

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 968

Blåvandvej 35A, B, C og D, 6857 Blåvand



**Markant og synlig erhvervsejendom i Blåvand**

- **Pris kontant kr. 12.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 7,9%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 1.042.363**
- **Etageareal i alt 663 m<sup>2</sup>**
- **Uopsigelighed fra Sol og Strand til 01.06.2030**
- **Beliggende på hovedgaden i Blåvand**

## BESKRIVELSE

Ejendommen er bestående af i alt 3 erhvervslejligheder samt en beboelseslejlighed beliggende med adresserne Blåvandvej 35A, B, C og D. I forbindelse med udmatrikuleringen af ejerlejlighederne indgik beboelseslejligheden sammen med Blåvandvej 35B, hvilket den fortsat er tilhørende i dag.

Her har du en enestående mulighed for at erhverve en attraktiv ejendom med en markant beliggenhed i Blåvand – en ejendom med masser af historie fyldt med kreativitet og farverige udtryk. Nuværende ejer, den anerkendte designer Bo Bendixen, erhvervede sig ejendommen tilbage i 2004, da hans Gallerier rundt om i landet oplevede stor efterspørgsel. Bo Bendixen solgte sine butikker primo 2024 til Anne Dorthe Hjort Petersen (Nature Planet ApS), hvilket ligeledes er årsagen til, at han nu vil afhænde sin fantastiske ejendom i Blåvand.

Ejendommen består af tre erhvervslejemål + en boligenhed (pt. udlejet som erhverv til Sol og Strand), der huser etablerede lejere og skaber en stabil indkomststrøm.

Samtidig er beliggenheden tæt på Blåvands pulserende turistliv, hvilket sikrer synlighed og tilgængelighed året rundt.

**Blåvandvej 35A** – Dette lejemål er på 139 m<sup>2</sup> og udlejet til Galleri Bo Bendixen ApS. Det består af et flot butiksløkkale med loft til kip, et funktionelt køkken, bad/toilet og gode lagerfaciliteter. Lokalerne har flotte gulve i keramiske fliser og trægulv og inkluderet i lejemålet er 9 parkeringspladser. Lejer har 6 måneders uopsigelighed.

**Blåvandvej 35B** – Sol og Strand. Her får du et erhvervslejemål på 234 m<sup>2</sup> samt 126 m<sup>2</sup> beboelse, som i dag benyttes som lager af Sol og Strand. Lejemålet rummer en stor reception og kontormiljø med loft til kip, toiletfaciliteter for kunder og personale, samt et stort køkken/frokostrum og lager. Gulvene er praktisk indrettet med laminatgulve. Lejemålet inkluderer også et overdækket areal på 34 m<sup>2</sup> samt ca. 14 parkeringspladser. Lejer har en uopsigelighed frem til 01.06.2030.

**Blåvandvej 35C** – Dette 126 m<sup>2</sup> store lejemål bestående af 2 plan er udlejet til Blåvand Dyreklinik, der har indrettet sig med entré, reception og salgslokale samt klinikrum, frokostrum og toilet. Gulvene er belagt med keramiske fliser og ilagt gulvvarme. Der er tilhørende ca. 4 parkeringspladser til lejemålet.

**Blåvandvej 35D** – En beboelseslejlighed bestående af 2 plan og indeholder alle de nødvendige ting, så det sagtens kunne udlejes til en beboelsesenhed. Sol og Strand lejer dog dette i dag, som en del af deres lejekontrakt og bruges i dag som mødelokale samt lager.

Her er tale om en solid investering med lejemål og beliggenhed i topklasse. Blåvandvej 35 A-D er en unik ejendom, hvor kunst og erhvervs-mæssige muligheder går hånd i hånd. Med gode lejere og en stabil indkomst, er dette en sjælden chance for at sikre dig en ejendom i hjertet af Blåvand – et område kendt for sin store tiltrækningskraft på turister og lokale.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Blåvandvej 35 A, B, C og D  
6857 Blåvand  
Matr.nr. 34e Vandflod By, Oksby

### KOMMUNE

Varde

### ANVENDELSE

Ejendomstype Detail  
Anvendelse Butik, Klinik, Liberale erhverv m.v.

