunne tillægges den tilstødende beboelseslejlighed.

Lejlighederne blev moderniseret for ca. 20 år siden med nye køkkener (ét køkken er dog ca. 30 år gammelt) og badeværelser og fremtræder i pæn og velholdt stand.

Erhvervslokalet indeholder i stueetagen lagerlokaler og pænt toilet med brus og på 1.sal kontor og arkiv. Lokalet har tidligere været udlejet til en månedlig leje på kr. 3.000. Under erhvervslejemålet findes god kælder med depotrum til ejer og lejere.

I "mellembygningen" forefindes fælles vaskeri med tørretumbler til brug for lejerne.

Lejernes forbrug af koldt vand er indeholdt i den angivne leje.

Der er tinglyst ret til 3 parkeringspladser lige bag ejendommen, men reelt beliggende på nabogrunden.

Udenomsarealerne består primært af fortov, hvorfor viceværtsforpligtelsen er begrænset.

Der er overalt tale om en god og velholdt ejendom, hvor der efter ejendomsmæglerens opfattelse er særdeles gode muligheder for at forbedre den nuværende indtjening.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse J M Terkelsens Vej 28
6731 Tjæreborg
Matr.nr. 27 D Tjæreborg By, Tjæreborg

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Bolig og Erhverv
Anvendelse Bolig og Erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1947-1950

AREALER

Grundareal 442 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 254 m²
Erhvervsareal 175 m²
Boligareal 252 m²
Etageareal i alt 427 m²
Sekundære arealer 88 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført 1950
Bebygget areal 137 m²
Sekundære arealer 38 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse, stueetage 107 m²
Beboelse, 1. tv. 51 m²
Beboelse, 1. th. 94 m²
Kælder 8 m²
Toiletter naboejendom 18 m²
Udhus 12 m²

Registreret som:

Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Sekundært areal Nej
Sekundært areal Nej
Sekundært areal Nej

Afskrivning:

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført 1947
Bebygget areal 117 m²
Sekundære arealer 50 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager, stueetage 117 m²
Lager, 1. sal 58 m²
Kælder 50 m²

Registreret som:

Erhvervsareal Ja
Erhvervsareal Ja
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.	112.800
Andre lejemål	kr.	6.931
I alt	kr.	119.731

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	36.000
I alt	kr.	36.000

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2017)	kr.	5.232
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	4.150
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	12.000
Forsikring, præmie	kr.	12.460
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	3.000
Administration, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	27.420
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	74.261

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 457 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **1.775.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	1.775.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.155	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	21.155	
- Refusion deposita		kr.	28.200
Anslået kapitalbehov		kr.	1.767.955

Momsfradragprocent 41 %

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	155.731
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	74.261
Nettoleje til forrentning	kr.	81.470

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{81.470 \times 100}{1.767.955} = 4,6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2015	kr.	1.400.000
Heraf grundværdi	kr.	266.400

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 GF Forsikring A/S, police nr. 19300129.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, bygningskasko, svamp, insekt, råd, udvidet råd samt udvidet rørskade.

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 Esbjerg kommuneplan, rammedel 12-010-070, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker der betjener lokalområdet, specialbutikker eller mindre supermarkeder herunder discountbutikker, ikke miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for håndværk og byggefag, engroshandel, distribution og kontorer samt boliger, liberale erhverv, offentlige institutioner og anlæg. Der må ikke tillades virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3, dog kan butikker med varelevering i aften- og natperioden tillades. Rammen til nybyggeri og omdannelse af butikker fremgår af tabel med lokalcentre i hovedstrukturens redegørelse. Indenfor disse rammer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 1.000 m² og udvalgsvarebutikker på op til 500 m². Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	13.01.1922	Dok om vej mv
002	28.05.1991	Lejekontrakt med Jimmy Hauring Juhl mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings 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 08.02.2017 med energiklassifikation F fsv. angår beboelsedelen og G fsv. angår erhvervsdelen.

