

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 601

Norgesgade 48, 6700 Esbjerg



God og velbeliggende boligudlejningsejendom med 8 lejligheder

- **Pris kontant kr. 8.000.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 474.899**
- **Etageareal i alt 483 m²**
- **Ikke omfattet af indbetalinger til GI**
- **Lejen reguleres efter det lejedes værdi**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed i den indre bydel i et område med etageejendomme til beboelse.

Hovedbygningen er opført i 1898 og er opført røde mursten i 2 etager med udnyttet mansardtag beklædt med eternitskifer. Mansardkviste i zink, dannebrogs vinduer er med termoglas og med rammer i træ, facaderne er bl.a. med bloktandsgesims samt muret bue over vinduerne.

Bygningen indeholder i alt 6 lejligheder i størrelser fra 51 til 64 m². Generelt fremtræder bygningen samt lejlighederne i en god og velvedligeholdt stand, hvor flere af lejlighederne er med renoveret/nye bad og køkkener.

Bagbygningen omme i gården (en tidligere erhvervsbygning) er totalrenoveret inden for det seneste år og fremtræder i Newyorker stil. Bygningen indeholder 2 lejligheder begge på 68 m² og alt er ny renoveret.

Desuden er der en kælder under hovedbygningen på i alt 118 m², hvor der forefindes vaskemaskine og tørretumbler for lejerne ligesom hver lejer har et depotrum.

Ejendommen er beliggende i indre by på en stille sidegade og der er ca. 50 m til "sivegaden" med restauranter, tøjbutikker, delikatesser, mm. På modsatte side er der ca. 30 m til hyggelig park med springvand.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 3 fsv. angår Norgesgade 48 og bevaringsværdi 5 fsv. angår Norgesgade 48a.

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 Norgesgade 48 og 48a
6700 Esbjerg
Matr.nr. 298 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1898 Ombygningsår 1998-2004

AREALER

Grundareal 323 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 186 m²
Erhvervsareal 68 m²
Boligareal 415 m²
Etageareal i alt 483 m²
Sekundære arealer 118 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1898/1998
Bebygget areal 118 m²
Sekundære arealer 118 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	64 m ²
Beboelse st.th.	54 m ²
Beboelse 1.tv.	54 m ²
Beboelse 1.th.	64 m ²
Beboelse 2.tv.	51 m ²
Beboelse 2.th.	60 m ²
Kælder	118 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1898/2004
Bebygget areal 68 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Lager, st.	68 m ²
Beboelse 1.	68 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal

Afskrivning:

Ja
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

Boliglejemål	kr.	474.899
I alt	kr.	474.899

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.	16.193
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	14.249
Fælles el, afsat	kr.	4.000
Forsikring, præmie	kr.	8.080
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	12.000
Administration, afsat	kr.	20.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	8.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	28.980
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	111.502

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 483 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	8.000.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	8.000.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	24.875	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	49.875	
- Refusion deposita		kr.	49.875
Anslået kapitalbehov		kr.	7.946.975

Momsfradragprocent 14%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	474.899
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	111.502
Nettoleje til forrentning	kr.	363.397

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{363.397 \times 100}{7.946.975} = 4,6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	3.550.000
Heraf grundværdi	kr.	540.300

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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret i en puljeforsikring, som ikke kan overtages af køber.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse, udvidet rørskade, udvidet el-skade, nøgleomstilling, svamp og insekt, glas/sanitet, genhusning samt huslejetab.

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. 01-010-0021 og kommuneplanramme nr. 01-010-340, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 01-010-0021

Anvendelse:

I den del af området, der ikke ligger mod de gader, der er markeret med blå eller brun streg på bilag D (hvor nærværende ejendom er beliggende), gælder følgende:

- stueetager må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m², udvalgswarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt hoteller, cafeer, restaurationer, boliger, offentlige funktioner og p-huse,
- etager over stueniveau må kun anvendes til udvalgswarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt hoteller, cafeer, restaurationer, boliger, offentlige funktioner og p-huse.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i byggefelt B (hvor nærværende ejendom er beliggende), må ikke overstige 300 %.

Udstykning:

Der må i lokalplanområdet foretages mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsanlæg samt friareal.

