LASSEN ERHVERV

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1201

Grydergade 5A-5B, 6760 Ribe



Centralt beliggende investeringsejendom med fire enheder

- **Pris kontant kr. 3.245.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 289.881**
- **Etageareal i alt 376 m²**
- **Potentiale for konvertering fra erhverv til bolig**

BESKRIVELSE

I hjertet af Ribe udbydes en attraktiv investeringsejendom beliggende på Grydergade 5A & 5B, tæt på den historiske Ribe Domkirke og byens øvrige faciliteter. Ejendommen har en central placering i en af Danmarks ældste byer, hvor de historiske omgivelser og den korte afstand til indkøb, restauranter og byliv bidrager til en attraktiv beliggenhed for både beboelse og erhverv.

Ejendommen består i dag af fire enheder fordelt på tre beboelseslejemål og ét erhvervslejemål. Det samlede areal udgør 376 m², hvilket giver en alsidig ejendom med en kombination af bolig- og erhvervsudlejning.

Ejendommens enheder fordeler sig således:

- Grydergade 5A, st.: Detail, 69 m²
- Grydergade 5A, 1. sal: Beboelse, 88 m²
- Grydergade 5B, st.: Beboelse, 114 m²
- Grydergade 5B, 1. sal: Beboelse, 105 m²

Tre ud af ejendommens fire enheder er aktuelt udlejet.

Et væsentligt udviklingspotentiale knytter sig til erhvervslejemålet i stueetagen på Grydergade 5A. Der er tidligere ansøgt om at konvertere erhvervsenheden til beboelse, og der er opnået en forhåndsgodkendelse hertil. Dette åbner mulighed for at undersøge en fremtidig anvendelsesændring, som potentielt kan bidrage til at styrke ejendommens samlede udlejningspotentiale.

Grydergade 5A & 5B henvender sig således til investoren, der søger en centralt beliggende ejendom med eksisterende lejeindtægter, en attraktiv kombination af bolig- og erhvervsarealer samt mulighed for videreudvikling i historiske Ribe.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom (Grydergade 5A) 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	Grydergade 5A-5B 6760 Ribe
Matr.nr.	339 Ribe Bygrunde

KOMMUNE Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Erhverv og beboelse
Anvendelse	Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1900	Ombygningsår	2003

AREALER

Grundareal	542 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal	202 m²
Erhvervsareal	69 m²
Boligareal	307 m²
Etageareal i alt	376 m²
Kælder	58 m²
Port	19 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført år	1900
Bebygget areal	88 m²
Sekundære arealer	77 m²
Antal etager	2

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Butik stueetage	69	m²	Erhvervsareal	Ja
Beboelse 1. sal	88	m²	Boligareal	Nej
Kælder	58	m²	Sekundært areal	Nej
Port	19	m²	Sekundært areal	Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	1900/2003
Bebygget areal	114 m²
Sekundære arealer	0 m²
Antal etager	1

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Beboelse stueetage	114	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 1. sal	105	m²	Boligareal	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.	153.427
Erhvervslejemål	kr.	54.254
I alt	**kr.**	**207.681**

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	82.200
I alt	**kr.**	**82.200**

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 2026)	kr.	11.579
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	8.148
Fælles el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, præmie	kr.	14.351
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	30.080
Driftsudgifter, i alt anslået	**kr.**	**95.658**

Bemærkninger til driftsudgifter
Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 376 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris			**Kr.**	**3.245.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris			kr.	3.245.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	10.675		
Advokatsalær skøde	kr.	15.000		
I alt anslået	kr.	25.675	kr.	25.675
- Refusion deposita			kr.	38.357
Anslået kapitalbehov			**kr.**	**3.232.318**

Momsfradragsprocent 0%
Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	289.881
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	95.658
Nettoleje til forrentning	**kr.**	**194.229**

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{194.229 \text{ X } 100}{3.232.318} = 6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.750.000
Heraf grundværdi	kr.	596.200
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.482.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning.
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 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.

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.	3.270.675
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(596.200)
Bygningsværdi	kr.	2.674.475
Etageareal i alt	m^2	376
Afskrivningsberettiget areal	m^2	69
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		18%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	481.406
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	**14.442**

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Gjensidige Forsikring, police nr. 1234415.
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, anden bygningsskade, svampe- og insektskade, stikledning og rørskade, glas og sanitet samt anden pludselig skade.

