

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 118

Borgergade 48-58 / Havnegade 37 a-h, 6700 Esbjerg



Fuldt udlejet ejerlejlighedsejendom i centrum til beboelse og erhverv

- **Pris kontant: Kr. 58.000.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 6,3%**
- **Fantastisk beliggenhed med 100m til Musikhuset og Torvet**
- **42 ejerlejligheder til beboelse – i alt 3.336 m²**
- **1 ejerlejlighed med 6 butiksljemål – i alt 1.475 m²**
- **Samlet etageareal 4.811 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en særdeles god beliggenhed tæt på centrum med kort afstand til Torvet, gågaden og Musikhuset.

Bygningen er opført i røde mursten i 3 etager med beboelse mod Havnegade og 4 etager mod Borgergade, hvor stueetagen anvendes til butiksljemål. Sadeltaget er belagt med røde teglsten og vinduer har rammer i træ. Opgange fremstår vedligeholdelsesvenlige med trapper i beton, greb i stål og vægge i røde mursten.

Den samlede ejendom er opdelt i 44 ejerlejligheder, fordelt med 42 ejerlejligheder til beboelse, 1 ejerlejlighed indeholdende 6 butiksljemål samt 1 ejerlejlighed omfattende parkeringskælderen i to etager. Sidstnævnte ejerlejlighed ejes af Esbjerg Kommune og det er således beboelseslejlighederne og butiksljemålene, der hermed udbydes til salg.

De 42 beboelsesejerlejligheder har attraktive størrelser og fordeler sig med 18 stk. á 69 kvm., 6 stk. á 76 kvm. og 18 stk. á 91 kvm.

Adgangen til beboelseslejlighederne finder primært sted via Havnegade, men der er også trappeadgang via parkeringsarealet i stueetagen.

På ejendommens store parkeringsareal mod Havnegade er opført 16 udhuse, hvoraf 14 indeholder cykelparkering og depotrum til lejerne og 2 anvendes til depot.

I kælderen forefindes bl.a. stort tørrerum, viceværtrum, installationer m.v. Fiber-bredbånd er fremført til lejlighederne.

Ejendommen er blevet energimærket med "C" og lejernes gennemsnitlige varmeforbrug for året 2012 androg kun kr. 45 pr. kvm.

Ejerforeningen, der omfattende nærværende udbud og Esbjerg Kommunes parkeringskælder, lever et "stille liv" og da der ikke foretages fordeling af udgifter, er der ikke aflagt regnskaber eller afholdt møder.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Borgergade 48-58 / Havnegade 37 a-h
6700 Esbjerg
Matr.nr. 543 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom
Anvendelse Beboelse og erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1987

AREALER

Grundareal 4.068 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 1.785 m²
Boligareal 3.336 m²
Erhvervsareal 1.475 m²
Etageareal i alt 4.811 m²
Sekundære arealer 640 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1987
Bebygget areal 1.529 m²
Sekundære arealer 384 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

6 butikker stueetage 1.475 m²
42 beboelseslejligheder 3.336 m²
Transformator- og renovationsrum 54 m²
Kælder 330 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1987
Bebygget areal 256 m²
Sekundære arealer 256 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

3 udhuse á 32 m² 96 m²
10 udhuse á 16 m² 160 m²

Registreret som:

Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

LEJEFORHOLD

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Boligreguleringsloven vedrørende "omkostningsbestemt husleje".

Reglerne om omkostningsbestemt husleje virker oftest begrænsende i forhold til den leje, man kan opnå i "markedet".

Sådan er det ikke i omhandlede ejendom.

Som det fremgår af lejeoversigten er boligerne udlejet efter "det lejedes værdi" til en gennemsnitlig husleje på p.t. kr. 884 pr. kvm.

Det omkostningsbestemte lejeniveau er senest opgjort i 2008, hvor det blev beregnet til kr. 1.193 pr. kvm. og det er dermed markant højere (35%) end den leje, der p.t. opkræves.

Opmærksomheden henledes også på, at ejendommen er opført i 1987 og at den dermed ikke er omfattet af indbetalingspligten til Grundejernes Investeringsfond (§18b), men alene er omfattet af §18, som p.t. er negativ med knap kr. 1,7 mio.

