

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 376

Torvegade 26 / Danmarksgade 41-43, 6700 Esbjerg



Velbeliggende udlejningsejendom med én ledig beboelseslejlighed

- **Pris kontant: Kr. 8.975.000**
- **Stor lækker lejlighed til udlejning eller brug for køber**
- **Afkast 1. år, anslået: 6,9%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 784.480**
- **Etageareal i alt: 843 m²**
- **Parkering i gårdareal**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god central beliggenhed på hjørnet af Torvegade og Danmarksgade og omfatter bygningen Torvegade 26/Danmarksgade 41 samt bygningen Danmarksgade 43.

Torvegade/Danmarksgade er opført i 2 etager med delvist udnyttet tagetage og indeholder i stueplan vel nok Torvegades bedst beliggende butiksljemål med stor synlighed. Butikken har en god størrelse på 314 kvm. stueplan + højloftet god kælder på 155 kvm.

På 1.sal forefindes med indgang fra Torvegade nuværende ejers store beboelseslejlighed og med indgang fra Danmarksgade forefindes et udlejet erhvervslejemål med delvist udnyttet tagetage.

Nuværende ejers lejlighed indeholder entre, køkken med spiseplads og adgang til stor solrig tagterrasse, 2 stuer, 3 værelser, bryggers, gæstetoilet og badeværelse.

Danmarksgade 43 er ligeledes opført i 2 etager og indeholder i stueetagen en frisør og på 1. og 2. sal en meget flot beboelseslejlighed.

Stueetagen er i mere end 10 år blevet anvendt til frisørsalon og indeholder mini-te-køkken samt toilet. Beboelseslejligheden er opført/indrettet i 2017, hvor alt (installationer, gulve, bad, køkken, tag m.v.) blev fornyet. Lejligheden er indrettet med køkken, stue, soveværelse og 2 badeværelser (det ene med vaskemaskine og tørretumbler) og lille altan.

Tagbeklædningen er på begge bygninger rødt tegl og vinduer er med termoglas og rammer i træ hhv. aluminium. Til begge bygninger hører tillige kælderarealer og i gården forefindes ca. 6 parkeringspladser.

I forbindelse med salget af ejendommen ønsker ejer at fraflytte lejligheden, hvilket giver køber mulighed for selv at bebo den kommende ledige lejlighed eller vælge at udleje den på sædvanlig vis.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5.

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 Torvegade 26 / Danmarksgade 41-43
6700 Esbjerg
Matr.nr. 264 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervs- og boligudlejningsejendom
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1896 Ombygningsår 2012-2017

AREALER

Grundareal 612 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 404 m²
Erhvervsareal 590 m²
Boligareal 289 m²
Etageareal i alt 879 m²
Sekundære arealer - kælder 314 m²

BYGNING NR. 1 – Danmarksgade 43

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1896/2017
Bebygget areal 54 m²
Sekundære arealer 54 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Frisør stueetage 47 m²
Beboelse 1. og 2. sal 99 m²
Kælder 54 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Nej
Nej

BYGNING NR. 2 – Torvegade 26 / Danmarksgade 41

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1896/2012
Bebygget areal 350 m²
Sekundære arealer 260 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Butik stueetage* 410 m²
Beboelse 1. sal 190 m²
Kontor 1. sal 133 m²
Kælder 260 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Nej
Nej
Nej

*Ovennævnte arealer er i henhold til BBR-meddelelse, men jf. arealattest af 04.08.1987 er butikken i stueetagen Torvegade 26 opmålt til 314 m², hvorfor det formodes at arealet i BBR-meddelelsen er inkl. en andel af kælderen.

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

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	78.000
Erhvervslejemål	kr.	554.480
I alt	kr.	632.480

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	152.000
I alt	kr.	152.000

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.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2018)	kr.	64.940
Renovation / miljøafgifter / renholdelse m.v.	kr.	9.501
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	10.000
Forsikring, præmie	kr.	22.890
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	5.000
Administration, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	42.150
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	164.481

Bemærkninger til driftsudgifter

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

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 843 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	8.975.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	8.975.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	27.755	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	52.755	
- Refusion deposita		kr.	52.755
		kr.	65.469
Anslået kapitalbehov		kr.	8.962.286

Momsfradragssprocent 67%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	784.480
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	164.481
Nettoleje til forrentning	kr.	619.999

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{619.999 \times 100}{8.962.286} = 6,9\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2017	kr.	6.650.000
Heraf grundværdi	kr.	2.883.700

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.	9.027.755
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(2.883.700)
Bygningsværdi	kr.	6.144.055
Etageareal i alt	m ²	843
Afskrivningsberettiget areal	m ²	361
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		43%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	2.641.944
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	105.678

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. 037 728 594.
Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, restværdi, 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 lokalplan nr. 246 og 326 samt kommuneplanramme 01-010-340, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 246:

Anvendelse:

Område A1 og A2 (hvor nærværende ejendom er beliggende) må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Langs Torvegade må stueetagen kun anvendes til butikker.

I stueetagen kan der indrettes restaurationer efter byrådets særlige godkendelse. Butikker i kælderetagen kan ikke forventes godkendt. 1.sal kan anvendes til beboelse, kontorer, klinikker og lignende. De Øvrige etager må kun anvendes til boligformål.

