

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 532

Gl Færgevej 18-20 / Nyhavnsgade 2-4, 6700 Esbjerg



Markant, præsentabel og velbeliggende boligudlejningsejendom

- **Pris kontant kr. 22.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 1.558.645**
- **Boligareal 1.629 m²**
- **24 lejligheder i størrelser fra 52 m² til 90 m²**
- **Stort uudnyttet tagrum – oplagt at konvertere til beboelse**

BESKRIVELSE

Hermed udbydes sjældent udbudt type boligudlejningsejendom i centrum af Esbjerg.

Her er tale om den helt rigtige charmerende ejendomsstype fra 1929 med flotte røde teglsten, køjevinduer henover de 4 indgangspartier, originale og velbevarede paneler i de brede opgange samt mansardkonstruktion, hvor tagfladen er beklædt med røde teglsten.

Storejendommen er bestående af i alt 24 lejligheder i størrelser fra 52 m² til 90 m², hvor hovedparten af lejlighederne har altan. Lejlighederne fremstår i en blandet vedligeholdelsesmæssig stand, hvor der både forefindes nyrenoverede lejligheder, lejligheder i middel stand samt ældre lejligheder.

Ejendommens fodaftrek er i alt på 564 m², hvilket areal svarer til ejendommens uudnyttede tagrum, der tidligere har været anvendt til kammerværelser.

En udnyttelse af 70% af det p.t. uudnyttede tagrum på 564 m² svarer til ca. 400 m² ekstra beboelse.

Ved en beregning i DCF modellen, hvori der tillægges en renoveringsomkostning i år 1 på kr. 5 mio. samt en merindtægt på kr. 440.000 i år 2 (5 lejligheder på 80 m² udlejet til kr. 1.100 pr. m²) resulterer det i en værdi af ejendommen i år 10 på kr. 40 mio. ved en forrentning på 5%.

Ovenstående DCF beregning er baseret på ejendomsmæglerens skøn omkring istandsættelsesomkostninger og fastsættelse af merindtægten fra udlejning. Opmærksomheden henledes på, at udnyttelse af tagrum til beboelse kræver myndighedsgodkendelse.

Det oplyses, at der ved den fysiske gennemgang af ejendommen blev konstateret, at der er en del ældre vinduer samt ejendommens tag, som er saneringsmodne. En køber skal kalkulere med omkostninger hertil i den nærmeste fremtid.

Lejen fastsættes efter reglerne jf. Boligreguleringslovens bestemmelser vedr. omkostningsbestemt husleje.

Udenomsarealer:

Tilhørende ejendommen er der et hyggeligt lukket gårdmiljø.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4.

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 GI Færgevej 18-20 / Nyhavns-gade 2-4
6700 Esbjerg
Matr.nr. 6 I Strandby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1929

AREALER

Grundareal 1.076 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 564 m²
Erhvervsareal 79 m²
Boligareal 1.550 m²
Etageareal i alt 1.629 m²
Sekundære arealer - kælder 564 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1929
Bebygget areal 564 m²
Sekundære arealer 564 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Nyhavns-gade 2, st.tv.	78 m ²
Nyhavns-gade 2, st.th.	56 m ²
Nyhavns-gade 2, 1.tv.	78 m ²
Nyhavns-gade 2, 1.th.	56 m ²
Nyhavns-gade 2, 2.tv.	80 m ²
Nyhavns-gade 2, 2.th.	46 m ²
Nyhavns-gade 4, st.tv.	53 m ²
Nyhavns-gade 4, st.th.	90 m ²
Nyhavns-gade 4, 1.tv.	53 m ²
Nyhavns-gade 4, 1.th.	90 m ²
Nyhavns-gade 4, 2.tv.	47 m ²
Nyhavns-gade 4, 2.th.	74 m ²
GI Færgevej 18, st.tv.	86 m ²
GI Færgevej 18, st.th.	62 m ²
GI Færgevej 18, 1.tv.	86 m ²
GI Færgevej 18, 1.th.	62 m ²
GI Færgevej 18, 2.tv.	75 m ²
GI Færgevej 18, 2.th.	52 m ²
GI Færgevej 20, st.tv.	60 m ²
GI Færgevej 20, st.th.	79 m ²
GI Færgevej 20, 1.tv.	60 m ²
GI Færgevej 20, 1.th.	79 m ²
GI Færgevej 20, 2.tv.	60 m ²

Registreret som:

Registreret som:	Afskrivning:
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej

GI Færgevej 20, 2.th.	67 m ²	Boligareal	Nej
Kælder	564 m ²	Sekundært areal	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.	1.288.008
Erhvervslejemål	kr.	52.505
Andre lejemål	kr.	2.132
I alt	kr.	1.342.645

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	216.000
I alt	kr.	216.000

Lejeindtægterne er angivet ekskl. 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.