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. 40-010-240, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:
Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, fritidskulturelle tilbud, friluftsfaciliteter, sundhedserhverv, hotel, restaurant, kursus og konference, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner, offentlige og almennyttige tilbud, boligforankrede sociale indsatser, kontor- og serviceerhverv, håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter. Anvendelsen skal kunne passes ind i middelalderbykernens specielle miljø. Forhusenes stueetage fastlægges primært til butikker. Der gives mulighed for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på op til 500 m2.

Bebyggelsesprocent:
Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 110 for den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	10.05.1887	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	24.07.1888	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	20.10.1962	Dok om fjernvarme/anlæg mv
004	16.04.1963	Dok om forbud mod ændringer af facader 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 samt brændeovne og lignende med skorsten.

Bredbånd:
Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 02.11.2026 med energiklassifikation C.

MILJØFORHOLD

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

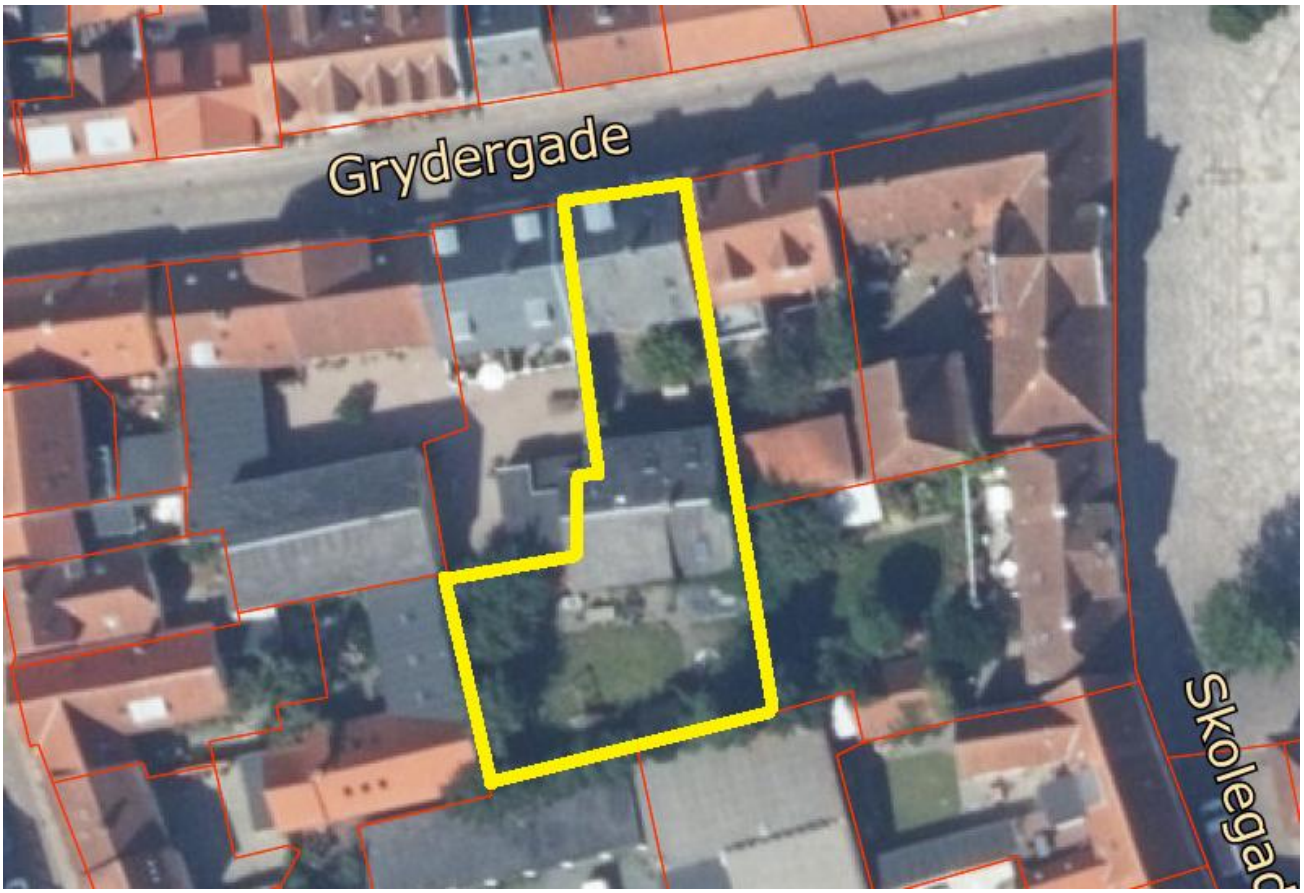
Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

