

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 987

Nørrebrogade 108, 6700 Esbjerg



**Udlejningsejendom med 4 boliglejemål og 3 erhvervslejemål**

- **Pris kontant kr. 6.600.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 588.709**
- **Etageareal i alt 981 m<sup>2</sup>**

## 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 m<sup>2</sup> og 165 m<sup>2</sup>. 2. salen består af en fuldt moderniseret lejlighed på 153 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 555 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 455 m<sup>2</sup>  
Boligareal 526 m<sup>2</sup>  
**Etageareal i alt 981 m<sup>2</sup>**  
Kælder 232 m<sup>2</sup>  
Overdækket areal 63 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1940/2016  
Bebygget areal 373 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 185 m<sup>2</sup>  
Antal etager 4

#### Anvendelse:

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

#### Registreret som:

Erhvervsareal Ja  
Boligareal Nej  
Erhvervsareal Ja  
Boligareal Nej  
Boligareal Nej  
Boligareal Nej  
Sekundært areal Nej

#### Afskrivning:

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2  
Opført år 1961  
Bebygget areal 133 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 47 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Autoværksted 133 m<sup>2</sup>  
Kælder 47 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal Ja  
Sekundært areal Nej

#### Afskrivning:

### BYGNING NR. 3

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

#### Anvendelse:

Garage	49 m <sup>2</sup>	<b>Registreret som:</b> Sekundært areal	<b>Afskrivning:</b> 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
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>534.709</b>

### ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål (Airbnb)	kr.	54.000
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>54.000</b>

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.	24.865
Renovation / miljøafgifter m.v. (2025)	kr.	11.276
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	2.500
Forsikring, præmie	kr.	18.475
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	17.500
Administration, afsat	kr.	24.500
Vand – og varmeregnskab (2024)	kr.	7.458
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	66.240
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>172.814</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 828 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>6.600.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	6.600.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	20.725	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	40.725	
- Refusion deposita		kr.	100.062
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>6.540.663</b>

### Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	588.709
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	172.814
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>415.895</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{415.895 \times 100}{6.540.663} = 6,4\% \text{ (anslået)}$$

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.	6.640.725
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering (foreløbig)	kr.	(4.053.000)
Bygning og installationer	kr.	2.887.725
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	981
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	455
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		46%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	1.190.354
Bygningsværdi og installationer afskrives med 3%	kr.	<b>35.711</b>

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 håndværkererhverv og beslægtede aktiviteter.

#### Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
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 Hydroolie
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**

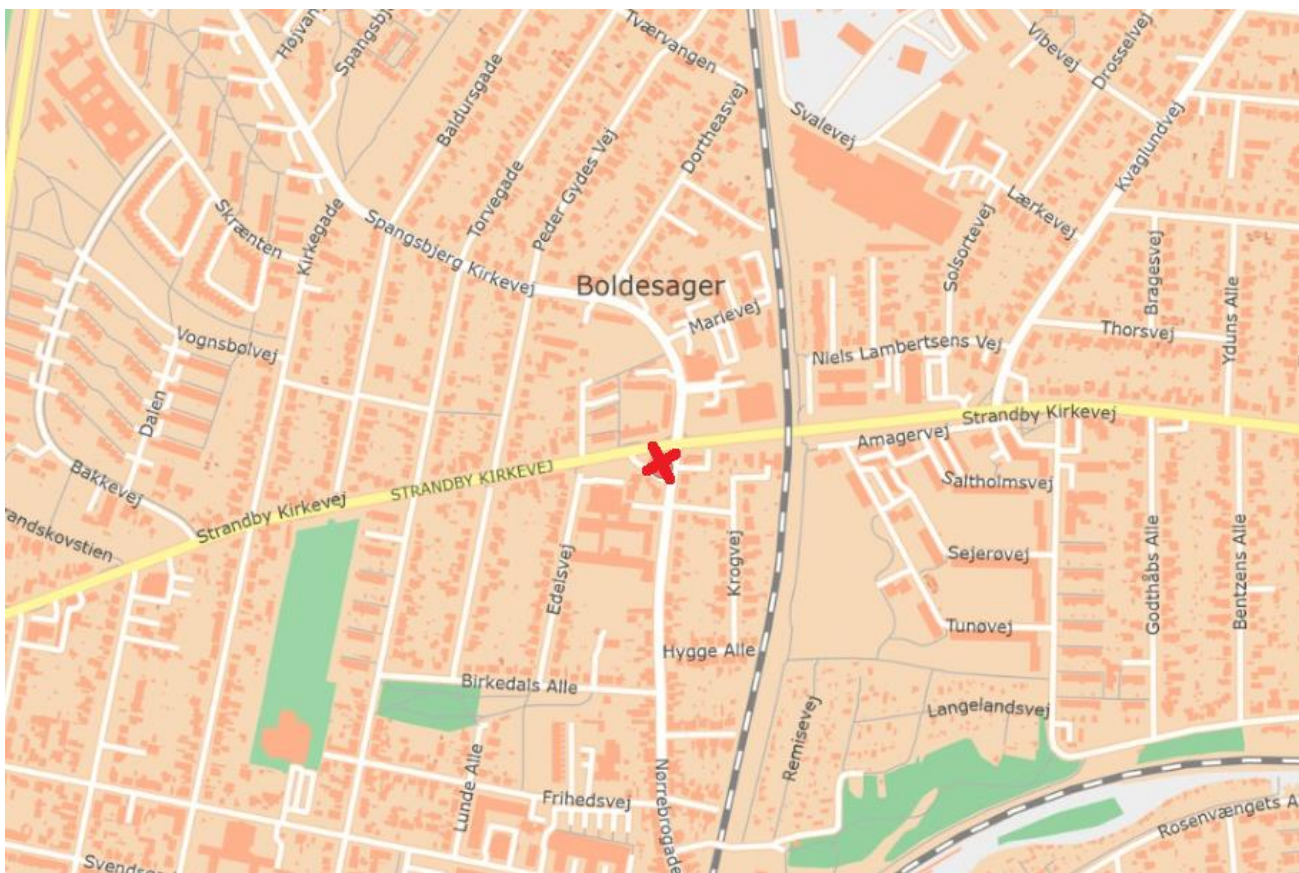
**Kongensgade 96, st.th.**

**6700 Esbjerg**

**Tlf. 75134009**

**Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370**

# KORTBILAG/FOTOS









## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2025

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		
6	Ledig	st.mf.	Beboelse	51	54.000	1.059	-					
				1043	588.709	564	100.062					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1-6 Arealerne er i henhold til lejekontrakterne