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1920 Ombygningsår 1998

### AREALER

Grundareal 2.020 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 540 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 537 m<sup>2</sup>  
Boligareal 126 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 663 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1920/1998  
Bebygget areal 540 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

### Anvendelse:

Blåvandvej 35A – butik  
Blåvandvej 35B – feriehusudlejning  
Blåvandvej 35C – dyreklinik  
Blåvandvej 35D – mødelokale / lager

139 m<sup>2</sup>  
234 m<sup>2</sup>  
164 m<sup>2</sup>  
126 m<sup>2</sup>

### Registreret som:

Erhvervsareal  
Erhvervsareal  
Erhvervsareal  
Boligareal

### Afskrivning:

Ja  
Ja  
Ja  
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.	98.376
Erhvervslejemål	kr.	943.987
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>1.042.363</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.	18.674
Forsikring, præmie	kr.	6.575
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	2.600
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	32.040
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>68.889</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 534 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **12.500.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	12.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	38.425	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	58.425	
- Refusion deposita		kr.	187.428
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>12.370.997</b>

### Momsfradragprocent 81%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	1.042.363
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	68.889
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>973.474</b>

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

$$\frac{973.474 \times 100}{12.370.997} = 7,9\% \text{ (anslået)}$$

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi i alt pr. 01.10.2020	kr.	3.620.000
Heraf grundværdi	kr.	575.600
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	2.759.000

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.	12.558.425
Grundværdi i henhold til foreløbig vurdering	kr.	(2.759.000)
Bygningsværdi	kr.	9.799.425
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	663
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	537
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		81%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	7.937.534
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>238.126</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, police nr. 657 356.177.  
Forsikringsdækningen omfatter brand og kortslutning.

## 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 lokalplan nr. 02.015.92 samt kommuneplanramme nr. 05.01.B01, der bl.a. omhandler følgende:

#### Lokalplan nr. 02.015.92

##### **Anvendelse:**

Området må kun anvendes til erhvervsformål og helårsboliger. Bebyggelse, der agtes anvendt til erhvervsformål, skal opføres eller indrettes med både erhvervsareal og helårsboligareal. Indenfor områderne må kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende erhverv:

Butikker, liberale erhverv, restauranter, cafeterier, bodegaer, discoteker, offentlige formål samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området. Dog kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik og den ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

##### **Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

##### **Udstykning:**

Ingen grund må udstykkes med mindre nettostørrelse end 700 m<sup>2</sup>.

#### Kommuneplanramme nr. 05.01.B01

##### **Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten er angivet til maks. 30 for den enkelte ejendom.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	15.11.1927	Dok om hegn, hegnsmur mv
002	01.03.1984	Dok om byggelinier mv, vedr. 2v, 2q
003	09.01.1995	Dok om vedtægter for ejerforening
004	09.01.1995	Dok om forkøbsret
005	02.10.2003	Dok om bebyggelse m.v. 35A
006	14.05.2014	Dok om spildevandsanlæg

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

### Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

### Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af el (varmepumpe) og af oliefyr (kun vedr. Blåvandvej 35C).

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 11.11.2024 med energiklassifikation B.

