

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 069

Storegade 164, 6705 Esbjerg Ø



Bolig-/erhvervsejendom med synlig beliggenhed

- **Pris kontant: Kr. 2.500.000**
- **Erhvervsareal: 253 m²**
- **Boligareal (p.t. to boliger): 193 m²**
- **Grundareal 617 m²**
- **Gode projektudviklingsmuligheder**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en meget synlig beliggenhed ved lyskrydset Storegade/Skolebakken i et område præget af butikker, liberale erhverv og boliger og med kort afstand til University College Syddanmark, der med en lang række uddannelser og mange studerende giver særdeles gode udlejningsmuligheder.

Bygningen er opført i ét hhv. to plan i røde mursten og med sadeltag beklædt med teglsten og cementtagsten og i år 2000 er der lagt nyt Decra pladetag på værkstedet. Mod gårdarealet fremtræder facaden i hvidmalet stand.

I stueetagen forefindes en lejlighed på 68 kvm. indeholdende køkken, stue med spiseplads, bryggers og badeværelse. Lejligheden vil eventuelt kunne udvides ved inddragelse af en del af erhvervsarealet, der er på 253 kvm. opdelt med åbne butiks-/værkstedarealer med adgang til kontor, køkken og toilet med brus. Erhvervsarealet har gode vinduesfacader til udstilling m.v.

På 1.salen forefindes en p.t. ikke færdiggjort lejlighed på 125 kvm. med dejlig vinkelstue samt 2 værelser. Endvidere er der gjort forberedelser til etablering af badeværelse. Fra lejligheden er der adgang til stort p.t. uudnyttet loftsrum på 104 kvm., der er placeret på 1.salen over butikken langs Skolebakken, samt til et loftsrum på 90 kvm. i den uudnyttede del af tagetagen langs Storegade. Dette rum anvendes p.t. til bordtennis og depotrum.

Fra butik-/værkstedet er der adgang til kælder på 50 kvm. og fra Skolebakken er der adgang til parkeringsplads samt garage på 54 kvm.

Udenomsarealerne henligger som græsplæne.

Ejendommen sælges i tom stand uden lejemål, hvilket giver gode muligheder for ombygning/udbygning til yderligere boliger eller klargøring/istandsættelse til fortsat anvendelse som beboelse og erhverv.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Storegade 164, 6705 Esbjerg Ø
Matr.nr. 5 AG Jerne, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Blandet erhverv og beboelse
Anvendelse Beboelse og erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1880

AREALER

Grundareal 617 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 321 m²
Erhvervsareal 253 m²
Boligareal 193 m²
Etageareal i alt 446 m²

Sekundære arealer 298 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1880
Bebygget areal 161 m²
Sekundære arealer 90 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse stueetage 68 m²
Beboelse 1. sal 125 m²
Butik stueetage 93 m²
Udnyttet tagetage 90 m²

Registreret som:

Boligareal Nej
Boligareal Nej
Erhvervsareal Nej
Sekundært areal Nej

Afskrivning:

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1880
Bebygget areal 160 m²
Sekundære arealer 154 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Butik/værksted stueetage 160 m²
Udnyttet tagetage 104 m²
Kælder 50 m²

Registreret som:

Erhvervsareal Nej
Sekundært areal Nej
Sekundært areal Nej

Afskrivning:

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført / ombygget år 1962
Bebygget areal 54 m²
Sekundære arealer 54 m²

Anvendelse:

Garage 54 m²

Registreret som:

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

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	138.500
Erhvervslejemål	kr.	126.500
I alt	kr.	265.000

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

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af de anslåede lejeindtægter.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2013)	kr.	7.177
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	2.628
Forsikring	kr.	2.011
Administration	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	31.220
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	48.036

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 446 kvm. "over jord" à kr. 70,00 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	2.500.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.330
Advokatsalær skøde	kr.	12.500
I alt anslået	kr.	20.830
Anslået kapitalbehov	kr.	2.520.830

Momsfradragprocent 0 %

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	265.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	48.036
Nettoleje til forrentning	kr.	216.964

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende efter afsættelse af kr. 400.000 til istandsættelse:

$$\frac{216.964 \times 100}{2.520.830} = 7,5 \% \text{ (anslået)}$$

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	2.100.000
Heraf grundværdi	kr.	271.500

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 Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 38424823
Forsikringsdækningen omfatter brand.

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 2010-2022, enkeltområde 01-060-180, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker der betjener lokalområdet samt boliger, liberale erhverv, restaurationer og offentlige institutioner og anlæg. Herudover må der placeres mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende. 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. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 2.000 m² og udvalgsvarebutikker på op til 1.000 m². Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	15.04.1902	Dok om grøft mv
002	19.12.1911	Dok om grøft mv
003	04.01.1936	Dok om byggelinier mv
004	09.11.1946	Dok om fælles brandmur/gavl 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.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 10.07.2013 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.

