

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 917

Storegade 179, 6705 Esbjerg Ø



Charmerende investeringsejendom i Esbjerg

- **Pris kontant kr. 2.400.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,9%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 224.712**
- **Erhvervsareal i alt 146 m²**
- **Boligareal i alt 193 m²**

BESKRIVELSE

Vi har ved Lassen Erhverv ApS fået muligheden for at tilbyde denne charmerende investeringsejendom i Esbjerg til salg.

Ejendommen er beliggende på Esbjergs østlige hovedindfaldsårer blandt områder med boliger, skole, butikker mm.

Ejendommen er opført i 1910.

Hovedbygningen er indrettet med 2 lejligheder henholdsvis 97 m² i stuen og 96 m² på 1. sal med tilhørende lille altan, samt en frisørsalon i stuen på 26 m².

Bygningen er opført i mursten og inden for det sidste stykke tid er facaden blevet pudset op. Tilhørende er der en hyggelig lille gårdhave.

Bagbygningen er indrettet med 120 m² værksted med tilhørende garage og carport.

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 Storegade 179
6705 Esbjerg Ø
Matr.nr. 4 ba Jerne, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910-2011 Ombygningsår 1967

AREALER

Grundareal 481 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 279 m²
Erhvervsareal 146 m²
Boligareal 193 m²
Etageareal i alt 339 m²
Sekundært areal kælder 116 m²
Sekundære arealer garage og carport 36 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1910
Bebygget areal 123 m²
Sekundære arealer 116 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse stueetage 97 m²
Frisør stueetage 26 m²
Beboelse 1. sal 96 m²
Kælder 116 m²

Registreret som:

Boligareal
Erhvervsareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Ja
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1910/1967
Bebygget areal 120 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Værksted baghus 120 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført år 1967
Bebygget areal 16 m²
Sekundære arealer 16 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Garage 16 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	4
Opført år	2011
Bebygget areal	20 m ²
Sekundære arealer	20 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Carport

20 m²**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.	126.396
Erhvervslejemål	kr.	94.116
Andre lejemål	kr.	4.200
I alt	kr.	224.712

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.	4.332
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	5.621
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	8.000
Forsikring, præmie	kr.	10.429
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	6.600
Varmeregnskab, afsat	kr.	6.985
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	12.150
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	60.117

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 243 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.400.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.400.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.125	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	23.125	
- Refusion deposita		kr.	23.125
Anslået kapitalbehov	kr.		2.386.575

Momsfradragprocent 43%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	224.712
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	60.117
Nettoleje til forrentning	kr.	164.595

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{164.595 \times 100}{2.386.575} = 6,9\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.200.000
Heraf grundværdi	kr.	205.300
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	547.000

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 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 2024.

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.	2.423.125
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(547.000)
Bygningsværdi	kr.	1.876.125
Etageareal i alt	m ²	339
Afskrivningsberettiget areal	m ²	146
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		43%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	806.734
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	24.202

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Codan, police nr. 909 623 8670.

Forsikringsdækningen omfatter brand, elskade, storm, anden bygningsbeskadigelse, skjulte rør, svamp og insekt fsv. angår bygning 2. Bygning 1 er ikke omfattet af elskade og skjulte rør.

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. 01-060-190, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m² og 500 m² for udvalgswarebutikker.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	07.09.1915	Dok om grøft mv
002	10.08.1932	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
003	04.01.1936	Dok om byggelinier mv

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 16.10.2017 med energiklassifikation F.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen udgået efter kortlægning.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