VEDLIGEHOULDESESKONTI

Regnskabskonti	BRL § 18	kr.	-995.489,08	Pr.	31.12.2019
Bindingskonti GI	BRL § 18 B	kr.	63.150	Pr.	31.12.2019

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2020)	kr.	5.442
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	41.190
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	60.621
Forsikring, præmie	kr.	20.264
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	34.500
Administration, afsat	kr.	57.500
Varmeregnskab		11.159
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	128.691
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	359.367

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 1.629 kvm. "over jord" à kr. 79 pr. kvm. inkl. moms.

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond er udeladt af ovennævnte driftsbudget på grund af den store negative saldo på §18, men det kan oplyses, at bindingspligten for 2020 andrager for §18 kr. 86 pr. kvm og for §18b kr. 79 pr. kvm.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **22.500.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	22.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	68.350	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	93.350	
- Refusion deposita		kr.	274.170
Anslået kapitalbehov		kr.	22.319.180

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	1.558.645
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	359.367
Nettoleje til forrentning	kr.	1.199.280

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{1.199.280 \times 100}{22.319.180} = 5,4\% \text{ (anslået)}$$

TILBUDSPLIGT

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	5.200.000
Heraf grundværdi	kr.	215.200

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.

FORSIKRINGFORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark, police nr. 9336 709 994.

Forsikringsdækningen omfatter fsv. angår beboelse brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt, rørskade samt glas. Forsikringsdækningen omfatter fsv. angår kælder brand, storm og nedbør, udstrømning af vand samt indbrud.

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. 01-015-310, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger, dvs. erhverv i form af miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker. Der kan gives mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 5. Der må ikke etableres virksomheder, der skærper miljøkravene til omgivelserne. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	03.11.1925	Dok om vej mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

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

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 18.11.2020 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 er matriklen udgået før kortlægning.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

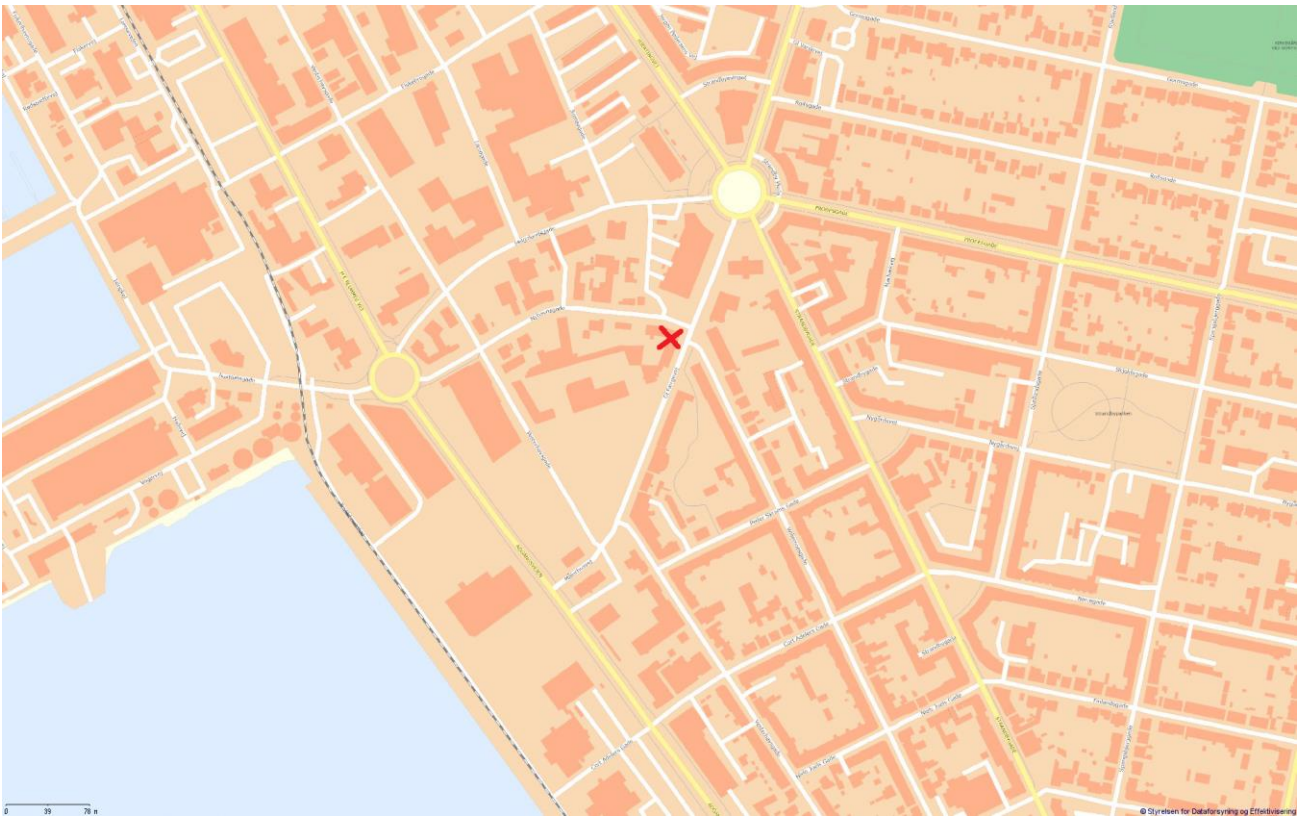
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2020