## 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

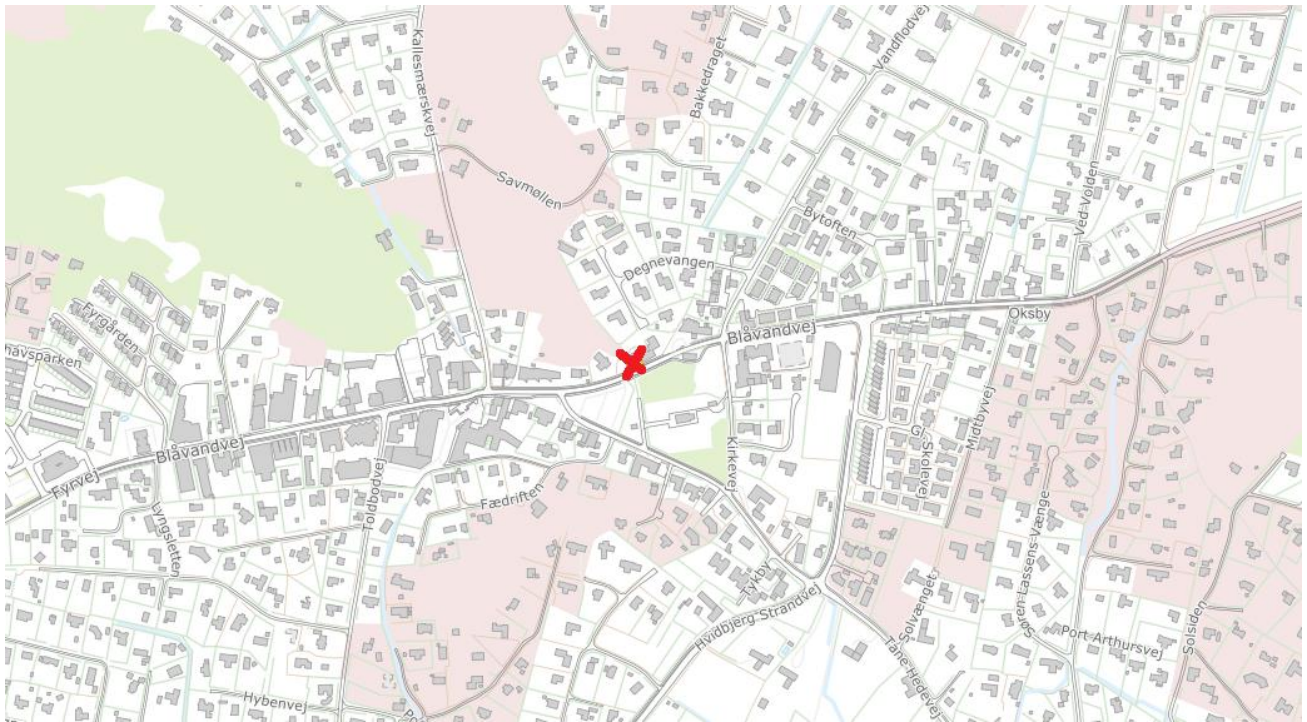
Tlf. 75134009

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

eller

Simon Nielsen, ejendomsmægler, e-mail: [simon.nielsen@lassenerhverv.dk](mailto:simon.nielsen@lassenerhverv.dk), mobil 28965607

## KORTBILAG/FOTOS







## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Bo Bendixen ApS	Blåvandvej 35A	Erhverv	139	395.520	2.845	32.000	Stiger 3% hver 1. januar	01.01.2026	01.01.2024	01.01.2034	
2	Sol og Strand	Blåvandvej 35B	Erhverv	234	379.034	1.620	91.166	Stiger 4% hver 1. juni	01.06.2025	01.07.2020	01.01.2031	01.01.2031
3	Dyrlæge Jan Iversen	Blåvandvej 35C	Erhverv	164	169.434	1.033	39.668	Stiger 3% hver 1. januar	01.01.2026	01.07.2018		
4	Sol og Strand	Blåvandvej 35D	Beboelse	126	98.376	781	24.594	Stiger 4% hver 1. juni	01.06.2025	01.07.2020	01.06.2030	01.06.2030
				663	1.042.363	1.572	187.428					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er inkl. 9 p-pladser
- 2 Lejemålet er inkl. 34 m2 overdækket gårdareal samt ca. 14 p-pladser
- 3 Lejemålet er inkl. ca. 4 p-pladser. Areal jf. lejekontrakt 160 m2