

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 987

Nørrebrogade 108, 6700 Esbjerg



Udlejningsejendom med 4 boliglejemål og 3 erhvervslejemål

- **Pris kontant kr. 6.400.000**
- **Afkast 1. år, anslået 7,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 607.909**
- **Etageareal i alt 981 m²**

BESKRIVELSE

Ejendom beliggende med stor synlighed tæt på Esbjerg Centrum kan hermed erhverves.

Den markante ejendom er opført i 1940 til automobilforretning og senest ombygget i 2016. Ejendommen er opført i røde sten med vandskuret stueetage og tag af listepap.

Ejendommen er gennem årene løbende renoveret og fremstår i dag i en pæn vedligeholdelsesmæssig stand – dog ses et efterslæb i kælderen og på den udendørs befæstning.

Stueetagen indeholder 2 erhvervslejemål (Boldsager Cykellager og Iphone Repair) samt et boliglejemål. Første salen indeholder 2 beboelseslejemål på hhv. 157 m² og 165 m². 2. salen består af en fuldt moderniseret lejlighed på 153 m², hvor sælger i dag bor. Det aftales nærmere om sælger fortsat skal være lejer i ejendommen.

Kælderen anvendes til opbevaring for lejerne.

Der er gode parkeringsforhold på ejendommen.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 7.

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 Nørrebrogade 108
6700 Esbjerg
Matr.nr. 2læ Boldesager, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom
Anvendelse Beboelse og Erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1940-2016 Ombygningsår 2016

AREALER

Grundareal 1.594 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 555 m²
Erhvervsareal 455 m²
Boligareal 526 m²
Etageareal i alt 981 m²
Kælder 232 m²
Overdækket areal 63 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1940/2016
Bebygget areal 373 m²
Sekundære arealer 185 m²
Antal etager 4

Anvendelse:

St.tv.	61 m ²
St.mf.	51 m ²
St.th.	261 m ²
1.tv.	157 m ²
1.th.	165 m ²
2. sal	153 m ²
Kælder	185 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Nej
Ja
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1961
Bebygget areal 133 m²
Sekundære arealer 47 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Autoværksted	133 m ²
Kælder	47 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opført / ombygget år	2016
Bebygget areal	49 m ²
Sekundære arealer	49 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garage	49 m ²
--------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

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**

Boliglejemål	kr.	270.000
Erhvervslejemål	kr.	264.709
I alt	kr.	534.709

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål (Airbnb)	kr.	54.000
Garager	kr.	19.200
I alt	kr.	73.200

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 2024)	kr.	26.390
Renovation / miljøafgifter m.v. (2025)	kr.	11.276
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	2.500
Forsikring, præmie	kr.	18.479
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	14.000
Administration, afsat	kr.	15.400
Vand – og varmeregnskab (2024)	kr.	7.458
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	41.400
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	136.902

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.200 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 828 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	6.400.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	6.400.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	20.125	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	40.125	
- Refusion deposita		kr.	40.125
Anslået kapitalbehov		kr.	6.340.063

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	607.909
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	136.902
Nettoleje til forrentning	kr.	471.007

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{471.007 \times 100}{6.340.663} = 7,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	3.100.000
Heraf grundværdi	kr.	956.400
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	4.053.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024/2025 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2025.

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.	6.440.125
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering (foreløbig)	kr.	(4.053.000)
Bygning og installationer	kr.	2.387.125
Etageareal i alt	m ²	981
Afskrivningsberettiget areal	m ²	455
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		46%
Afskrivningsberettiget del af restbygningstværdi	kr.	1.098.078
Bygningstværdi og installationer afskrives med 3%	kr.	33.942

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Tryg Forsikring A/S, police nr. 649-5.508.835.679. Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning samt grunddækning.

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. 01-050-040, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	06.09.1951	Dok om byggelinier mv, oversigt mv
002	14.10.1975	Dok om vognport mv
003	28.03.1983	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
004	15.06.1984	Forhandleroverenskomst med Uno X Benzin A/S mv
005	01.10.1985	Dok om mur mv
006	16.08.1995	Lejekontrakt med Norsk Hydro Olie
007	28.11.2005	Tilmeldelsesaftale til Oliebranchens Miljøpulje

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

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 27.06.2019 med energiklassifikation C.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Ifølge Danmarks Miljøportal har er matriklen kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven med nuanceringsstatus F0, som betyder, at det ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

