

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 531

Skolegade 53/Jyllandsgade 27, 6700 Esbjerg



Charmerende ejendom med bl.a. 5 gode beboelseslejligheder

- **Pris kontant kr. 7.600.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,3%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 597.413**
- **Erhverv (restaurant) på 207 m²**
- **Boligareal 439 m²**
- **Restauranten udlejet til nyetableret Sushi restaurant**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god synlig og central beliggenhed på hjørnet af Skolegade og Jyllandsgade og omfatter bygningen Skolegade 53 samt Jyllandsgade 27. Du er beliggende tæt på Torvet og er under 100 meter fra gågaden.

Skolegade/Jyllandsgade er opført i 2 etager med udnyttet tagetage og indeholder i stueplan et velindrettet restaurationslokale med plads til ca. 70 gæster og blev udlejet pr. 15. april til erfarne sushi restauratører fra Randers.

Lejemålet har tidligere huset bl.a. Restaurant Bourgogne siden deres grundlæggelsen i 1986 og frem til januar 2010.

Desuden indeholder ejendommen 5 beboelseslejligheder i størrelser fra 78 til 105 m². Lejlighederne fremtræder i en ok stand og fremtræder i middel vedligeholdelsesstand.

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 Skolegade 53 / Jyllandsgade 27
6700 Esbjerg
Matr.nr. 750 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Restauration og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1898

AREALER

Grundareal 463 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 255 m²
Erhvervsareal 207 m²
Boligareal 439 m²
Etageareal i alt 646 m²
Sekundære arealer - kælder 138 m²
Sekundære arealer – port og
barnevognsrum 23 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1898
Bebygget areal 255 m²
Sekundære arealer 161 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse Jyllandsgade 27, 1.tv.	82 m ²
Beboelse Jyllandsgade 27, 1.th.	78 m ²
Beboelse Jyllandsgade 27, 2.	90 m ²
Restauration Skolegade 53, st.	207 m ²
Beboelse Skolegade 53, 1.	105 m ²
Beboelse Skolegade 53, 2.	84 m ²
Kælder	138 m ²
Post og barnevognsrum	23 m ²

Registreret som:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Erhvervsareal	Ja
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Sekundært areal	Nej
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.	355.913
Erhvervslejemål	kr.	240.000
I alt	kr.	595.913

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Andre lejemål	kr.	1.500
I alt	kr.	1.500

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.
Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2021)	kr.	22.248
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.994
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	15.469
Forsikring, afsat	kr.	17.239
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	9.000
Administration, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	38.760
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	127.710

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.500 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 646 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	7.600.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	7.600.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	23.675	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	43.675	
- Refusion deposita	kr.		43.675
Anslået kapitalbehov	kr.		7.434.697

Momsfradragprocent 32%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	597.413
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	127.710
Nettoleje til forrentning	kr.	469.703

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{469.703 \times 100}{7.434.697} = 6,3\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	4.800.000
Heraf grundværdi	kr.	879.700

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.	7.643.675
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(879.700)
Bygning og installationer	kr.	6.763.975
Anslået værdi af tekniske installationer	10% kr.	(676.395)
Restbygningsværdi	kr.	6.087.580
Etageareal i alt	m ²	646
Afskrivningsberettiget areal	m ²	207
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		32%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	1.948.026
Bygningsværdi og installationer afskrives med 4%	kr.	77.921

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark, police nr. 9336 709 994.
Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt, rørskade samt glas.

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. 01-010-230, 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 udvalgswarebutikker på op til 200 m². Området skal kunne trafikbetjenes.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.

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	14.02.1893	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	14.11.1893	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	07.12.1897	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	26.05.1939	Dok om fælles brandmur/gavl mv
005	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
006	23.02.1994	Dok om færdselsret mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.
Afløbsforhold: Separatkloakeret: Spildevand + tag- og overfladevand.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 26.11.2013 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.

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen udgået før kortlægning.

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

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, tlf. 20575370

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2021

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer
1	Lyokoi Esbjerg	Skolegade 53, st.	Erhverv	207	240.000	1.159	120.000	NPI min. 2% hv. 01.10.	01.10.2022	15.04.2021		
2	J. M. Andersen	Skolegade 53, 1.	Beboelse	105	79.200	754	19.800	NPI min. 2% hv. 01.10.	01.01.2022	15.02.2021		
3	D. Sørensen	Skolegade 53, 2.	Beboelse	84	67.257	801	16.814	Stigning i NPI	01.01.2022	01.07.2016		
4	L. M. Jeppesen	Jyllandsgade 27 1.th.	Beboelse	78	60.116	771	15.029	Stigning i NPI	01.01.2022	15.08.2020		
5	M. Berggreen	Jyllandsgade 27 1.tv.	Beboelse	82	73.740	899	18.435	Stigning i NPI	01.01.2022	15.07.2017		
6	S. R. Giversen	Jyllandsgade 27, 2.	Beboelse	90	75.600	840	18.900	Stigning i NPI	01.01.2022	01.10.2020		
7	Ledig		Garage		1.500							
				646	597.413	925	208.978					