Kommuneplanramme nr. 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.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	17.05.1898	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	17.05.1898	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
004	03.04.1990	Lokalplan nr. 246

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens 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 16.03.2021 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, har Region Syddanmark 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

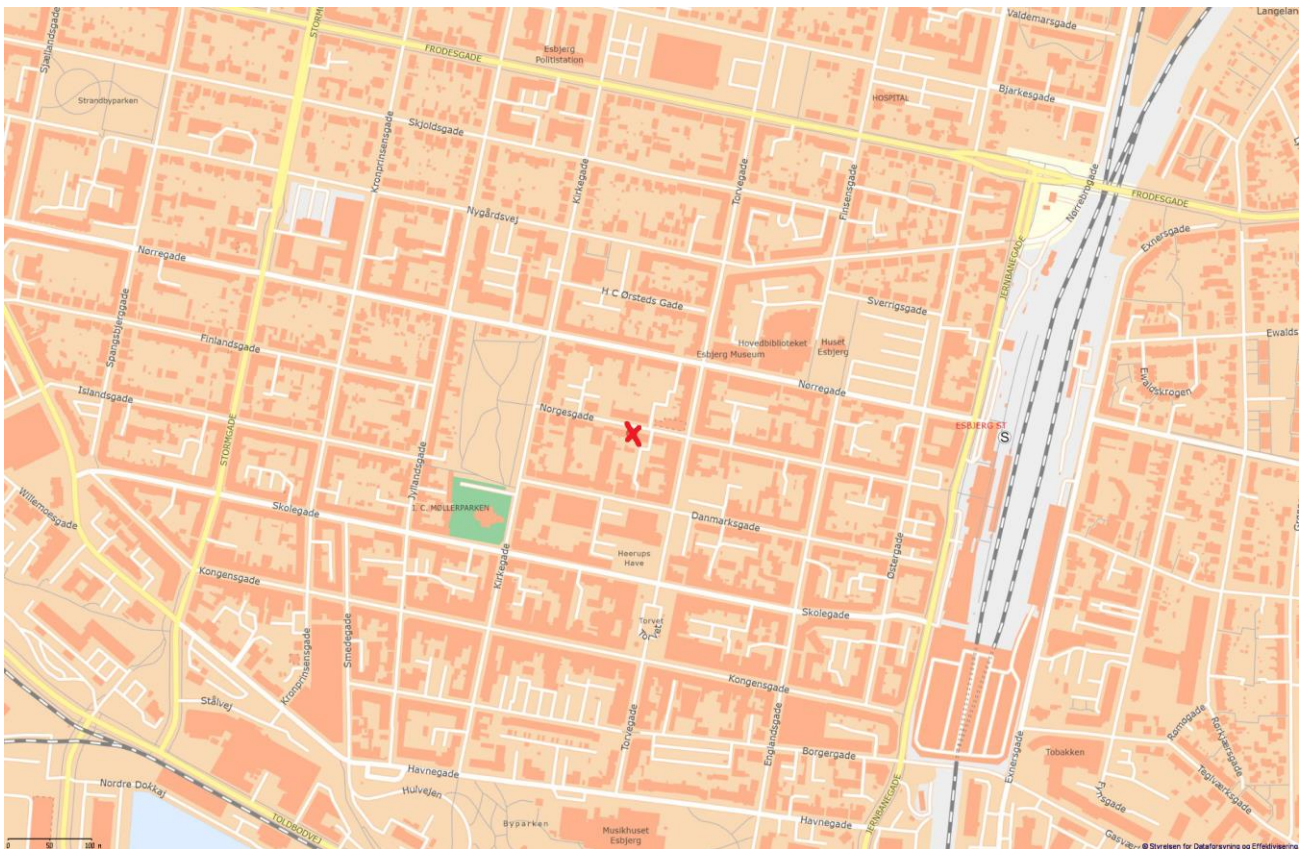
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2022

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	K. S. Andersen	St.tv.	Beboelse	64	55.458	867	-	NPI	01.01.2023	01.10.2020		
2	R. H. Jørgensen	St.th.	Beboelse	54	59.155	1.095	14.400	NPI	01.01.2023	01.04.2021		
3	L. M. Nielsen	1.tv.	Beboelse	54	57.600	1.067	14.400	NPI	01.01.2023	01.10.2021		
4	M. T. Larsen	1.th.	Beboelse	64	63.600	994	15.900	NPI	01.01.2023	01.09.2021		
5	M. Hougaard m.fl.	2.tv.	Beboelse	51	59.155	1.160	14.400	NPI	01.01.2023	01.07.2021		
6	C. A. Møller m.fl.	2.th.	Beboelse	60	65.317	1.089	15.900	NPI	01.01.2023	01.08.2021		
7	M. Nielsen m.fl.	48A st.	Beboelse	70	55.458	792	13.500	NPI	01.01.2023	28.08.2020		
8	M. Nørgaard m.fl.	48A 1.	Beboelse	70	59.155	845	14.400	NPI	01.01.2023	01.02.2021		
				487	474.899	975	102.900					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejer har forudbetalt leje og aconto forbrug for 3 mdr.. Lejeaftale udløber 31.12.2021 medmindre ny aftale indgås.
- 7 Lejemålet er jf. BBR ikke godkendt til beboelse.