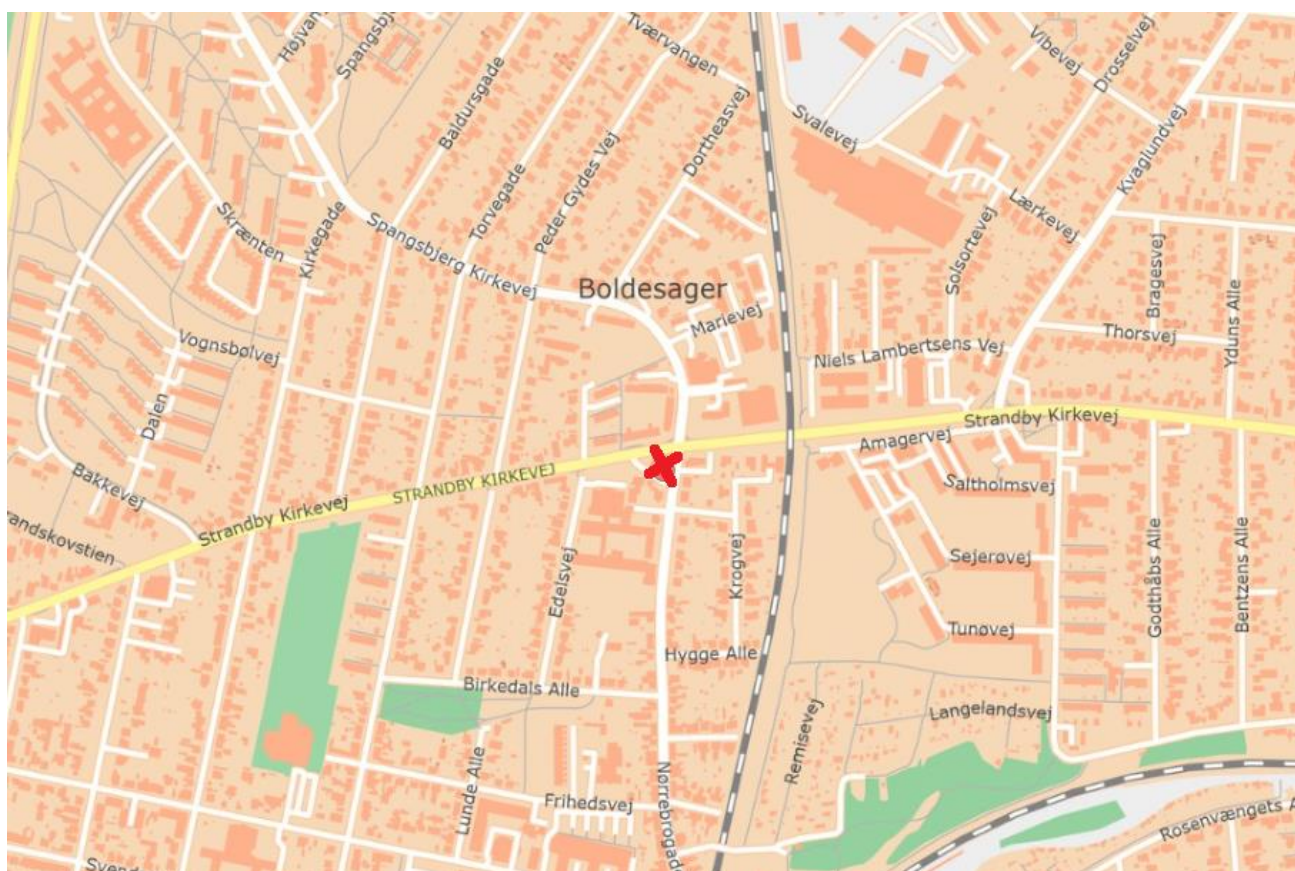
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	1.tv.	Beboelse	155	90.000	581	15.000			01.07.2024		
2	Udlejet	1.th.	Beboelse	160	90.000	563	22.500			15.03.2023		
3	Udlejet	2. sal	Beboelse	160	90.000	563	22.500			15.08.2020		
4	Boldesager Cykellager	st.	Erhverv	250	120.960	484	27.000	Stiger årligt kr. 3.240	01.01.2026	01.01.2022		
5	Iphone Repair	st.	Erhverv	70	56.712	810	10.200	Stiger årligt kr. 1.224	01.01.2026	01.10.2012		
6	Autoværksted		Erhverv	197	87.037	442	2.862	Stiger årligt kr. 1.663	01.01.2027	01.01.2017		
7	Ledig	st.mv.	Beboelse	51	54.000	1.059	-					
8	Ledig 2 garager		Andet		19.200		-					
				1043	607.909	583	100.062					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1-6 Arealerne er i henhold til lejekontrakterne