

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 448

Ingemanns Alle 59-61, 6700 Esbjerg



Fuldt udlejet erhvervsejendom

- **Pris kontant: Kr. 2.995.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 7,3%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 411.180**
- **Bebygget areal i alt: 848 m²**
- **Kælder: 480 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i den østlige del af Esbjerg i et område med blandet beboelse og erhverv.

Bygningen er opført i gule mursten i én etage med sadeltag belagt med bølgeplader. Vinduer er med rammer i træ.

Stueetagen i hovedbygningen er "høj" i forhold til det omgivende areal, hvilket har givet mulighed for adgang via læsserampe. Vinkelbygningen, der ligger parallelt med Ingemanns alle, er i niveau med det omgivende areal.

Ejendommen har gennem mange år været anvendt som udlejningsejendom og på trods af de mange mindre lejemaal, er der tale om god stabilitet i lejermassen, hvor eksempelvis Kjær Auto har været lejer siden år 2001.

Bygningen trænger flere steder til vedligeholdelse og reparation.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Ingemanns Alle 59-61
6700 Esbjerg
Matr.nr. 6 DR Gammelby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Værksted
Anvendelse Lager/Værksted

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1957 Ombygningsår 1960

AREALER

Grundareal 2.325 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 848 m²
Erhvervsareal 800 m²
Etageareal i alt 800 m²
Værksted (jf. BBR garage) 48 m²
Sekundært areal – kælder 480 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1957/1960
Bebygget areal	800 m ²
Sekundære arealer	480 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Værksted – Ingemanns Alle 59	300 m ²
Værksted – Ingemanns Alle 61	500 m ²
Kælder	480 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal	Ja
Erhvervsareal	Ja
Sekundært areal	Nej

Afskrivning:**BYGNING NR. 2**

BBR-nr.	2
Opført år	1957
Bebygget areal	48 m ²
Sekundære arealer	48 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Værksted	48 m ²
----------	-------------------

Registreret som:

P.t. sekundært areal	Nej
----------------------	-----

Afskrivning:

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	411.180
I alt	kr.	411.180

Lejeindtægterne er (bortset fra Kjær Auto) angivet inklusiv lejernes forbrug af el, vand og varme, da disse lejeres forbrug er inkluderet i huslejen. Kjær Auto har selvstændig måling af forbrug af el og betaler særskilt for samme.

Ejendommen er ikke momsregistreret.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2019)	kr.	6.521
Renovation	kr.	1.474
Vand / vandafledning / varme / el, afsat	kr.	67.000
Forsikring, præmie	kr.	21.575
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	15.000
Administration, afsat	kr.	22.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	63.600
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	197.669

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 1.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 848 kvm. "over jord" à kr. 75 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **2.995.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	2.995.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	9.815
Advokatsalær skøde	kr.	20.000
I alt anslået	kr.	29.815
- Refusion deposita	kr.	78.000
Anslået kapitalbehov	kr.	2.946.815

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	411.180
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	197.669
Nettoleje til forrentning	kr.	213.511

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{213.511 \times 100}{2.946.815} = 7,3\% \text{ (anslået)}$$

Købsaftale vil indeholde bemærkning om anvendelsen af de udlejede lokaler.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018	kr.	890.000
Heraf grundværdi	kr.	255.800

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.	3.024.815
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(255.800)
Bygning og installationer	kr.	2.769.015
Anslået værdi af tekniske installationer	10% kr.	(276.902)
Restbygningsværdi	kr.	2.492.113
Etageareal i alt	m ²	800
Afskrivningsberettiget areal	m ²	800
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	2.564.329
Bygningsværdi og installationer afskrives med 4%	kr.	99.685

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark, aftalenr. 9433 225 136.

Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, indbrud, svamp, insekt samt rørskade.

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. 375 samt kommuneplanramme 01.120.040, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 375:

Anvendelse:

Anvendelsen i lokalplanområdet fastlægges til erhverv med boliger. Der må som hidtil udøves almindelig erhvervsvirksomhed af klasse 2 og 3 som fremstillingsvirksomhed inden for håndværk og byggefag, engroshandel, lager, kontor og transport samt tilknyttet servicevirksomhed.