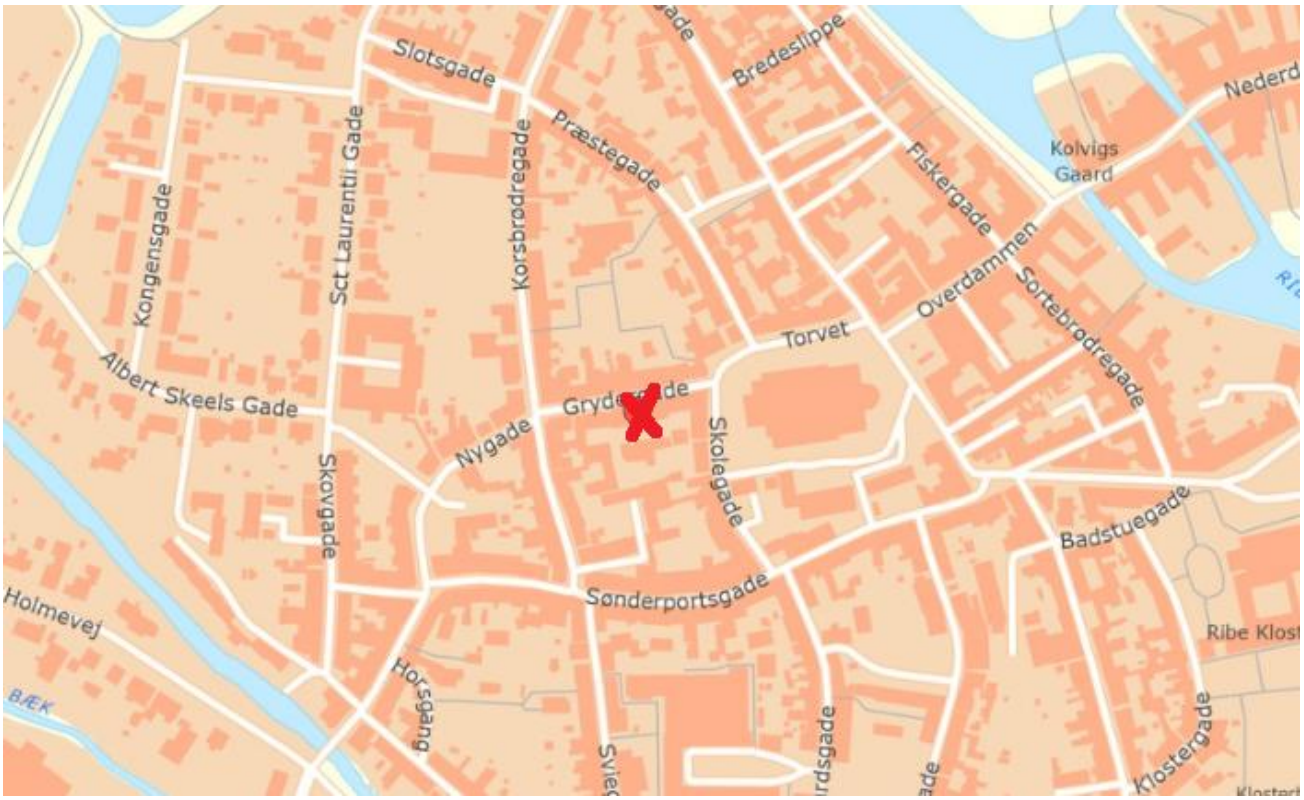
BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV
Kongensgade 96, st.th.
6700 Esbjerg
Tlf. 75134009
Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607

KORTBILAG/FOTOS












LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.11.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig-hed udlejer	Uopsigelig-hed lejer
1	Ribe Fotocenter	5A, st.	Erhverv	69	54.254	786	-	-		16.10.2020		
2	Udlejet	5A, 1. sal	Beboelse	88	76.075	864	19.019	NPI	01.01.2027	15.04.2025		
3	Udlejet	5B, st.	Beboelse	114	77.352	679	19.338	NPI	01.01.2027	01.11.2026		
4	Ledig	5B, 1. sal	Beboelse	105	82.200	783						
				376	289.881	771	38.357					

Bemærkninger til lejemål nr.:

3 Areal jf. lejekontrakt 95 m2