

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 151

Nørrebrogade 31, 6700 Esbjerg



**Bolig/erhvervsejendom eller projektejendom med mange muligheder**

- **Pris kontant kr. 2.050.000**
- **Boligareal på 1.sal 140 m<sup>2</sup>**
- **Erhvervsareal i stueetagen 262 m<sup>2</sup>**
- **Garage 13 m<sup>2</sup>**
- **Gode projektmuligheder**

## BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i den indre by på hjørnet af Nørrebrogade og Sophievej i et område præget af villaer og mindre liberale erhverv samt offentlige institutioner som Boldesager Skole, Rybners samt Sydvestjysk Sygehus.

Bygningen er opført i røde sten i én etage med mansardtag, der er fornyet i 2001 og beklædt med røde teglsten.

Stueetagen har gennem mange år været anvendt til trykkerivirksomhed og vil efter istandsættelse kunne anvendes til mange former for mindre erhvervsvirksomhed, ligesom den vil kunne ombygges til beboelseslejligheder. Stueetagen har en lofthøjde på ca. 3m og er indrettet med kontorer og trykkerilokaler, hvoraf en mindre del mod Sophievej er i to forskudte plan.

På 1.salen forefindes en større beboelseslejlighed med udgang til terrasse beliggende over en del af bygningens erhvervsdel på Sophievej. Lejligheden omfatter p.t. 3 stuer en-suite, 3 værelser, badeværelse med kar og toilet, køkken samt opgang til uudnyttet loftsrum.

Endvidere forefindes garage på ca. 13 kvm. samt kælder med diverse rum.

Ejendommen sælges i tom stand til købers fulde anvendelse.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Nørrebrogade 31  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 2 cm Boldesager, Esbjerg Jorder

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Blandet bolig og erhverv  
Anvendelse Beboelse og erhverv

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1928 Ombygningsår 1981

### AREALER

Grundareal 389 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 262 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 262 m<sup>2</sup>  
Boligareal 140 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 402 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer – Kælder 92 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer – Garage 13 m<sup>2</sup>

## BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1928/1981
Bebygget areal	262 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	92 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

### Anvendelse:

Værksted stueetage	262 m <sup>2</sup>
Beboelse tagetage	140 m <sup>2</sup>
Kælder	92 m <sup>2</sup>

### Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Sekundært areal

### Afskrivning:

Ja
Nej
Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2014)	kr.	8.343
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	3.951
Forsikring	kr.	4.907
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	18.340
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>35.541</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 262 kvm. "over jord" à kr. 70,00 pr. kvm. inkl. moms.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **2.050.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.050.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	7.000	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	22.000	kr. 22.000
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>2.072.000</b>

**Momsfradragprocent** 65%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	1.300.000
Heraf grundværdi	kr.	505.300

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.

## AFSKRIVNINGER

### Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	2.072.000
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	( 505.300)
Bygningsværdi	kr.	1.566.700
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	402
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	262
Afskrivningsberettiget del af ejendommen	%	65
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	1.019.005
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	<b>40.760</b>

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Tryg Forsikring A/S, police nr. 649-179.166. Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning, glas, sanitet 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 Esbjerg Kommuneplan 2014-2016, rammedel 01-050-180, der bl.a. omhandler følgende:

### Anvendelse:

Anvendelsen fastsættes til centerboliger med tæt-lave og etagehuse. Der kan gives mulighed for Institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 2. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. Området skal kunne trafikbetjenes.

**Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.

**SERVITUTTER**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

**Nr.: Lyst: Indhold:**

001 17.07.1923 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**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.

**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.

Ifølge Region Syddanmark er en del af matriklen kortlagt på vidensniveau 2 (konstateret forurening).

Yderligere oplysninger om forureningsforholdene kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

**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](mailto:leif@lassenerhverv.dk)

# KORTBILAG / FOTOS