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Ledig	Nhg 2, st.tv.	Beboelse	78	78.000	1.000						
2	M. H. Løsche	Nhg 2, st.th.	Beboelse	56	62.824	1.122	15.706	Stigning i NPI	01.01.2021	01.04.2019		
3	Ledig	Nhg 2, 1.tv.	Beboelse	78	78.000	1.000						
4	A. H. Knudsen	Nhg 2, 1.th.	Beboelse	56	62.824	1.122	15.706	Stigning i NPI	01.01.2021	01.04.2019		
5	M. Reenberg	Nhg 2, 2.tv.	Beboelse	80	40.186	502	-	-		15.07.2007		
6	I. T. S. Maagaard	Nhg 2, 2.th.	Beboelse	46	57.174	1.243	13.844	Stigning i NPI	01.01.2021	01.04.2016		
7	K. Dudonyte	Nhg 4, st.tv.	Beboelse	53	57.508	1.085	14.377	Stigning i NPI	01.01.2021	01.03.2019		
8	J. B. Samuel	Nhg 4, st.th.	Beboelse	90	58.548	651	-	-		01.10.2000		
9	A. Bering m.fl.	Nhg 4, 1.tv.	Beboelse	53	58.800	1.109	14.700	Stigning i NPI	01.01.2022	15.11.2020		
10	C. H. Jansen	Nhg 4, 1.th.	Beboelse	90	82.800	920	20.700	Stigning i NPI	01.01.2021	01.04.2020		
11	H. S. Hansen	Nhg 4, 2.tv.	Beboelse	47	64.800	1.379	15.900	-		15.06.2015		
12	L. Fishcer-Nielsen	Nhg 4, 2.th.	Beboelse	74	78.000	1.054	19.500	Stigning i NPI	01.01.2021	01.12.2019		
13	T. Nielsen	Gfv 18, st.tv.	Beboelse	86	76.800	893	19.200	Stigning i NPI	01.01.2021	01.08-2020		
14	H. Hansen	Gfv 18, st.th.	Beboelse	62	64.032	1.033	16.008	Stigning i NPI	01.01.2021	01.02.2019		
15	R. H. Erichsen	Gfv 18, 1.tv.	Beboelse	86	82.797	963	20.699	Stigning i NPI	01.01.2021	01.07.2018		
16	H. Zaar	Gfv 18, 1.th.	Beboelse	62	37.367	603	-	-		01.06.2008		
17	L. Terp	Gfv 18, 2.tv.	Beboelse	75	71.124	948	17.781	Stigning i NPI	01.01.2021	01.06.2017		
18	M. Pedersen	Gfv 18, 2.th.	Beboelse	52	32.426	624	-	-		01.12.1999		
19	Esbjerg Kommune	Gfv 20, st.tv.	Beboelse	60	66.600	1.110	15.300	-		15.07.2014		
20	Esbjerg Kommune	Gfv 20, st.th.	Erhverv	79	52.505	665	-	-		01.12.2000		
21	Esbjerg Kommune	Gfv 20, 1.tv.	Beboelse	60	69.000	1.150	16.350	-		15.11.2014		
22	Esbjerg Kommune	Gfv 20, 1.th.	Beboelse	79	85.800	1.086	20.100	-		01.10.2014		
23	Ledig	Gfv 20, 2.tv.	Beboelse	60	60.000	1.000	-					

24	Esbjerg Kommune	Gfv 20, 2.th.	Beboelse	67	78.600	1.173	18.300	-		01.06.2014		
25	E. Bendixsen	Nhg 4, kld.	Kælder		2.132			-		05.06.2013		
				1629	1.558.645	957	274.170					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 15 Lejemålet er opsagt til fraflytning 01.12.2020
- 17 Lejemålet er opsagt til fraflytning 01.03.2021
- 20 Der forefindes ingen lejekontrakt