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	2.950.165
Erhvervslejemål	kr.	1.282.067
Parkering	kr.	22.200
Diverse	kr.	36.833
I alt	kr.	4.291.265

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

LEJEMÅLSOVERSIGT

Oversigt med specifikation over samtlige lejemål på ejendommen kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter og renovation (år 2014)	kr.	188.436
Vand / vandafledning / el	kr.	191.369
Forsikring	kr.	44.654
Renholdelse / vicevært, anslået	kr.	70.000
Administration, anslået	kr.	50.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	150.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	694.459

Bemærkninger til driftsudgifter

Der skal for nærværende ejendom ikke indbetales til Grundejernes Investeringsfond jf. Boligreguleringslovens §18b og ejendommens konto jf. §18 har en stor negativ saldo.

På denne baggrund har ejendomsmægleren anslået udgiften til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse til kr. 150.000 baseret på 3.336 kvm. beboelsesareal "over jord" à kr. 45,00 pr. kvm. inkl. moms..

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **58.000.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	58.000.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	174.830	
Advokatsalær skøde	kr.	50.000	
I alt anslået	kr.	224.830	
- Refusion deposita	kr.		224.830
- Refusion forudbetalt leje	kr.		926.285
Anslået kapitalbehov	kr.		57.088.235

Momsfradragprocent 26%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	4.291.265
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	694.459
Nettoleje til forrentning	kr.	3.596.806

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{3.596.806 \times 100}{57.088.235} = 6,3 \% \text{ (anslået)}$$

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	55.740.000
Heraf grundværdi	kr.	7.459.500

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.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	58.224.830
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(7.459.500)
Bygningsværdi	kr.	50.765.330
Etageareal i alt	m ²	4.811
Afskrivningsberettiget areal	m ²	1.475
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		30 %
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	15.229.599
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	609.184

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. 38317520. Forsikringsdækningen omfatter fsv. angår hovedejendommen brand inklusive el-skade, bygningskasko, udvidet rørskade, restværdi, all risks, udvidet huslejetab, hus- og grundejerforening, genhusning samt ud- og indflytning samt opmagasinerung.

Øvrige medforsikrede særlige bygninger/anlæg er alene omfattet af brand og bygningskasko.

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. 204-1 samt 213, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 213:

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål. Indenfor området kan opføres eller indrettes bebyggelse til boliger, butikker, liberale erhverv, offentlige institutioner, parkeringshuse samt mindre fremstillings- og servicevirksomhed efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Butikker, liberalt erhverv og lignende skal placeres i bebyggelsens stueetage mod Borberggade. 1. sal må kun anvendes til boligformål samt liberalt erhverv efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Øvrige etager må kun anvendes til boligformål.

I de i afsnit 5 nævnte parkeringskældre kan indrettes offentlige beskyttelsesrum i henhold til indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 650 af 19. december 1984 om sikringsrum

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for området som helhed fastsættes til max. 100.

Indenfor den på lokalplankortet, tegn.nr. BP.T. 69—85 viste byggezone må der ikke opføres bebyggelse med mere end 3 etager med udnyttet tagetage med trempel.

Ny forhusbebyggelse mod Borbjerggade- Torvegade-Kirkegade skal opføres inden for den på lokalplankortet tegn.nr. BP.T. 69—85 viste byggezone efter byrådets nærmere godkendelse.

Trappetårne, karnapper og lignende kan dog placeres ud over byggezonen.

I tilknytning til byggezonen er der på lokalplankortet angivet en "udvidelseszone", indenfor hvilken en eventuel udvidelse af erhvervsarealerne i stueetagen mod Borbjerggade kan etableres.

I "udvidelseszonen" eller på tagetager skal der etableres opholdsarealer.

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan dog placeres udenfor ovennævnte byggezoner efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Udstykning:

Der skal efter byrådets forlangende foretages matrikulær sammenlægning af ejendomme.

Lokalplan nr. 204-1

Lokalplan nr. 204-1 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	04.02.1987	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
002	05.03.1987	Lokalplan nr. 213
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
004	04.01.1991	Vedtægter for ejerforening
005	16.11.2001	Lejekontrakt med Spilleland ApS

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 28.02.2014 med energiklassifikation C.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ifølge Region Syddanmark er matriklen udgået inden kortlægning.

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





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2014

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	6 butikker		Erhverv	1475	1.282.067	869	336.355						
2	42 lejligheder		Beboelse	3336	2.950.165	884	589.930	210.310					
3	Parkering		Andet		22.200								
4	Diverse		Andet		36.833								
				4811	4.291.265		926.285	210.310					