

Salgsprospekt

Centralt beliggende
kontorejendom
sælges

- Samlet etageareal: 1.873 m²
- Totalrenoveret i 2011
- Parkeringskælder med 31 pladser
- God lejspredning til arkitekt, revisor, it og fysioterapeut
- Udlejet til lav leje pr. m² i forhold til kvaliteten
- 1. års afkast: 6,1%
- Pris: 28.800.000 kr. kontant

Sagsnr. 292692

Skolegade 85 | 6700 Esbjerg

Indhold

- 3 Introduktion og transaktionsstruktur
- 4 Beliggenhed
- 6 Ejendommen
- 11 Økonomi og lejeforhold
- 16 Fotos
- 20 Om Colliers
- 23 Kontakt



Introduktion og transaktionsstruktur



Introduktion

Dette salgsprospekt har til formål at præsentere investeringsmuligheden, der omfatter ejendommen beliggende Skolegade 85, 6700 Esbjerg.

Ejendommen er fuldt ombygget i 2011 og fremstår derfor som en moderne og velbeliggende, fuldt udlejet kontorejendom.

Transaktionsstruktur

Transaktionen struktureres som en traditionel ejendomshandel, hvor køber forinden får adgang til et virtuelt datarum med ejendommens dokumenter. Ejendommen overtages, som den er og forefindes.

Sælger forudsætter, at køber ved tiltrædelse af en betinget købsaftale stiller behørig sikkerhed for købesummens betaling, som på det aftalte overdragelsestidspunkt erstattes af en kontant deponering i et af sælger anvist pengeinstitut.

Luftfoto



Oversigtskort – matr.nr. 735 Esbjerg Bygrunde





Ejendommen

Stamdata



Adresse

Skolegade 85



Samlet etageareal

1.873 m²



Postnummer, by

6700 Esbjerg



Heraf erhverv

1.873 m²



Kommune

Esbjerg



Herudover kælder

1.066 m²



Matrikelnummer

735 Esbjerg Bygrunde



Energimærke

B



Opført/ombygget år

1969/2011



Offentlig vurdering 2019

12.500.000 kr.



Grundareal

1.173 m²



Heraf grundværdi

2.228.700 kr.

Øvrige forhold

Plangrundlag

I henhold til kommuneplan for Esbjerg Kommune er området, hvor ejendommen ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag af kommuneplanen:

01-015-270 – Esbjerg Kulturskole karreen

Anvendelsen fastlægges til åben – lave og tæt – lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 2. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m². Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Tankanlæg

Ingen tankanlæg ifølge BBR-meddelelsen.

Områdeklassificering/miljø

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

Ejendommen



Bygning 1	Areal
Bebygget areal	449 m ²
Kontor	1.873 m ²
Overdækket areal	130 m ²
Samlet areal	2.003 m ²
Hvortil kommer sekundært areal (kælder)	1.066 m ²

Beskrivelse

Centralt beliggende og fuldt udlejet kontorejendom.

Ejendommen er totalrenoveret i 2011 og fremstår ude som inde som en fuldt moderne kontorejendom.

Ejendommen indeholder alene erhvervslejemål i form af arkitektfirma, revision, fysioterapeut, it-firma og en række parkeringspladser i terræn og parkeringskælder.

Ejendommen har usædvanligt gode parkeringsforhold med samlet 13 pladser i terræn og hele 31 parkeringspladser i aflåst parkeringskælder.

Der er elevator i ejendommen fra kælder/parkeringskælder til øverste etage.

Det vurderes at lejen for kontorlejemålene, når der afsættes til parkering særskilt, er udlejet til en lav leje i forhold til markedslejen.

Hæftelser og servitutter

Servitutter

Dato	Beskrivelse
11.11.1968	Dokument om byggetilladelse mv.
28.03.1978	Dokument om fællesarealer mv.
04.10.1983	Dokument om beskyttelsesrum mv.
07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
08.12.2005	Dokument om ret til benyttelse af parkeringsanlæg

Tinglyste hæftelser

Nr.	Kreditor	Hovedstol (kr.)	Rente
1	Realkredit Danmark A/S	15.314.000	0,1244%
2	Realkredit Danmark A/S	3.597.000	0,1032%
3	Ejerptb. medd. Danske Bank A/S	7.500.000	Var.
4	Afgiftspantebrev	336.000	

A man with short brown hair and glasses, wearing a white button-down shirt, is seen from behind, sitting at a desk in a modern office. He is looking at a large computer monitor that displays a web application with various charts and data. To his right, a laptop is open on the desk, also showing a web interface. On the desk, there is a glass of water, a small white cube with a green smiley face, and a black USB drive. The background is blurred, showing other people working at desks in a bright, open-plan office environment.

