

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 913

Strandby Plads 1 / Strandbygade 83, 6700 Esbjerg



### Udlejet erhvervsejerlejlighed til salg

- **Pris kontant kr. 3.750.000**
- **Afkast 1. år, anslået 8,3%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 369.600**
- **Etageareal i alt 392 m<sup>2</sup>**
- **Uopsigelighed frem til 1. januar 2030**

## BESKRIVELSE

Udlejet erhvervsejerlejlighed til salg. Uopsigelig helt frem til 1. januar 2030.

Erhvervsejerlejligheden består af 392 kvm i stueetage.  
Til ejendommen hører endvidere kælder.

Ejendommen er opført 1939 og er løbende blevet vedligeholdt. Fugerne omkring vinduerne og dørene er skiftet i 2022. Lejeren har derfor et rigtig sundt og brugbart lejemål. Ydermere er erhvervsdelen lige nu udlejet til spillevirksomhed/café, men mulighederne er mange for en lejer.

Huslejen reguleres hver den 1. januar iht. Nettoprisindeks, dog min. 2%/år

Lejer er forpligtet til selv at afholde udgifter til renovation.

Der medfølger 2 p-pladser til ejendommen, som er udlejet til lejer.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 2.

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 Strandby Plads 1, st. / Strandbygade 83, st.tv.  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 2ku Strandby, Esbjerg Jorder, ejl. nr. 1, 2, 13, 23 og 24

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv  
Anvendelse Butik/Detail

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1939

### AREALER

Grundareal (hele ejendommen)	645 m <sup>2</sup> , heraf vej 0 m <sup>2</sup> .
Tinglyst areal ejl. 1	75 m <sup>2</sup>
Tinglyst areal ejl. 2	64 m <sup>2</sup>
Tinglyst areal ejl. 13	241 m <sup>2</sup>
Tinglyst areal ejl. 23 – p-plads	17 m <sup>2</sup>
Tinglyst areal ejl. 24 – p-plads	16 m <sup>2</sup>
BBR areal ejl. 1	126 m <sup>2</sup>
BBR areal ejl. 2	126 m <sup>2</sup>
BBR areal ejl. 13	140 m <sup>2</sup>
Tinglyst fordelingstal ejl. 1	7/217
Tinglyst fordelingstal ejl. 2	6/217
Tinglyst fordelingstal ejl. 13	24/217
Tinglyst fordelingstal ejl. 23	2/217
Tinglyst fordelingstal ejl. 24	2/217

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

## LEJEFORHOLD

### FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	360.000
Andre lejemål	kr.	9.600
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>369.600</b>

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. 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.	5.432
Ejerforeningen	kr.	51.444
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>56.876</b>

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **3.750.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.750.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.175	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	32.175	
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>32.175</b>	<b>3.782.175</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.	369.600
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	56.876
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>312.724</b>

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

$$\frac{312.724 \times 100}{3.782.175} = 8,3\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020, ejl. 1	kr.	2.350.000
Heraf grundværdi	kr.	73.400
Ejendomsværdi pr. 01.10.2020, ejl. 2	kr.	2.350.000
Heraf grundværdi	kr.	73.400
Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 ejl. 13	kr.	940.000
Heraf grundværdi	kr.	135.500
Ejendomsværdi pr. 01.10.2020, ejl. 23	kr.	26.000
Heraf grundværdi	kr.	11.300
Ejendomsværdi pr. 01.10.2020, ejl. 24	kr.	25.000
Heraf grundværdi	kr.	11.300

På baggrund af det nye ejendomsvurderingssystem forventes den ovenfor anførte offentlige ejendomsværdi ændret, hvilket som bekendt kan medføre at ejendommens ejendomsskatter kan stige.

## 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.	3.782.175
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(304.900)
Bygningsværdi	kr.	3.477.275
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	392
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningværdi	kr.	3.477.275
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>104.318</b>

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

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret via ejerforeningen.

## 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. 01-015-011, der bl.a. omhandler følgende:

**Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontor erhverv, håndværker erhverv, engroshandel, hotel, restaurant, 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 4.000 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgs varebutikker.

**Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.

Endvidere er der på ejendommen tinglyst Lokalplan nr. 204-1, der bl.a. har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø samt fastsætte, at der i forbindelse med skiltning og ændringer i bebyggelsens ydre udformning skal søges tilladelse hos Esbjerg Kommune.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	08.12.1938	Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
002	12.12.1938	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	03.05.1968	Vedtægter for ejerforening
004	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
005	17.06.1996	Dok om at der ikke i 5 år fra 15. maj 1996 må drives frisørforretning

## TEKNISKE INSTALLATIONER

**El:**

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

**Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.  
Afløbsforhold: Separatkloakeret: Spildevand.

**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 16.08.2021 med energiklassifikation C.

## 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.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

## BESIGTIGELSE

### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

#### LASSEN ERHVERV

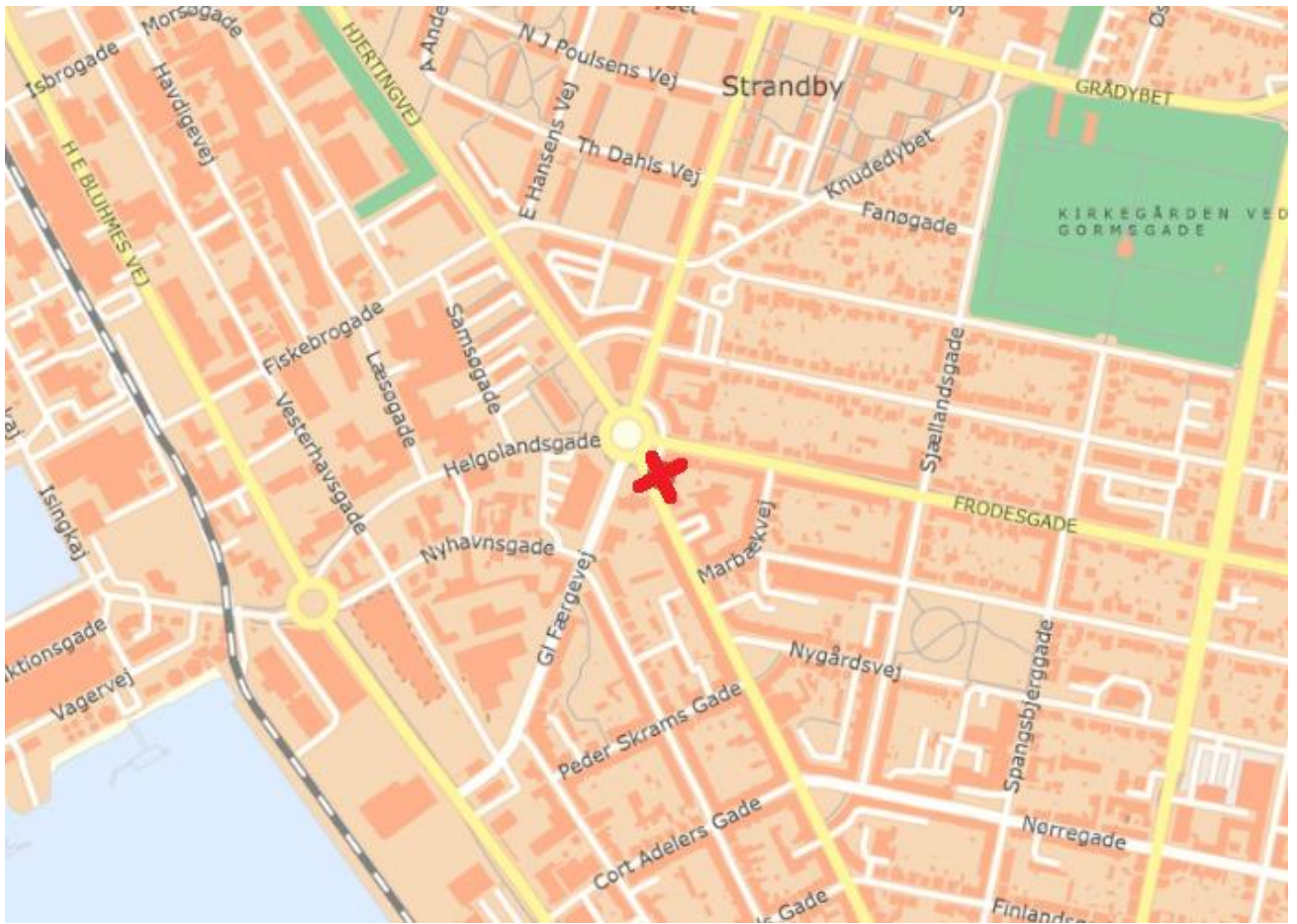
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

