

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 361

Nørregade 110, 6700 Esbjerg



Attraktiv udlejningsejendom med 10 boliger og 1 erhvervslejemål

- **Pris kontant: kr. 9.200.000**
- **Gennemsnitlig leje kun kr. 504 pr. kvm.**
- **Pris kun kr. 8.930 pr. kvm. bolig-/erhvervsareal**
- **Boligareal: 825 m²**
- **Erhvervsareal: 205 m²**
- **Garage og redskabsrum 71 m²**
- **Uudnyttet tagetage 167 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og central beliggenhed i den indre by og omfatter en hovedbygning med primært boliglejemål samt en nyere bagbygning med erhvervslejemål og garager/ opbevaringsrum.

Hovedbygningen er opført i mursten i 3 etager og indeholder i alt 10 boliger og 1 erhvervslejemål fordelt på 2 opgange. På facaden fremstår bygningen i malet stand og på bagsiden (sydsiden) fremstår den som blank mur.

Bygningens sadeltag med røde teglsten er fra 1934, hvor ejendommen blev opført, men er i god stand.

Hovedbygningens facader blev renoveret for godt kr. 1,5 mio. i 2006/2007 med reparation af murværk, inddækninger i zink, altaner, fugearbejde, malearbejde, nye dørtelefoner og reparation af vinduer.

Samtidig blev trappeopgange renoveret og de fremtræder fortsat i pæn stand. Vinduer er fra 1987 med termoglas og rammer i træ.

Installationer, el, vand og afløb er løbende udskiftet i takt med behov og kloakeringen blev i gårdarealet fornyet i 1994, da bagbygningen blev opført.

Der foretages måling af lejers forbrug af el og varme, men lejers forbrug af vand er inkluderet i lejen.

Udlejer foranledige trappevask hver 14.dag

Det generelle indtryk af beboelseslejlighederne er, at disse fremtræder i pæn og velholdt stand, men at der primært er tale om ældre køkkener (nogle uden emhætte) og ældre badeværelser, hvoraf nogle er utidssvarende i størrelse og tilstand. Bortset fra én lejlighed har samtlige lejligheder altaner, hvoraf én er lukket og anvendes som udestue.

Det er således helt oplagt for en køber af ejendommen at modernisere lejlighederne efter boligreguleringslovens bestemmelser med højere husleje til følge.

Bagbygningen er opført i røde mursten i én etage med tag beklædt med pap. Bygningen indeholder 2 garager (hvoraf den ene anvendes til opbevaring af lejernes cykler), et rum til renovation og redskaber samt ét erhvervslejemål, der gennem mange år har været udlejet til bedemandsfirma.

Erhvervslejemålet, der indeholder kontor og lager, fremtræder i pæn stand med toilet, kontor, lager med trægulv samt to garager. I erhvervslejemålet i bagbygningen foretages måling af forbrug af el, vand og varme, men elforbruget i butikken mod Nørregade er indeholdt i lejen.

Loftsetagen har for mange år siden delvist været anvendt til beboelse, men anvendes nu til depotrum og tørreloft. Det virker oplagt at anvende loftsetagen til beboelseslejligheder, men der er ikke foretaget nærmere undersøgelser af mulighederne for samme.

Kælderen er tør og med god loftshøjde. I kælderen forefindes varmerum og lejernes depotrum, samt fælles vaskemaskine, hvortil lejerne betaler kr. 10 pr. vask. El og vand til vaskemaskinen betales af ejer.

Bag ejendommen forefindes stort dejligt gårdareal. Den på plænen stående granitskulptur er ikke omfattet af salget.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 3.

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 110
6700 Esbjerg
Matr.nr. 177 E Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1934-1994 Ombygningsår 1979

AREALER

Grundareal 1.238 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 557 m²
Erhvervsareal 276 m²
Boligareal 825 m²
Etageareal i alt 1.101 m²
Sekundære arealer 306 m²

BYGNING NR. 1 – Nørregade 110 og 110A

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1934/1979
Bebygget areal 306 m²
Sekundære arealer 277 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Nørregade 110

Erhverv stueetage 25 m²
Beboelse stueetage 180 m²
Beboelse 1. th. 64 m²
Beboelse 1. tv. 64 m²
Beboelse 2. th. 61 m²
Beboelse 2. tv. 61 m²

Registreret som:

Afskrivning:

Erhvervsareal Ja
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej

Nørregade 110A

Beboelse stueetage	68 m ²	Boligareal	Nej
Beboelse 1. th.	95 m ²	Boligareal	Nej
Beboelse 1. tv.	73 m ²	Boligareal	Nej
Beboelse 2. th.	90 m ²	Boligareal	Nej
Beboelse 2. tv.	69 m ²	Boligareal	Nej
Udnyttet tagetage	167 m ²	Sekundært areal	Nej
Kælder	277 m ²	Sekundært areal	Nej
Port	29 m ²	Sekundært areal	Nej

BYGNING NR. 2 – Nørregade 110 B

BBR-nr.	3
Opført år	1994
Bebygget areal	251 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Kontor, lager, garage	180 m ²
Garage	71 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal	Ja
Erhvervsareal	Ja

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.	416.016
Erhvervslejemål	kr.	103.388
I alt	kr.	519.404

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.

Opmærksomheden henledes på, at der ikke foreligger lejekontrakt på beboelseslejemålene Nørregade 110a 1.tv., 1.th. og 2.tv, samt at der i forbindelse med salget laves lejekontrakt med ejendommens nuværende ejer i Nørregade 110 stuen.