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

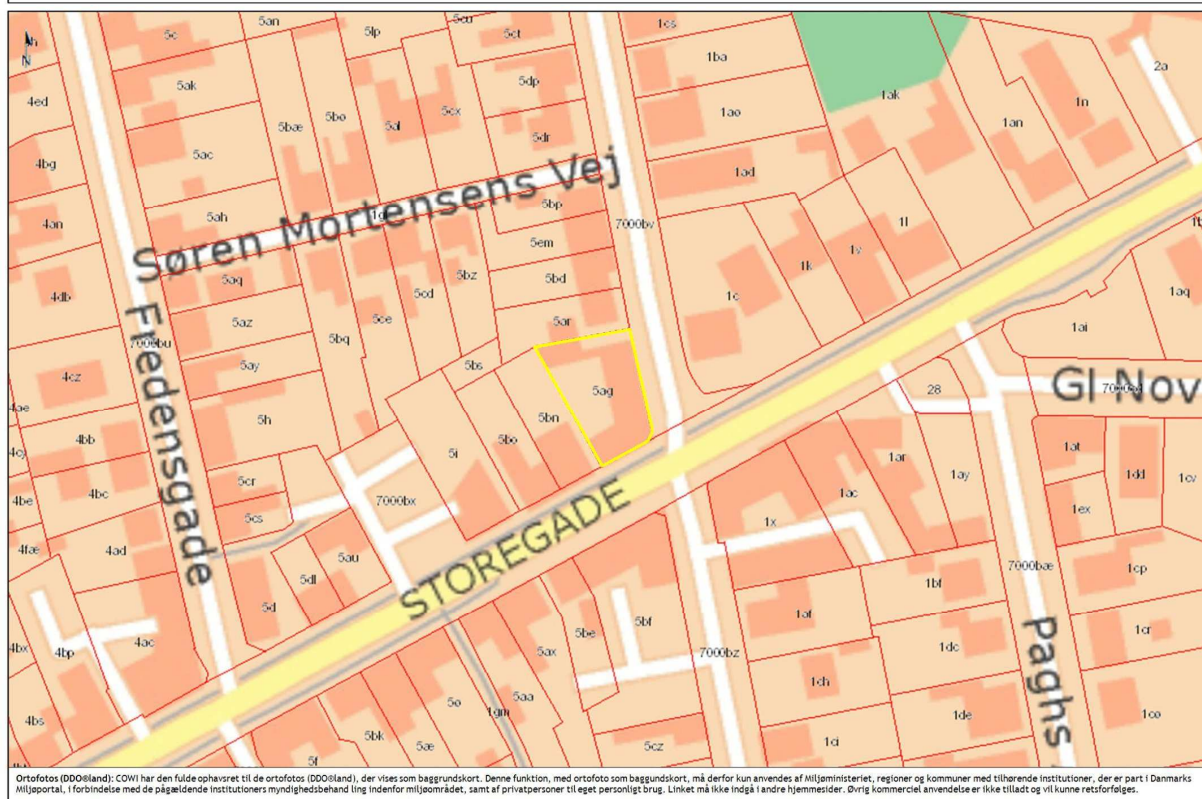
Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