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.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

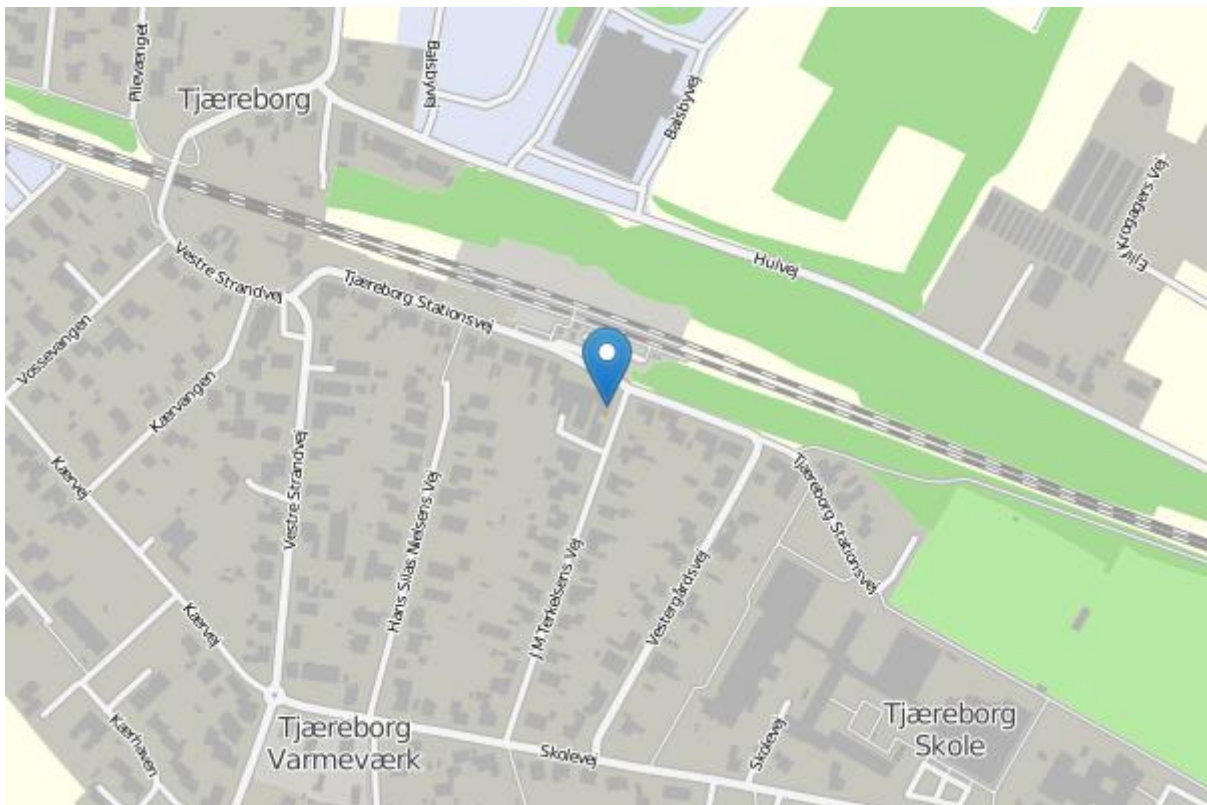
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

