

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 117

Tarphagevej 53, 6710 Esbjerg V



**Udlejet erhvervsejendom med god beliggenhed**

- **Pris kontant: Kr. 2.600.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 7,1%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 195.777**
- **Grundareal: 1.608 m<sup>2</sup>**
- **Erhvervsareal: 347 m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og synlig beliggenhed på hovedfærdselsåre i Sædding – en attraktiv forstad til Esbjerg. Området er en blanding af beboelse, butikker samt liberale erhverv.

Bygningen er opført i ét plan i røde mursten og med god vinduesfacade mod Tarpbagevej. Vinduesrammer er i træ, lofter er i perforerede gipsplader og gulve er beklædt med klinker, tæpper og linoleum. Der findes klimaanlæg med køling.

Bygningen har gennem mange år været anvendt til pengeinstitut. Indretningen er traditionel for denne type virksomhed med et stort åbent butiksløkke og bagved liggende kontorer, kantine, arkiv og depotrum. Der forefindes endvidere carport bag bygningen.

Alt i bygningen fremtræder pænt og velholdt og udenomsarealerne er befæstede med asfalt, holmegårdssten og græs.

Ejendommen er i sin helhed udlejet til Nordea og fra lejekontrakten kan bl.a. uddrages følgende:

- Årlig leje pr. 01.01.2014 kr. 195.777,40
- Opsigelsesvarsel 12 mdr.
- Lejer forestår al indvendig vedligeholdelse og udvendig renholdelse
- Alle ejendommens driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring m.v.) påhviler lejer
- Lejer betaler alle omkostninger ved varmeregnskab, herunder bl.a. kr. 9.700 som henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer
- Lejemålet er ikke momsregistreret

Udlejers opgaver er således begrænset til at forestå den bygningsmæssige vedligeholdelse.

Såfremt Nordea på et tidspunkt måtte fraflytte ejendommen er det ejendomsmæglerens opfattelse, at ejendommen har mange andre anvendelsesformål, eksempelvis butik, liberale erhverv, boligprojekt m.v.

## OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Tarphagevej 53  
6710 Esbjerg V  
Matr.nr. 5 m og 5 ah Sædding By, Guldager

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom  
Anvendelse Pengeinstitut

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1962 Ombygningsår 1991

### AREALER

Grundareal 1.608 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 342 m<sup>2</sup>

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Erhvervsareal     | 342 m <sup>2</sup> |
| Etageareal i alt  | 342 m <sup>2</sup> |
| Sekundære arealer | 0 m <sup>2</sup>   |

#### BYGNING NR. 1

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| BBR-nr.              | 1                  |
| Opført / ombygget år | 1962/1991          |
| Bebygget areal       | 342 m <sup>2</sup> |
| Sekundære arealer    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Antal etager         | 1                  |

#### Anvendelse:

Bank

342 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

### LEJEFORHOLD

#### FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

|                                          |            |                |
|------------------------------------------|------------|----------------|
| Erhvervslejemål                          | kr.        | 195.777        |
| Refunderede driftsudgifter               |            | 66.200         |
| Henlæggelser til tekniske installationer |            | 9.700          |
| <b>I alt</b>                             | <b>kr.</b> | <b>271.677</b> |

Lejeindtægterne er angivet ekskl. 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.

### DRIFTSUDGIFTER

|                                      |            |               |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| Ejendomsskatter (år 2014)            | kr.        | 15.600        |
| Renovation / miljøafgifter m.v.      | kr.        | 1.400         |
| Vand / vandaflledning / el           | kr.        | 3.000         |
| Forsikring                           | kr.        | 5.200         |
| Renholdelse / vicevært               | kr.        | 36.000        |
| Administration                       | kr.        | 5.000         |
| Udvendig vedligeholdelse, afsat      | kr.        | 23.940        |
| <b>Driftsudgifter, i alt anslået</b> | <b>kr.</b> | <b>90.140</b> |

#### Bemærkninger til driftsudgifter

Driftsudgifterne er i henhold til budget 2014.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 342 kvm. "over jord" à kr. 70,00 pr. kvm. inkl. moms.

## SALGSVILKÅR

|                    |            |                  |
|--------------------|------------|------------------|
| <b>Kontantpris</b> | <b>Kr.</b> | <b>2.600.000</b> |
|--------------------|------------|------------------|

### Købers kapitalbehov

|                              |     |            |                  |
|------------------------------|-----|------------|------------------|
| Kontantpris                  |     | kr.        | 2.600.000        |
| Handelsomkostninger anslået: |     |            |                  |
| Tinglysningsafgift skøde     | kr. | 8.630      |                  |
| Advokatsalær skøde           | kr. | 15.000     |                  |
| I alt anslået                | kr. | 23.630     |                  |
| - Refusion deposita          |     | kr.        | 23.630           |
|                              |     | kr.        | 63.868           |
| <b>Anslået kapitalbehov</b>  |     | <b>kr.</b> | <b>2.559.762</b> |

### Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

|                                  |            |                |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Lejeindtægter m.v. iht. budget   | kr.        | 271.677        |
| - Driftsudgifter iht. budget     | kr.        | 90.140         |
| <b>Nettoleje til forrentning</b> | <b>kr.</b> | <b>181.537</b> |

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{181.537 \times 100}{2.559.762} = 7,1\% \text{ (anslået)}$$

## OFFENTLIG VURDERING

|                              |     |           |
|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 | kr. | 2.400.000 |
| Heraf grundværdi             | kr. | 731.600   |

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 via koncernforsikring hos Tryg.  
Forsikringen kan ikke overtages.

## 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 2014-2026, rammedel 02-040-090, 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. Rammen til nybyggeri og omdannelse af butikker fremgår af tabel med bydelscentre i hovedstrukturens redegørelse. Indenfor disse rammer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker på op til 1.000 m<sup>2</sup>. 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 | 13.13.1904 | Dok om færdselsret mv, vedr. 5ah                   |
| 002 | 07.11.1939 | Dok om ekspropriations/foreløbig ekspropriation mv |
| 003 | 13.02.1984 | Dok om byggelinier 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 11.04.2014 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 matriklerne.

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



## KORTBILAG