VEDLIGEHOLDELSKONTI

Regnskabskonti	BRL § 18	kr.	0	Pr. 31.12.2016
Bindingskonti GI	BRL § 18 B	kr.	-914.605,86	Pr. 31.12.2016

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2018)	kr.	52.970
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	11.505
Vand / vandafledning / el, jf. budget 2018	kr.	49.199
Forsikring, jf. budget 2018	kr.	14.280
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	11.000
Administration, afsat	kr.	22.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	77.070
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	238.024

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.000 pr. lejemål.

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond for 2018 andrager for §18 kr. 85 hhv. kr. 92 pr. kvm og for §18b kr. 78 pr. kvm. Disse hensættelser er nedsat/delvist udeladt af ovennævnte driftsbudget på grund af den store negative saldo på kr. 914.606 pr. ultimo 2016 på § 18b. Hensættelserne for 2018 andrager i alt kr. 159.691

Øvrige driftsudgifter er de oplyste budgetterede eller faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	9.200.000
Købers kapitalbehov		
Kontantpris	kr.	9.200.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 28.430	
Advokatsalær skøde	kr. 25.000	
I alt anslået	kr. 53.430	kr. 53.430
- Refusion deposita	kr.	40.308
Anslået kapitalbehov	kr.	9.213.122

Momsfradragsprocent 25%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	519.404
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	238.024
Nettoleje til forrentning	kr.	281.380

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{281.380 \times 100}{9.213.122} = 3,1\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	7.000.000
Heraf grundværdi	kr.	2.352.200

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.	9.253.430
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(2.352.200)
Bygningsværdi	kr.	6.901.230
Etageareal i alt	m ²	1.101
Afskrivningsberettiget areal	m ²	205
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		19%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	1.311.234
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	52.449

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 038 199 862.
Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, udvidet rørskade, restværdi, all risks, hus- og grundejeransvar samt stikledning.

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. 01-015-250, 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 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m². Området skal kunne trafikbetjenes.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten er fastsat til max 100 for hver ejendom og max 2½ etage.

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	14.07.1934	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	14.07.1934	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	18.09.1934	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
004	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

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 23.02.2018 med energiklassifikation E.

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 for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

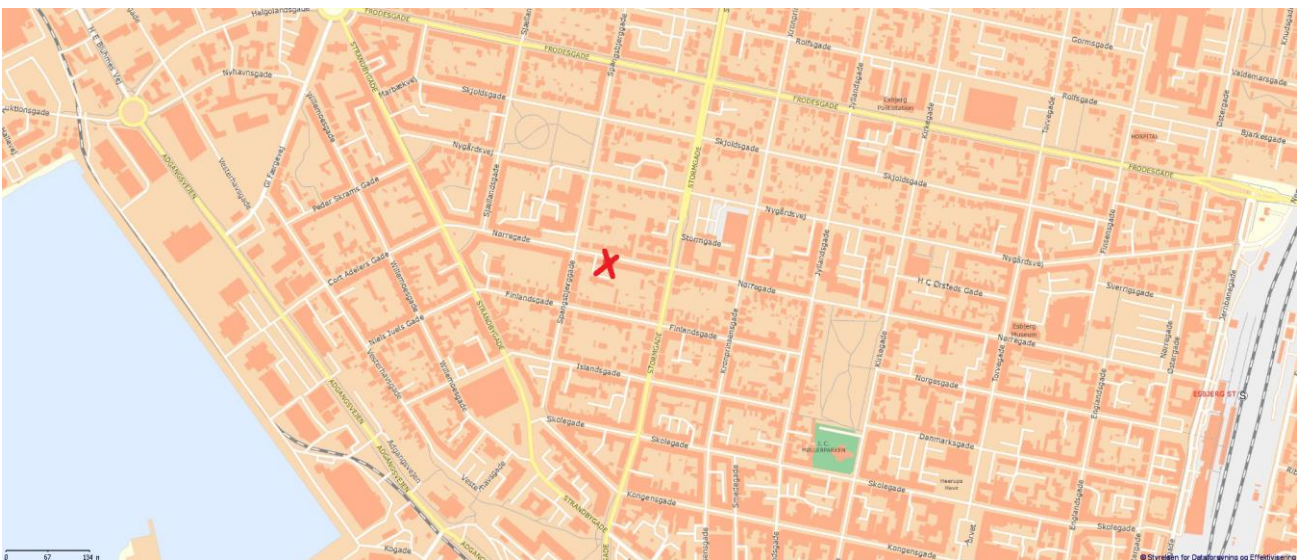
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

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

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

KORTBILAG/FOTOS



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2018

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
Nørregade 110												
1	A. Bjerregaard	Stueetage	Beboelse	180	78.156	434						
2	E. Enemark Christensen	1. tv.	Beboelse	64	36.108	564	8.712			01.06.2017		
3	I. Schilling/ J. Andersen	1. th.	Beboelse	64	36.108	564				01.05.2017		
4	M. Bachmann	2. tv.	Beboelse	61	37.332	612	8.862			01.08.2015		
5	A. Tjellesen	2. th.	Beboelse	61	30.864	506	5.928			15.06.2001		
		Nørregade 110A										
6	H. Høeg	Stueetage	Beboelse	68	39.312		6.675			15.05.2008		
7	A. Nielsen	1. tv.	Beboelse	73	33.336							
8	E. Stig	1. th.	Beboelse	95	46.452							
9	M. Winther	2. tv.	Beboelse	69	33.204							
10	L. Jørgensen	2. th.	Beboelse	90	45.144		10.131			01.03.2011		
		Nørregade 110B										
11	Skov Madsen	Stueetage	Erhverv	204	103.388	507		Stiger årligt 2,5%	01.08.2018		Opsigelsesvarsel 12 mdr.	
				1029	519.404		40.308					