
Ejendomsbeskrivelse

Vestergade 7, Odense



Udlejningsejendom i den mest betydnende gågade - i hjertet af den fynske hovedstad, Odense

Danmarks tredjestørste by, Odense, er en dejlig overskuelig by, hvor forretningslivet er koncentreret i byens centrum på og omkring de to gågader Vestergade og Kongensgade. Vestergade rummer mange caféer og butikker, både små specialforretninger, modebutikker og stormagasiner. I de senere år er der kommet flere og flere kædebutikker i gaden, hvis butikslejemål er blandt byens absolut dyreste. Fra Vestergade er der 10 minutters gåafstand, gennem Kongens Have til Odense Banegård med togafgang hver time til både København og Aarhus.

Odense summer af liv, hygge, oplevelser og kulturelle tilbud til unge mennesker. De mange uddannelsesinstitutioner betyder, at en meget stor del af Odenses indbyggere er i den unge aldersgruppe, og det kan mærkes på stemningen og pulsen i byen, når man går rundt i gaderne. Kulturtilbuddene i Odense spænder over historiske museer som H.C. Andersens Hus og Møntergården, til Brandts, et af Danmarks førende kunstmuseer. Derudover er der mange udendørs festivaller som Tinderbox, Odense Filmfestival og Torsdagskoncerter i Kongens Have.



Beliggenhed

Befolkningsstigningen i Odense er ca. 2.000 indbyggere pr. år, hvilket kraftigt øger efterspørgslen efter boliger. Typisk kræver det 1.200 – 1.400 nye boliger årligt i byen, idet en del bor alene. Der opføres slet ikke det antal boliger, hvorfor der har været en stigende efterspørgsel efter boliger år for år. Lejeniveauerne er under kraftig stigning. Der ses lejeboliger op til ca. kr. 1.100 – 1.200 pr. kvm. i årlig leje i Odense C og kr. 800 - 1.000 i udkanten af Odense.

Der er mange spændende initiativer i gang i Odense. Mest nærliggende er udviklingen af Thomas B. Thriges Gade, som ligger 100 meter fra Vestergade 7. Her bliver der lavet byfortætning i form af nye eksklusive ejendomme med mange ejerlejligheder, kontorer og butikker i bunden. I kælderens indrettes stor parkeringskælder med sivegade igennem Odense. Den nye Odense Letbane, som ventes færdig omkring 2019 – 2020, får et stoppested ca. 150 meter fra Vestergade 7. Letbanen kommer til at køre fra Odense NV til Odense C og videre til Rosengårdsceneret og Syddansk Universitet.

Området omkring Thomas B. Thriges Gade over mod Vestergade bliver yderst ”hot” fremover, idet det gamle H. C. Andersens kvarter og overgade via Thomas B. Thriges Gade nu bliver bundet sammen med hovedgågaden Vestergade, og der vil blive et øget flow af mennesker og ”kunder” i området. Som nabo til Syddansk Universitet opføres endvidere det nye supersygehus, som ventes færdig omkring 2021 – 2022, hvor letbanen også skal køre til.

Der er igangsat en del andre meget spændende projekter i Odense. Udviklingen af Slagterigrunden på Vestre Stationsvej, hvor der opføres nye eksklusive boliger og butikker i bunden. På sigt er der endvidere planlagt et nyt indkøbscenter. Havneområdet er i rivende udvikling med nye kontordomiciler og eksklusive boliger. På den modsatte side af banelegemet etableres der nye uddannelsesinstitutioner, som gør det yderst attraktivt for de unge at studere og bo i byen. Kort sagt, der er ingen tomgang af boliger i Odense – alt bliver revet væk.

Teknisk gennemgang af ejendommen

Vi har gennemgået ejendommen og ikke kunnet konstatere fejl og mangler. Ejendommen er i en særdeles nydelig stand. Der har været en gennemgribende renovering i 2013 - 2014, herunder nye vinduer og inddragelse af loftsetagen. Alle boliglejemålene er nyetableret i tidl. erhvervslokaler, og alle er håndværksmæssigt godt lavet, ligesom der er anvendt gode materialer. Bortset fra erhvervslejemålene, er ejendommen således gennemgribende renoveret.

Servitutter

Der er ingen nævneværdige servitutter på ejendommen.

Lejeniveau

Boliglejemålene er udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 979 kr. Det vurderes, at dette niveau godt kan blive noget højere grundet de helt nyetablerede boliger og den centrale beliggenhed. Erhvervslejemålet er udlejet til butikken ‘Tante Grøn’ og den ”bagerste del” til deres netbutik TG Net A/S. Samlet har erhvervslejemålet en husleje på gennemsnitlig 1.740 kr. pr. kvm.

Ejendomspotentialer/udvikling

Lejemålet med ‘Tante Grøn’ kan i forbindelse med etablering af letbanen, og et nyt flow gennem Odense gågade, højst sandsynlig lejes ud til en væsentlig højere husleje. De øvrige lejemål i den bedre ende af gågaden udlejes i øjeblikket til 6.300 kr. pr. kvm. Ved en renovering af lokalerne forventes det, at lejeniveauet vil komme op på dette niveau – i hvert tilfælde for en del af lokalerne. Alle boliglejemålene er relativt nyetablerede fra erhvervslejemål (kontorer). Det betyder, at der er ”helt fri husleje” for disse lejemål – og de kan altså lejes ud til det niveau, som der vil være lejere til. De bedst placerede boliglejemål i Odense udlejes nu til 1.050 - 1.200 kr. pr. kvm. Ved fraflytninger vurderes det, at der også vil være et leje potentiale i disse lejemål.



