

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 121

Niels Bohrs Vej 6, 6700 Esbjerg



Enestående udlejningsejendom i uddannelsesområde

- **Pris kontant kr. 16.000.000**
- **Afkast ved 25% sikkerhedsmargin/tomgang, anslået 9,1%**
- **Afkast ved fuld udlejning, anslået 14,6%**
- **Etageareal i alt: 2.405 m²**
- **Grundareal 8.539 m²**
- **Spændende og velholdt bygning**
- **Gode parkeringsfaciliteter**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Niels Bohrs Vej og Ole Rømers Vej i et område præget af uddannelsesinstitutioner med naboer som Aalborg Universitet Esbjerg, Syddansk Universitet, Maskinmesterskolen og Erhvervsakademi Vest.

Bygningen er opført i 2 etager på et skrånende terræn, der har givet mulighed for opførelse af en god parterre mod syd, hvor bygningen således er i 3 etager.

Facaden er udført i betonsandwich elementer primært i facadehøjde med vinduer i træ/alu. Taget er udført i beton beklædt med tagpap.

Gulvbelægning er primært fliser og linoleum i fællesarealer og med tæpper på kontorerne.

Der forefindes ventilationsanlæg og mod solvendte facader (øst, syd og vest) er opsat lameller til solafskærmning.

Lejeforhold

Bygningen fungerer som et moderne "kontorhotel" og er indrettet med stort fælles receptionsområde, hvorfra der er elevator til 1.sal med dejligt repos. Fra reception og repos fører fordelingsgange til cellekontorer og mødelokaler samt lejernes fælles køkkener og toiletter.

Lejemål er fleksible i størrelsen fra 25,2 kvm. og opefter.

Samtlige lejere (p.t. bortset fra lejere i parterren) betaler samme husleje på p.t. kr. 1.100 pr. kvm. med tillæg af fællesudgifter kr. 250 pr. kvm. og aconto varme kr. 50 pr. kvm. I fællesomkostningerne er bl.a. indeholdt lejers forbrug af el og vand, renovation, samt rengøring og tyverisikring af fællesarealer. Depositum svarer til 3 måneders leje.

Lejen betales kvartalsvis og giver lejer fordele som eksempelvis bemandet reception med posthåndtering, adgang til print, scan og kopiering, adgang til mødelokaler fra 16 – 40 kvm. med AV-udstyr, adgang til fælles køkkener med opvaskemaskine m.v.

Parterren anvendes p.t. primært til 15 stk. "iværksætter-skriveborde" til nedsat leje på kontrakter med maksimalt 12 måneders løbetid.

Der er gode parkeringsfaciliteter ved ejendommen.

Læs eventuelt mere om ejendommen og Forsknings- og Udviklingsparken Vest A/S på www.fuv.dk.

Område / kvarter

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Niels Bohrs Vej 6
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1 ED Spangsbjerg, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Undervisning, forskning og forretningsudvikling
Anvendelse Kontor

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 2001 Ombygningsår 2001

AREALER

Grundareal 8.539 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 1.143 m²
Erhvervsareal 2.397 m²
Kælder ekskl. parterre 178 m²
Cykel- og redskabsrum 60 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 2001/2001
Bebygget areal 1.083 m²
Sekundære arealer 178 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Kontor stueetage 1.083 m²
Kontor 1. sal 1.045 m²
Kontor parterre 269 m²
Kælder 178 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.
Opført / ombygget år 2001
Bebygget areal 60 m²
Sekundære arealer 60 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Cykel- og redskabsrum 60 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

Ovennævnte arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Det af ejer beregnede areal andrager 2.405 kvm. i forhold til det samlede BBR-areal på 2.397 kvm.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospektet.

LEJEINDTÆGTER

Erhvervsleje ved fuld udlejning (2.405,1 m ² á kr. 1.100)	kr.	2.645.610
Refusion af fællesudgifter ved fuld udlejning	kr.	678.000
Årlig indtægt i alt ved fuld udlejning	kr.	3.323.610

Den gennemsnitlige udlejningsprocent har i perioden 2008 - 2015 ligget på ca. 69% og har i samme periode ligget i intervallet mellem 61% og 78%.