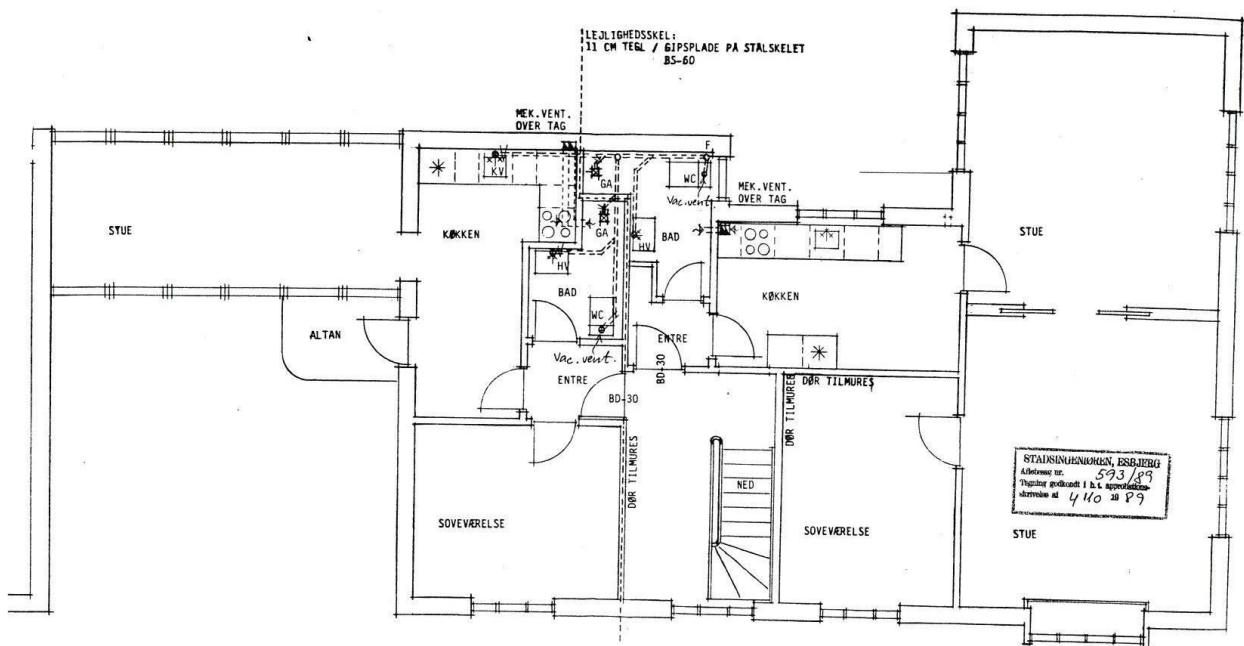
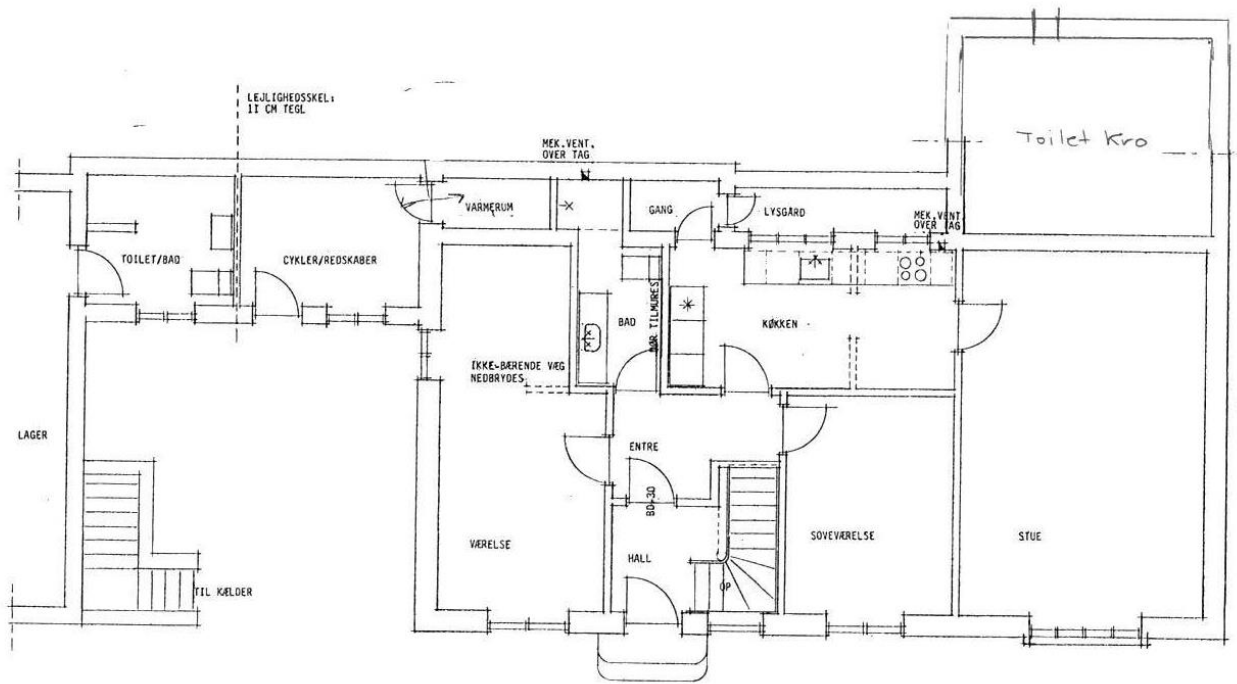
LASSEN ERHVERV
Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk

FOTOS/KORTBILAG/TEGNINGER







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.02.2017

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Hans Lykke-Jensen	Stueetage	Bolig	100	42.000	420	10.500			01.10.2000		
2	Jane Nygård	1. tv.	Bolig	55	30.000	545	7.500			01.10.2000		
3	Birgit Paulsen	1. th.	Bolig	94	40.800	434	10.200			01.06.2002		
4	Ledigt		Erhverv	175	36.000	206						
5	Blichers Kro		Andet	18	6.931	385		4% hver 1. februar	01.02.2018	01.02.1990	Uopsigeligt	3 mdr.
				442	155.731		28.200					