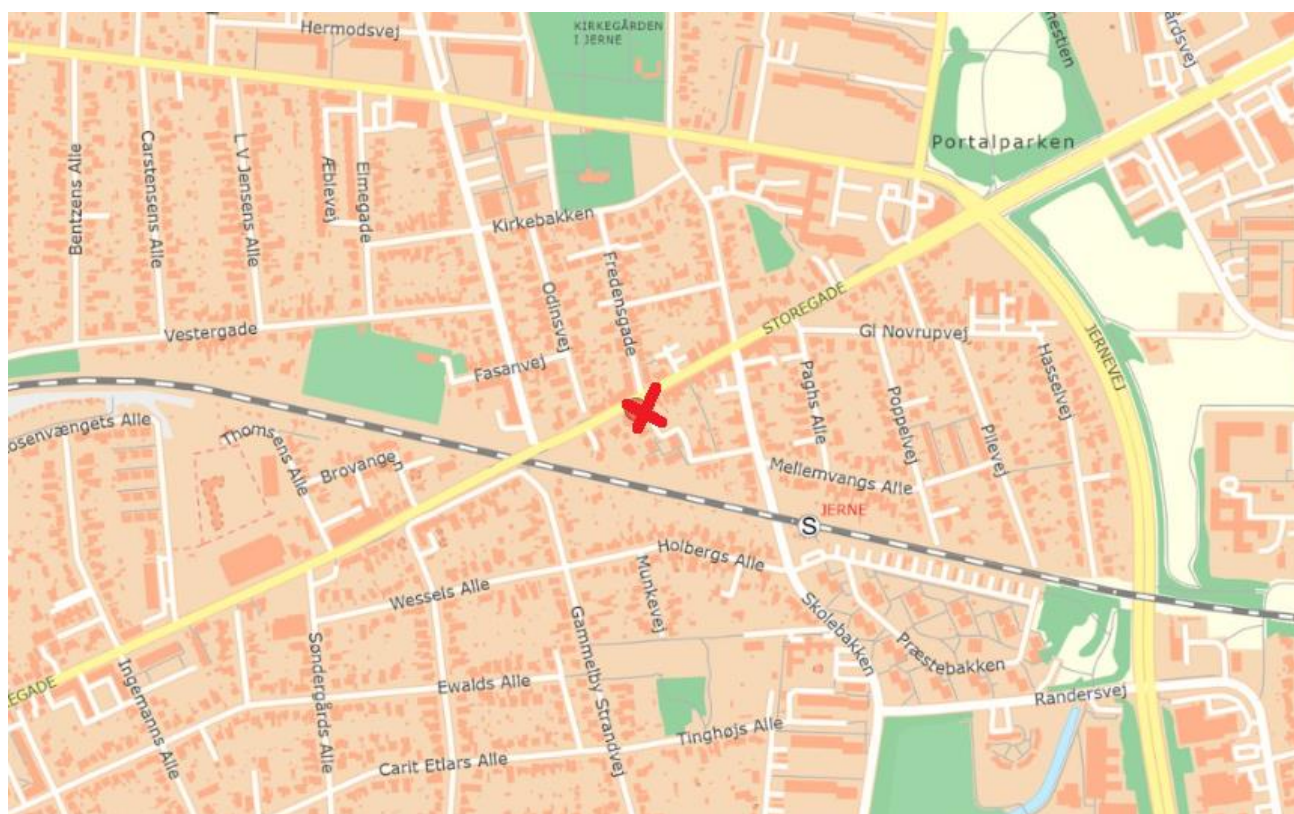
LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Simon Nielsen, ejendomsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 20575370





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Stueetage	Beboelse	97	59.508	613	2.500	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.01.2007		
2	Udlejet - Frisør	Stueetage	Erhverv	26	41.316	1.589	9.000	Stiger 2% hver 1. januar	01.01.2026	01.08.2018		
3	Udlejet	1. sal	Beboelse	96	66.888	697	15.450	Stiger 2% hver 1. januar	01.01.2026	01.08.2021		
4	Udlejet - Værksted	Baghus	Erhverv	120	52.800	440	9.600	Kr. 100 hver 1. januar	01.01.2026	01.04.2013		
5	Udlejet		Garage		4.200							
				339	224.712	663	36.550					

Bemærkninger til lejemål nr.:

5 Der foreligger ingen lejekontrakt.