KORTBILAG/FOTOS/TEGNING

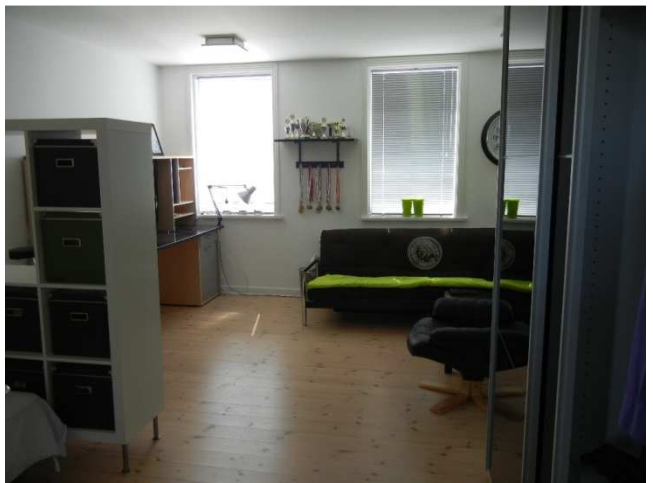


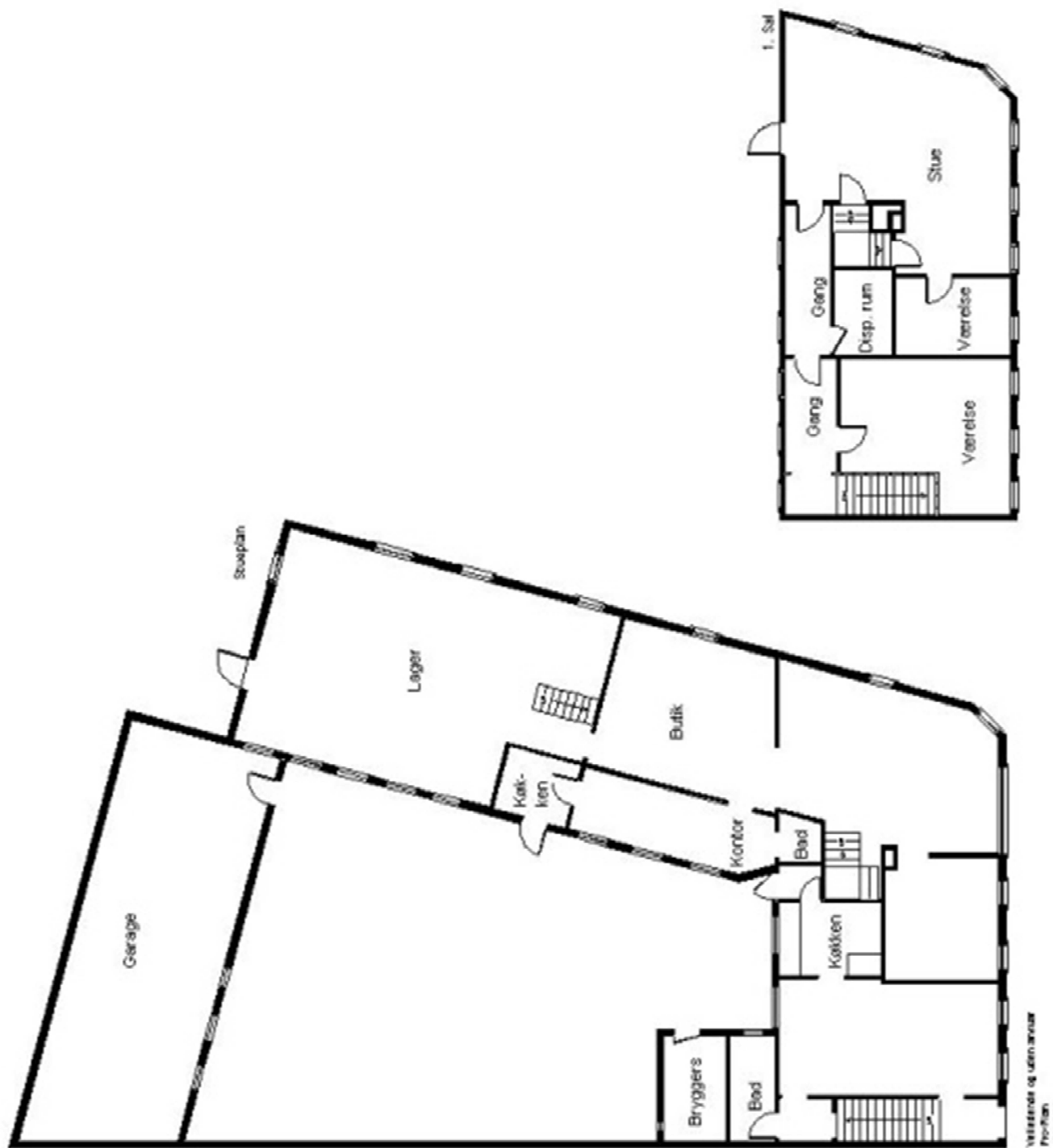
Ortofotos (DDO@land): COWI har den fulde ophavsret til de ortofotos (DDO@land), der vises som baggrundskort. Denne funktion, med ortofoto som baggrundskort, må derfor kun anvendes af Miljøministeriet, regioner og kommuner med tilhørende institutioner, der er part i Danmarks Miljøportal, i forbindelse med de pågældende institutioners myndighedsbehandling indenfor miljøområdet, samt af privatpersoner til eget personligt brug. Linket må ikke indgå i andre hjemmesider. Øvrig kommerciel anvendelse er ikke tilladt og vil kunne retsforfølges.



Ortofotos (DDO@land): COWI har den fulde ophavsret til de ortofotos (DDO@land), der vises som baggrundskort. Denne funktion, med ortofoto som baggrundskort, må derfor kun anvendes af Miljøministeriet, regioner og kommuner med tilhørende institutioner, der er part i Danmarks Miljøportal, i forbindelse med de pågældende institutioners myndighedsbehandling indenfor miljøområdet, samt af privatpersoner til eget personligt brug. Linket må ikke indgå i andre hjemmesider. Øvrig kommerciel anvendelse er ikke tilladt og vil kunne retsforfølges.







LEJEMÅLSOVERSIGT

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Ledig	Stueetage	Bolig	68	51.000	750						
2	Ledig	1. sal	Bolig	125	87.500	700						
3	Ledig	Stueetage	Erhverv	253	126.500	500						
				446	265.000		-					