Økonomi og lejeforhold

Nøgletal



Faktisk leje, kr. p.a.	1.925.912
– heraf indtægter fra parkering	337.680
Samlede driftsomkostninger, kr. p.a.	243.586
Stabiliseret leje, kr. p.a.	1.970.912
– heraf tomgangsleje	45.000
Stabiliseret nettoleje, kr. p.a.	1.727.326
Samlet legebærende bruttoareal, m ²	1.933
– heraf kontor/administration	1.629
– heraf klinik	304
Depositum	560.826
Salgspris, kr., svarende til et afkast på 6,09%	28.800.000

Omkostninger ved tinglysning af adkomst betales af sælger med 50% og af køber med 50%.

I øvrigt afholder parterne selv udgifter til egen advokat og øvrige rådgivere.

Lejeforhold – faktisk leje

Nr.	Lejer	Anvendelse	Adresse	Areal, m ²	Lejeindtægt pr. 31-05-21		Deposita	Leje-regulering	Næste regulering	Lejemål start	Uopsigelighed		
					kr. p.a.	kr. pr. m ² p.a.					Lejer	Udlejer	Varsel
1	Fysioterapeut	Erhverv	Stuen	304	276.312	909	128.146	2%		01-07-08	01-07-21	01-07-21	6 mdr.
2	Fysioterapeut	2 p-pladser	Terræn		12.000								
3	Fysioterapeut	1 p-plads	Kælder		9.000								
4	TEKT A/S	Erhverv	1. sal	481	438.156	911	141.579	NPI, min. 2,5%		01-09-08			6 mdr.
5	TEKT A/S	2 p-pladser	Terræn		12.000								
6	TEKT A/S	10 p-pladser	Kælder		90.000								
7	Brandt Revision	Erhverv	2. og 3. sal	829	612.528	789	224.609	NPI		15-12-07	01-07-22	01-07-26	6 mdr.
8	Brandt Revision	3 p-pladser	Terræn		18.000								
9	Brandt Revision	17 p-pladser	Kælder		153.000								
10	Virtual Lab	Erhverv	4. sal	319	220.296	691	66.492				31-01-23		
11	Virtual Lab	2 p-pladser	Terræn		12.000								
12	Virtual Lab	2 p-pladser	Kælder		18.000								
13	Antenne				40.940								
14	Per Nissen	Parkering			3.840								
15	Mia Hvidkjær	Parkering			3.840								
16	Thomas Christoffersen	Parkering			6.000								
I alt				1.933	1.925.912		560.826						

De anførte arealer er i henhold til lejekontrakterne.

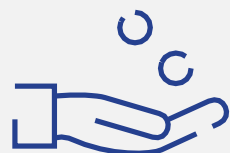
Fordelingen af lejen mellem parkering og lokaler er anslået af Colliers.

Lejemål 1 er momsfrit.

Lejeforhold – anslået leje

Nr.	Lejer	Anslået lejeindtægt pr. 31-05-21
		kr. p.a.
1	Ledige p-pladser – 3 stk. i terræn	18.000
2	Ledige p-pladser – 3 stk. i parkeringskælder	27.000
I alt		45.000

