LASSEN ERHVERV

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1199

Østergade 53, 6700 Esbjerg



Centralt beliggende investeringsejendom med 8 boliglejemål

- **Pris kontant kr. 5.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 473.296**
- **Etageareal i alt 481 m²**
- **Attraktivt udviklingspotentiale**

BESKRIVELSE

Nu udbydes Østergade 53 i 6700 Esbjerg til salg. Dette er en centralt beliggende investeringsejendom bestående af i alt 8 beboelseslejligheder. Ejendommen er placeret på Østergade, som er en attraktiv og eftertragtet gade for investeringsejendomme, og ligger i kort afstand til Esbjergs gågade, caféer, restauranter samt offentlig transport.

Ejendommen er indrettet med 6 lejligheder i hovedbygningen samt 2 lejligheder i et veletableret baghus, hvor begge baghuslejligheder har egne altaner som et opholdsområde. Hvilket giver et samlede registrerede boligareal på 481 m².

Stuelejligheden i hovedbygningen mod gaden udgør en samlet lejlighed, og er pt. under ombygning, hvorfor den står tom. Også 3. tv. er tom og disponibel for køber.
Herudover er 3 lejemål udlejet på almindelige lejekontrakter, mens 4 lejemål er udlejet som enkeltværelser uden at der foreligger lejekontrakter. Lejeindtægterne for de tomme lejemål er baseret på en vurderet markedsleje.

Ejendommen rummer dermed muligheder for at en kommende investor kan etablere et nyt ensartet lejegrundlag, og dermed aktivt arbejde med ejendommens drift, markedsleje og indtjening.

Baseret på en vurderet markedsleje for de 5 tomme lejemål, samt indtægten for de 3 udlejet udgør den samlede budgetterede årlige lejeindtægt kr. 473.296, svarende til en gennemsnitlig leje på kr. 984 pr. m².
Med samlede driftsudgifter på kr. 180.754 opnås et kontant overskud på kr. 292.542.

Ejendommens nøgletal:

- Samlet etageareal: 481 m² (fordelt på 8 boliglejemål)
- Grundareal: 317 m²
- Vurderet årlig lejeindtægt: kr. 473.296
- Driftsudgifter: kr. 180.754
- Kontant overskud: kr. 292.542

Ejendommen er ideel for:

Investoren der søger en central boligudlejningsejendom med stor frihed til at fastsætte et nyt lejeniveau og optimere driften.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom 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	Østergade 53 6700 Esbjerg
Matr.nr.	952 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Boligudlejningsejendom
Anvendelse	Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	**1895**	**Ombygningsår**	**2003**

AREALER

Grundareal	**317 m²**	**, heraf vej**	**0 m².**
Bebygget areal	**149 m²**		
Boligareal	**481 m²**		
Etageareal i alt	**481 m²**		
Sekundære arealer	**143 m²**		

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1	
Opført år	1895	
Bebygget areal	112	m²
Sekundære arealer	112	m²
Antal etager	3	

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Beboelse st.	83	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 1. sal	108	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 2.tv.	52	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 2.th.	63	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 3.tv.	46	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 3.th.	55	m²	Boligareal	Nej
Kælder	87	m²	Sekundært areal	Nej
Port	25	m²	Sekundært areal	Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2	
Opført / ombygget år	1895/2003	
Bebygget areal	37	m²
Sekundære arealer	31	m²
Antal etager	2	

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Beboelse st.	37	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 1. sal	37	m²	Boligareal	Nej
Kælder	31	m²	Sekundært areal	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.	174.096
I alt	**kr.**	**174.096**

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	299.200
I alt	**kr.**	**299.200**

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.

Vedligeholdelseskonti

Regnskabskonti	BRL § 119	kr.	0	Pr.	31.12.2025
Bindingskonti GI	BRL § 120	kr.	-190.867,37	Pr.	31.12.2025

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2026)	kr.	14.526
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	15.642
Fælles el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, afsat	kr.	12.025
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	16.000
Administration, afsat	kr.	24.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	87.061
Driftsudgifter, i alt anslået	**kr.**	**180.754**

Bemærkninger til driftsudgifter
Til forsikringspræmie er afsat kr. 25 pr. kvm.

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

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond for 2025 andrager for §119 kr. 95 pr. kvm og for §120 kr. kr. 86 pr. kvm.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris			**Kr.**	**5.800.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris			kr.	5.800.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	34.800		
Advokatsalær skøde	kr.	15.000		
I alt anslået	kr.	49.800	kr.	49.800
- Refusion deposita			kr.	39.705
- Refusion forudbetalt leje			kr.	4.250
Anslået kapitalbehov			**kr.**	**5.805.845**

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

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	473.296
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	180.754
Nettoleje til forrentning	**kr.**	**292.542**

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{292.296 \times 100}{5.805.845} = 5\% \text{ (anslået)}$$

TILBUDSPLIGT
Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

SÆRLIGE VILKÅR
Ejendommen sælges af konkursboet efter DANA Ejendomsadministration ApS. Salget sker i henhold til konkurslovens regler og på de vilkår, der fremgår af nærværende salgsprospekt og den tilhørende købsaftale.

Ejendommen sælges som beset og uden ansvar for konkursboet, herunder for eventuelle fejl, mangler, installationer, myndighedsforhold, miljøforhold, planforhold eller øvrige forhold vedrørende ejendommen, i det omfang dette kan aftales og gøres gældende efter gældende ret.

Køber opfordres til at foretage de undersøgelser af ejendommen og dens forhold, som køber finder nødvendige, inden afgivelse af købstilbud. Køber kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod konkursboet i videre omfang end det følger af købsaftalen og gældende ret.