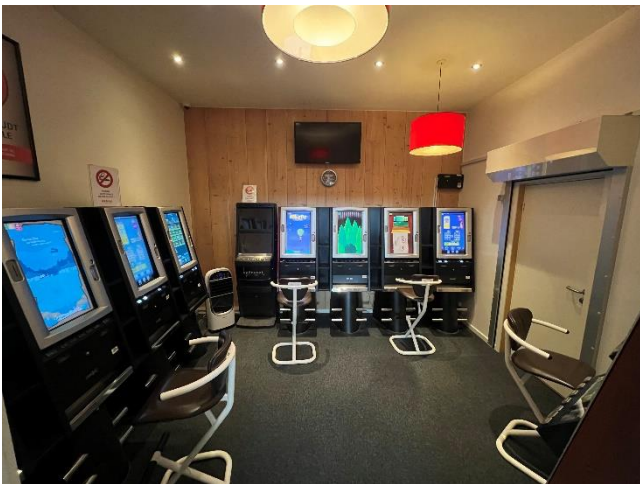
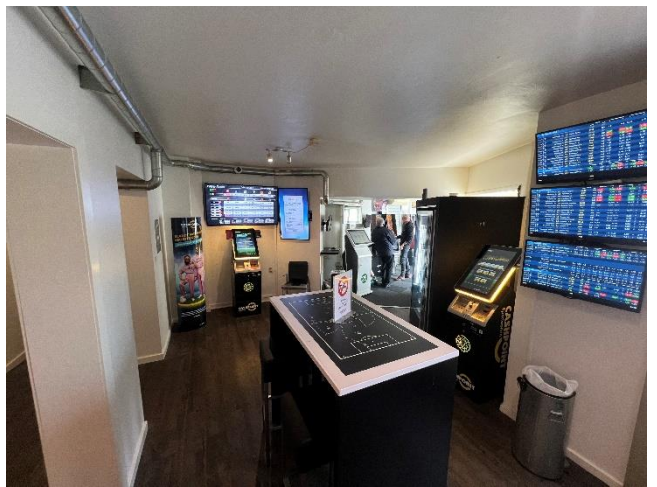
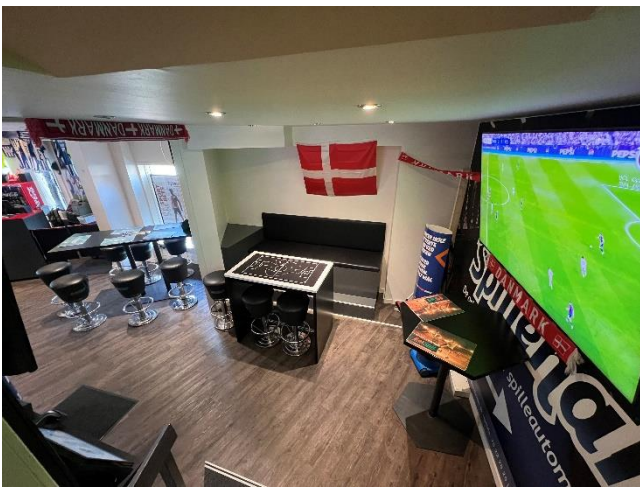
Tlf. 75134009

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

## KORTBILAG/FOTOS







## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2024

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Spillehal/Café	Strandby Plads 1 m.fl.	Erhverv	392	360.000	918	-	NPI min 2% hver 1. januar	01.01.2025	01.01.2024		01.01.2030
2	Spillehal/Café	2 p-pladser	Andet		9.600							
				392	369.600	918	-					