Der sikres mulighed for en enkelt bolig knyttet til hver virksomhed, når boligen ikke skærper miljøkravene til omgivelserne.

Virksomheder, herunder private eller offentlige bygge- og anlægsarbejder, eller faste anlæg til energiproduktion må ikke medføre uhygiejniske forhold eller væsentlig forurening.

Uanset ovenstående bestemmelser skal hver enkelt virksomhed i fornødent omfang godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Bebyggelsesprocent:

Ved erhvervsbyggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 50 for hver ejendom og bygningshøjden for ny bebyggelse fastsættes til max. 8,5 m fra terræn. Hvis en virksomheds indretning eller drift nødvendiggør det, kan Byrådet dog tillade, at dele af en bygning opføres i en større højde end 8,5 m.

Udstykning:

Området må kun udstykkes med Byrådets godkendelse.

Kommuneplanramme 01-120-040:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til erhverv med bolig, dvs. erhverv i form af ikke miljøbelastende fremstillingsvirksomhed inden for håndværk og byggefag, engroshandel, distribution og kontorer. Der kan tillades fritids- og forlystelsesanlæg i området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3. Ved hver virksomhed kan der opføres en bolig, når den ikke skærper miljøkravene til omgivelserne. Der tillades støjende eller pladskrævende fritidsaktiviteter, der er naturligt henhørende i et erhvervsområde. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	25.03.1949	Dok om skel/byggeretsligt skel mv
002	14.09.1961	Dok om skel/byggeretsligt skel mv, ikke til hinder for prioritering
003	14.12.1998	Lokalplan nr. 375

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet. Ifølge Evonet forefindes 4 installationer på hhv. 25, 25, 35 og 80 Ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

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.

Region Syddanmark har vurderet, at matriklen muligvis kan være forurenede og har derfor kortlagt den på vidensniveau 1 /V1.

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/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2019

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Kjær Auto	Stueplan	Erhverv	250	65.880	264	22.500	3% hver 1. januar	01.01.2020	01.09.2001		
2	Sailors Fight Gym	Stueplan	Erhverv	265	84.000	317	21.000	NPI min. 2,5% hver 1. maj	01.01.2020	10.04.2019		
3	O. Skouboe	Kælder	Erhverv	40	19.200	480	3.900	5% hver 1. januar	01.01.2020	01.01.2015		
4	E. Henriksen	Kælder	Erhverv	55	27.300	496	700	5% hver 1. januar	01.01.2020	01.02.2012		
5	S. B. Laursen	Stueplan	Erhverv	55	27.000	491	5.100	5% hver 1. januar	01.01.2020	01.08.2015		
6	M. Madsen	Stueplan	Erhverv	55	26.400	480	2.000	5% hver 1. januar	01.01.2020	01.06.2014		
7	J. Krichau	Kælder	Erhverv	35	15.600	446	2.400	5% hver 1. januar	01.01.2020	01.04.2017		
8	J. Lund	Kælder	Erhverv	40	13.200	330	1.800					
9	A. Lyberth	Kælder	Erhverv	40	13.200	330	1.800	5% hver 1. januar	01.01.2020	01.02.2017		
10	P. Kirk	Kælder	Erhverv	35	13.200	377	1.800					
11	T. Steffensen	Kælder	Erhverv	40	15.600	390	1.300	5% hver 1. januar	01.01.2020	01.04.2019		
12	T. W. Andersen	Kælder	Erhverv	40	15.600	390	2.400	5% hver 1. januar	01.01.2020	01.05.2015		
13	P. Jacobsen	Stueplan	Erhverv	35	19.200	549	5.000	3% hver 1. januar	01.01.2020	01.05.2015		
14	J. E. Jensen	Stueplan	Erhverv	95	31.800	335	6.300	5% hver 1. januar	01.01.2020	01.09.2015		
15	E. Pedersen	Bygning 2	Erhverv	48	24.000	500						
				1128	411.180		78.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1 Arealet er inkl. 30 m2 kælder

Flere af de angivne arealer er anslået af udlejer og der er dermed en difference i forhold til det i BBR angivne areal på 800 m2.