Handlen er betinget af konkursboets godkendelse samt eventuel godkendelse fra skifteretten, kreditorudvalg eller øvrige relevante parter.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	**kr.**	3.050.000
Heraf grundværdi	**kr.**	463.600
Foreløbig grundværdi for 2023	**kr.**	3.309.000

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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Gjensidige Forsikring, police nr. 2861885.
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. 00-010-620, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:
Anvendelsen fastlægges til centrumsnære boliger med åben-lav og tæt-lav samt etageboligbebyggelse. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, boligforankrede sociale indsatser og liberalt erhverv.

Bebyggelsesprocent:
Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for den enkelte ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området som helhed. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området som helhed.

Endvidere er der på ejendommene 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.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	02.04.1895	Dok om vej mv
002	01.09.1896	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
004	11.02.2000	Dok om fællesbrandmur i skel

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:
Ejendommen forsynes med el fra Strømlinet.

Vand:
Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

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.
Energimærke foreligger af 03.11.2026 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.

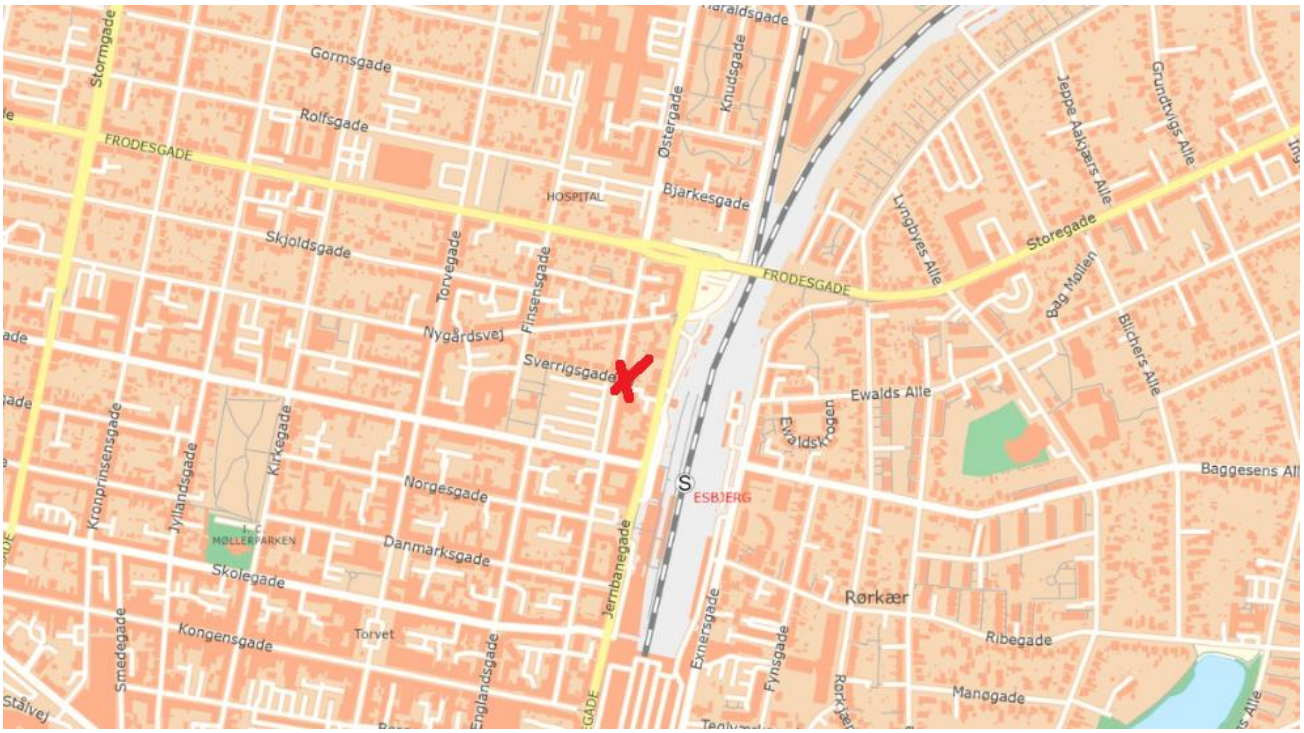
BESIGTIGELSE

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


Østergade
Jernbanegade


Stormgade
Gormsgade
Rolfsgade
FRODESGADE
HOSPITAL
Skjoldsgade
Torvegade
Finsensgade
Nygårdsvej
Sverrigsgade
Bjarkesgade
Østergade
Knudsgade
Storegade
Lyngbyes Alle
Jeppe Aakjærs Alle
Grundtvigs Alle
Bag Møllen
Blicher's Alle
Ewalds Alle
Baggesens Alle
Kronprinsensgade
Jyllandsgade
Kirkegade
Norgesgade
Danmarksgade
Skolegade
Kongensgade
Torvet
Smedegade
Jernbanegade
Exnersgade
Fynsgade
Rørkær
Ribegade
Manøgade
ESBJERG

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig-hed udlejer	Uopsigelig-hed lejer
1	Tom	53, st.	Beboelse	83	49.800	600							
2	Tom	53 1. sal	Beboelse	108	97.200	900							
3	Tom	53 2.tv.	Beboelse	52	57.200	1.100							
4	Udlejet	53 2.th.	Beboelse	63	54.216	861	10.125	-			01.12.2006		
5	Tom	53 3.tv.	Beboelse	46	50.600	1.100							
6	Udlejet	53 3.th.	Beboelse	55	67.320	1.224	16.830	-	NPI	01.01.2027	10.07.2025		
7	Udlejet	53A st.	Beboelse	37	52.560	1.421	12.750	4.250	Trappeleje	01.01.2027	01.04.2020		
8	Tom	53A 1.	Beboelse	37	44.400	1.200							
				481	473.296	984	39.705	4.250					