Ved nybyggeri kan byrådet i særlige tilfælde tillade, at 2. sal og derover anvendes til kontorer, klinikker og lignende.

Langs Norgesgade, Kirkegade og Danmarksgade kan stueetagen anvendes til beboelse, butikker, kontorer, klinikker og lignende. De øvrige etager må kun anvendes til boligformål.
Restaurationer kan indrettes i bebyggelsens stueetage med byrådets særlige godkendelse.
Ved nybyggeri kan byrådet i særlige tilfælde tillade, at 1. sal anvendes til kontorer, klinikker og lignende.

Lokalplan nr. 326:

Anvendelse:

Ejendommenes stueetager må kun med byrådets særlige tilladelse anvendes til andet end butikker og restaurationer.

Ejendommenes 1. sal kan udover boliger anvendes til liberale erhverv som kontorer og klinikker.

Ejendommenes øvrige etager må kun med byrådets særlige tilladelse anvendes til andet end boligformål.

Kommuneplanramme 01-010-340:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, showrooms, liberalt erhverv, serviceerhverv, mindre fremstillingserhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse og lignende. Den maksimale miljøklasse for virksomheder i området er klasse 3 (ifølge klassifikationen i Håndbog om Miljø og Planlægning). Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 5.000 m². Området sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 300 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	21.01.1908	Dok om fælles brandmur/gavl mv, færdselsret mv
002	18.10.1930	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	11.02.1931	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
004	20.03.1968	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
005	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
006	03.04.1990	Lokalplan nr. 246
007	27.05.1994	Lokalplan nr. 326

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 19.11.2012 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 vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen.

BESIGTIGELSE

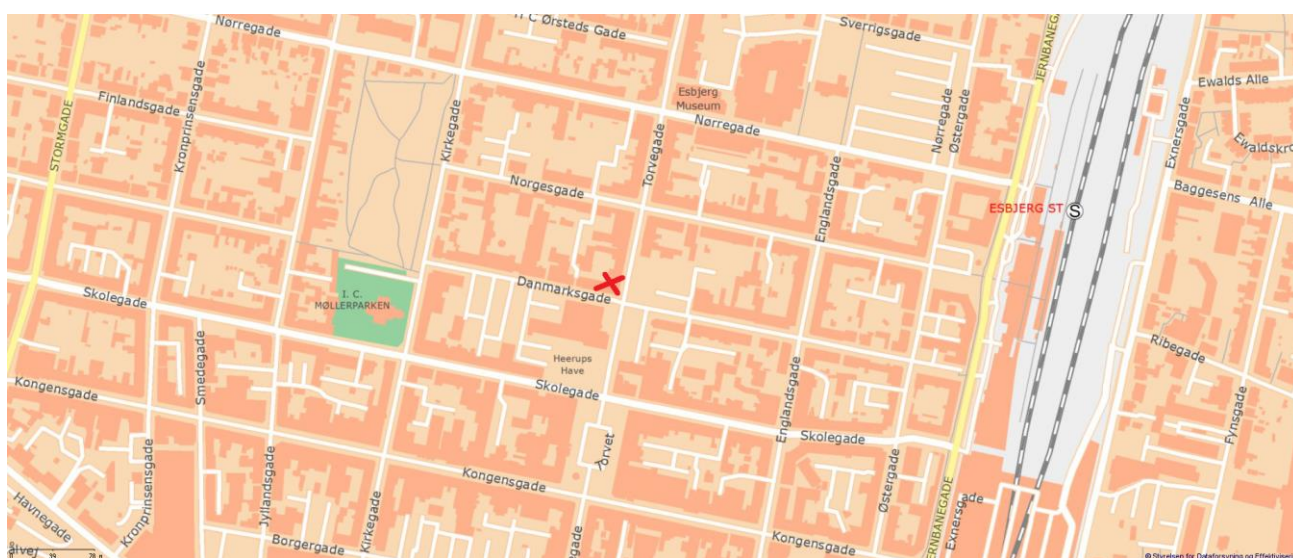
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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/FOTOMONTAGE





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.11.2018

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Botex Fjord	Torvegade 26	Erhverv	469	375.186	800	-	NPI	01.01.2019	01.10.2006		
2	Ledig	Torvegade 26, 1.	Beboelse	190	152.000	800						
3	Bailine	Danmarksg. 41 1.	Erhverv	193	115.800	600	28.950	NPI, min. 2,5%	01.01.2020	15.10.2018	31.10.2028	31.10.2023
4	O. Ahmadian	Danmarksg. 43 st.	Erhverv	47	63.494	1.351	17.019	Stiger 4% hver 01.01.	01.01.2019	01.01.2007		
5	L. Sørensen	Danmarksg. 43 1.	Beboelse	99	78.000	788	19.500			01.02.2017		
				998	784.480		65.469					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Inkl. 2 stk. p-pladser i gården. Arealet inkluderer kælderareal på 155 m2. Lejen kan eks. fordeles med 314 m2 stueplan á kr. 1.075 og 155 kvm. kælder á kr. 250
- 3 Inkl. 1 stk. p-plads i gården
- 4 Inkl. 1 stk. p-plads i gården