Driftsbudget

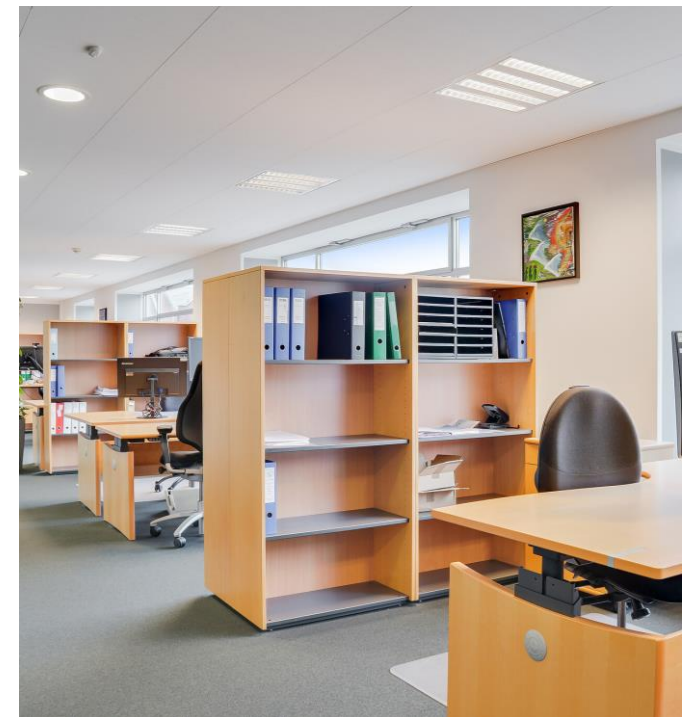


Driftsudgifterne er fastsat ud fra faktiske udgifter samt normtal til f.eks. vedligeholdelse og administration.

Lejerne dækker ud over lejen udgifterne til fælles el, elevator og brandalarm.

Omkostninger	Brutto, kr.	Lejers andel, kr.	Netto, kr.
Grundskyld 2021	56.363		56.363
Administration, anslået	40.000		40.000
Forsikring, anslået	18.000		18.000
Fælles el, anslået	26.309	26.309	
Elevator, anslået	9.600	9.600	
Renovation, anslået	10.000		10.000
Vicevært/renholdelse, anslået	25.000		25.000
Udvendig vedligeholdelse, anslået	93.650		93.650
Brandalarm	31.326	31.326	
Rottebekæmpelse	573		573
I alt	310.821	67.235	243.586
I alt pr. m²	155	34	121









Parkeringskælder



Om Colliers



Hvem er **Colliers**?

Vi sætter pris på ejendomme.

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) er en førende global rådgiver inden for erhvervs- og investeringsejendomme. Vi har kontorer i 67 lande og mere end 15.000 dedikerede medarbejdere, der samarbejder om at yde ekspertbistand til lejere, ejere og investorer i ejendomssektoren. I mere end 25 år har vores erfarne lederteam, hvoraf en stor del er medejere, leveret et akkumuleret investeringsafkast på knap 20% til Colliers' aktionærer. Da vi har en årlig omsætning på 3,0 mia. dollar globalt (3,3 mia. dollar inkl. associerede selskaber) og administrerer ejendomme til en værdi af 40 mia. dollar, er vi i stand til at finde de bedste løsninger for hver enkelt ejendom samt skabe værdi for vores kunder og vores medarbejdere.

I Danmark er Colliers den absolut største og mest erfarne rådgiver inden for erhvervs- og investeringsejendomme. Vi er landsdækkende med godt 135 medarbejdere fordelt på kontorer i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Vejle.

Læs mere på corporate.colliers.com, Twitter [@Colliers](https://twitter.com/Colliers) eller [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers).

Om Colliers

Colliers i Danmark

+135
Ekspertter

5
Kontorer

~35%
Markedsandel

Colliers på verdensplan

+18.000
Ekspertter

67
Lande

3,3
mia. dollar
Global omsætning

Kontakt



René Neesgaard

Direktør | Partner

61 55 18 18

rene.neesgaard@colliers.com

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Odense

Tagtækkervej 8
5230 Odense M

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

colliers.com

70 23 00 20

VIGTIGE FORHOLD/DISCLAIMER | Dette dokument er udarbejdet af Colliers International Danmark A/S. Colliers er ansvarlig for dokumentets indhold i henhold til dansk ret. Colliers er dog ikke ansvarlig for fejl, udeladelser, tilbageholdte informationer eller upræcise oplysninger/vurderinger i dokumentet, som kan henføres til eksterne (herunder offentlige) kilder eller til informationer/oplysninger modtaget fra opdragsgiver eller tredjemand. Colliers' ansvar er i alle tilfælde begrænset til det honorar, som Colliers har oppebåret for udarbejdelsen af dokumentet. Dokumentet er udarbejdet til brug for opdragsgiver under de forudsætninger og med det formål, som fremgår af aftalen med opdragsgiver, og må ikke videregives til andre uden Colliers' forudgående skriftlige samtykke.