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

LEJEMÅLSOVERSIGT

Lejemålsoversigt med specifikation over samtlige lejemål på ejendommen kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

DRIFTSUDGIFTER

Fællesudgifter:

Ejendomsskatter (år 2015)	kr.	36.000
El og vand	kr.	144.000
Rengøring og renovation	kr.	372.000
Tyverisikring	kr.	24.000
Fælles telefonanlæg	kr.	41.000
Øvrige fællesudgifter	kr.	61.000
Fællesudgifter, i alt anslået	kr.	678.000

Ejers driftsudgifter:

Forsikring	kr.	35.000
Administration, anslået	kr.	180.000
Udgift til udvendig vedligeholdelse	kr.	180.000
Fællesudgifter og ejers driftsudgifter, i alt anslået	kr.	1.073.000

Bemærkninger til driftsudgifter

De anførte driftsudgifter er primært taget fra ejendommens budget for 2015.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 2.405 kvm. à kr. 75,00 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	16.000.000
Købers kapitalbehov		
Kontantpris	kr.	16.000.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	48.830
Advokatsalær skøde	kr.	25.000
I alt anslået	kr.	73.830
- Refusion deposita pr. 01.01.2016	kr.	352.367
Anslået kapitalbehov	kr.	15.721.463

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Afkast ved fuld udlejning:**Nettoleje til forrentning af investeret kapital**

Lejeindtægter	kr.	2.645.610
Refusion af fællesudgifter	kr.	678.000
Indtægter i alt	kr.	3.323.610
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	1.073.000
Nettoleje til forrentning	kr.	2.250.610

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende ved fuld udlejning:

$$\frac{2.250.610 \times 100}{15.412.427} = 14,6\% \text{ (anslået)}$$

Afkast ved 25% sikkerhedsmarging:**Nettoleje til forrentning af investeret kapital**

Lejeindtægter kr. 2.645.610 – 25%	kr.	1.984.208
Refusion af fællesudgifter kr. 678.000 – 25%	kr.	508.500
Indtægter i alt	kr.	2.492.708
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	1.073.000
Nettoleje til forrentning	kr.	1.419.708

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende ved 25% sikkerhedsmargin:

$$\frac{1.419.708 \times 100}{15.577.777} = 9,1\% \text{ (anslået)}$$

Afkast ved udlejning ultimo 2015 (63,95%):**Nettoleje til forrentning af investeret kapital**

Lejeindtægter	kr.	1.691.868
Refusion af fællesudgifter	kr.	433.581
Indtægter i alt	kr.	2.125.449
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	1.073.000
Nettoleje til forrentning	kr.	1.052.449

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende ved udlejning ultimo 2015 63,95%:

$$\frac{1.052.449 \times 100}{15.721.463} = 6,7\% \text{ (anslået)}$$

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014	kr.	15.600.000
Heraf grundværdi	kr.	1.337.400

Ejendommen er ikke under omvurdering.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt der ønskes oplæg på finansiering, herunder udbetalingens størrelse, pantebreve, type realkreditlån m.v., er De velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

ANDRE OPLYSNINGER: Ret til mellemsalg forbeholdes.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Tryg Forsikring A/S, police nr. 649-142.794

Forsikringsdækningen omfatter fsv. angår hovedejendommen brand, kortslutning, grunddækning, glas, sanitet samt husejeransvar.

Fsv. angår udhus omfatter forsikringsdækningen brand, kortslutning, grunddækning samt husejeransvar

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. 426 samt tillæg til samme (lokalplan 01.030.0002), der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Enkeltområde A udlægges til undervisningsformål, kontorvirksomhed, samt beslægtede aktiviteter.

Bebyggelsesprocent:

Jf. lokalplanen kan bygninger i delområdet opføres i en højde på op til 5 etager eller 22m. Et mindre område må bebygges i 8 etager eller 34m højde.

I delområde I, hvor omhandlede ejendom er beliggende må byggefeltet udnyttes med 2/3 og en bebyggelsesprocent på 150.

Udstykning:

Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med lokalplanens formål.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	29.03.2006	Lokalplan nr. 426
002	15.12.2000	Dok om byggeretsligt skel og færdselsret

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke af 25.04.2014 foreligger 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.

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, statsaut. ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk

KORTBILAG/FOTOS