Ejendommen set fra gågaden.



Ejendommen set fra gågaden.



Ejendommen set fra Stålstræde/gården.



Interiør fra lejlighed

Ejendomsfacts

Matr.nr. 166a Marselisborg, Århus Grunde

Byggeår	1880
Opvarmning iflg BBR	Fjernvarme
Momsregulering	Ingen
Forsikring	Ja

Arealfordeling

Grundareal	kvm 350
Bebygget areal	kvm 344
Kælderareal	kvm 287
Boligareal	kvm 1007
Erhvervsareal	kvm 303

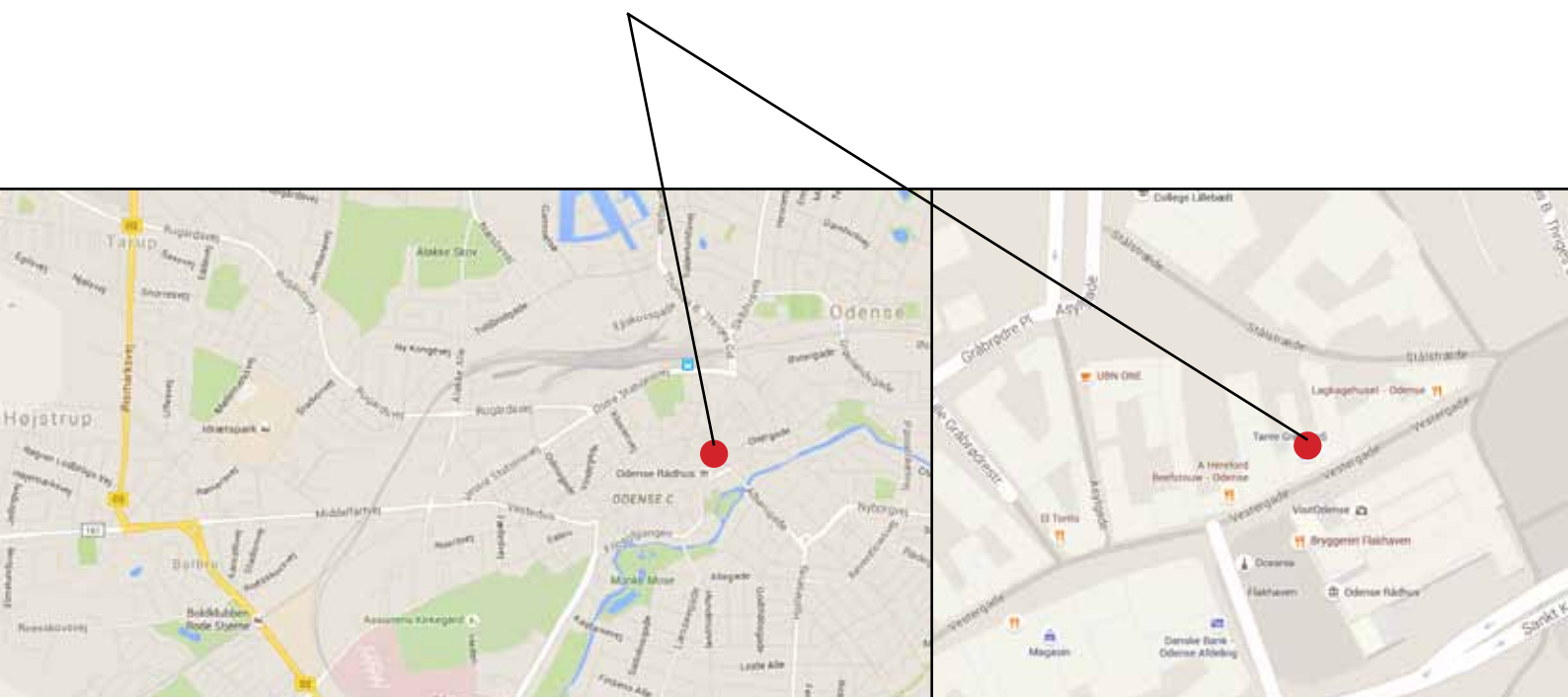
Offentlig vurdering

Ejendomsværdi 2010	kr. 11.100.00
Grundværdi	kr. 1.526.900
Pris pr. kvm incl. handelsomkostninger (ca)	kr. 22.555

Ejendomsfacts ved køb

Anskaffelsessum ejendom	kr. 29.547.010
Antal investorer 10 - 20	
Kapitalindskud ved køb (beløbsstørrelse ved indskud for de enkelte investorer kan variere)	kr. 8.250.000
Driftsafkast resultat i % af købesum, år 1	4,2 %
Driftsafkast resultat i % af købesum, år 10	10,8 %
Intern forrentning i budgetperiode (10 år)	137 %

Vestergade 7, Odense



Interiørbilleder fra Vestergade 7, Odense



Indgangsparti og butik i stueetagen

