LASSEN ERHVERV

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1199

Storegade 195-197/Skolebakken 122, 6705 Esbjerg Ø



2 investeringsejendomme med 13 lejemål – centralt i Esbjerg

- **Pris kontant kr. 7.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,2%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 719.280**
- **Etageareal i alt 934 m²**
- **Markant ejendom med højt udviklingspotentiale**

BESKRIVELSE

Storegade 195 samt Storegade 197 (+ Skolebakken 122) udgør to velbeliggende investeringsejendomme med en synlig placering ud mod Storegade i Esbjerg Ø. Ejendommene er placeret i et befærdet område med kort afstand til indkøbsmuligheder, offentlig transport og byens øvrige faciliteter.

Selvom ejendommene udgør separate matrikler, udbydes og sælges de samlet, hvilket giver en attraktiv mulighed for at erhverve en mindre, veldisponeret porteføljе. Ejendommene rummer et samlet registreret etageareal på 934 m², heraf 821 m² boligareal og 213 m² erhvervsareal.

Porteføljen består af en bred sammensætning af bolig- og erhvervslejemål. De tre erhvervslejemål i stueplan er pt. tomme.

En del af beboelseslejemålene udlejes på korttidsbasis eller som værelsesudlejning, pt. uden lejekontrakter, og betragtes på den baggrund som tomme, jfr. lejemålsoversigten.

Dette giver en ny investor et spændende udgangspunkt for at arbejde aktivt med genudlejning, optimering af lejeniveauet og værdiforøgelse af ejendommene.

Porteføljen giver en samlet årlig lejeindtægt på kr. 719.280. Med samlede driftsudgifter på kr. 235.243 hvilket giver et samlet kontant overskud på kr. 484.037.

Ejendommens nøgletal:

- Samlet etageareal: 934 m² (fordelt på 821 m² bolig og 213 m² erhverv)
- Grundareal i alt: 1.474 m²
- Årlig lejeindtægt: kr. 719.280
- Driftsudgifter: kr. 235.243
- Kontant overskud: kr. 484.037

Ejendommene er ideel for:

- Den erfarne investor, der ønsker at arbejde aktivt med udlejning og optimering af en mindre ejendomsporteføljе i Esbjerg.
- Køberen der søger en eller flere ejendomme med en fordelagtig pris pr. m² og et stærkt langsigtet potentiale.

OMRÅDE / KVARTER
Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning
I henhold til Kulturarv.dk har Storegade 195 bevaringsværdi 5 og Storegade 197 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	Storegade 195-197/Skolebakken 122 6705 Esbjerg Ø
Matr.nr.	5be og 5bf Jerne, Esbjerg Jorder

KOMMUNE Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Erhverv og beboelse
Anvendelse	Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1908-1911	Ombygningsår	1982-1996

AREALER

Grundareal Storegade 195	354 m², heraf vej	0 m²
Grundareal Storegade 197	1.120 m², heraf vej	0 m²
Bebygget areal i alt	414 m²	
Erhvervsareal	213 m²	
Boligareal	821 m²	
Etageareal i alt	934 m²	
Sekundære arealer	48 m²	

BYGNING NR. 1 – Storegade 195

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1908-1982
Bebygget areal	68 m²
Sekundære arealer	0 m²
Antal etager	1

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Beboelse stueetage	68	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 1. sal	48	m²	Boligareal	Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	Ukendt
Bebygget areal	42 m²
Sekundære arealer	42 m²
Antal etager	1

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Udhus	42	m²	Sekundært areal	Nej

BYGNING NR. 1 – Storegade 197/Skolebakken 122

BBR-nr.	1	
Opført / ombygget år	1911/1996	
Bebygget areal	304	m²
Sekundære arealer	6	m²
Antal etager	2	

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Beboelse Skolebakken 122, st.	85	m²	Boligareal	Nej
Beboelse Skolebakken 122, 1.tv.	85	m²	Boligareal	Nej
Beboelse Skolebakken 122, 1.th.	82	m²	Boligareal	Nej
Beboelse Skolebakken 122 2. sal	60	m²	Boligareal	Nej
Kontor Storegade 197, st.tv.	67	m²	Erhvervsareal	Nej
Storegade 197, st.mf.	63	m²	Erhvervsareal	Ja
Restaurant Storegade 197, st.th.	83	m²	Erhvervsareal	Ja
Beboelse Storegade 197, 1.tv.	81	m²	Boligareal	Nej
Beboelse Storegade 197, 1.th.	56	m²	Boligareal	Nej
Beboelse Storegade 197, 2.tv.	87	m²	Boligareal	Nej
Beboelse Storegade 197, 2.th.	69	m²	Boligareal	Nej
Kældernedgang og toilet i trapperum	6	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.	325.080
Andre lejemål	kr.	6.000
I alt	**kr.**	**331.080**

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	303.000
Erhvervslejemål	kr.	85.200
I alt	**kr.**	**388.200**

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.	18.921
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	27.252
Fælles el, afsat	kr.	6.000
Forsikring, afsat	kr.	23.350
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	28.000
Administration, afsat	kr.	42.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	74.720
Driftsudgifter, i alt anslået	**kr.**	**235.243**

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.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 934 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	**Kr.**	**7.800.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris			kr.	7.800.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	24.325		
Advokatsalær skøde	kr.	20.000		
I alt anslået	kr.	44.325	kr.	44.325
- Refusion deposita			kr.	62.130
- Refusion forudbetalt leje			kr.	6.250
Anslået kapitalbehov			**kr.**	**7.775.945**

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

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	719.280
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	235.243
Nettoleje til forrentning	**kr.**	**484.037**

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{484.037 \times 100}{7.775.945} = 6{,}2\% \text{ (anslået)}$$

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.	1.690.000
Heraf grundværdi	kr.	974.000
Foreløbig grundværdi for 2022	kr.	449.000
Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	5.800.000
Heraf grundværdi	kr.	492.800
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	3.459.000

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 /20222023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2022/0023, 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.	7.844.325
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(3.908.000)
Bygningsværdi	kr.	3.936.325
Etageareal i alt	m^2	934
Afskrivningsberettiget areal	m^2	146
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		15%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	590.449
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	**17.713**

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. 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. 01-040-190, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:
Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, kontor- og serviceerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, sundhedserhverv, offentlige og almennyttige tilbud, boligforankrede sociale indsatser, friluftsfaciliteter, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner samt beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 500 m2 for udvalgsvarebutikker.

Bebyggelsesprocent:
Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	07.07.1908	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	21.11.1911	Dok om grøft mv
003	16.09.1913	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	04.01.1936	Dok om byggelinier

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.
Gyldigt energimærke foreligger af 07.11.2026 med energiklassifikation C (nr. 195) og D (nr. 197).

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.

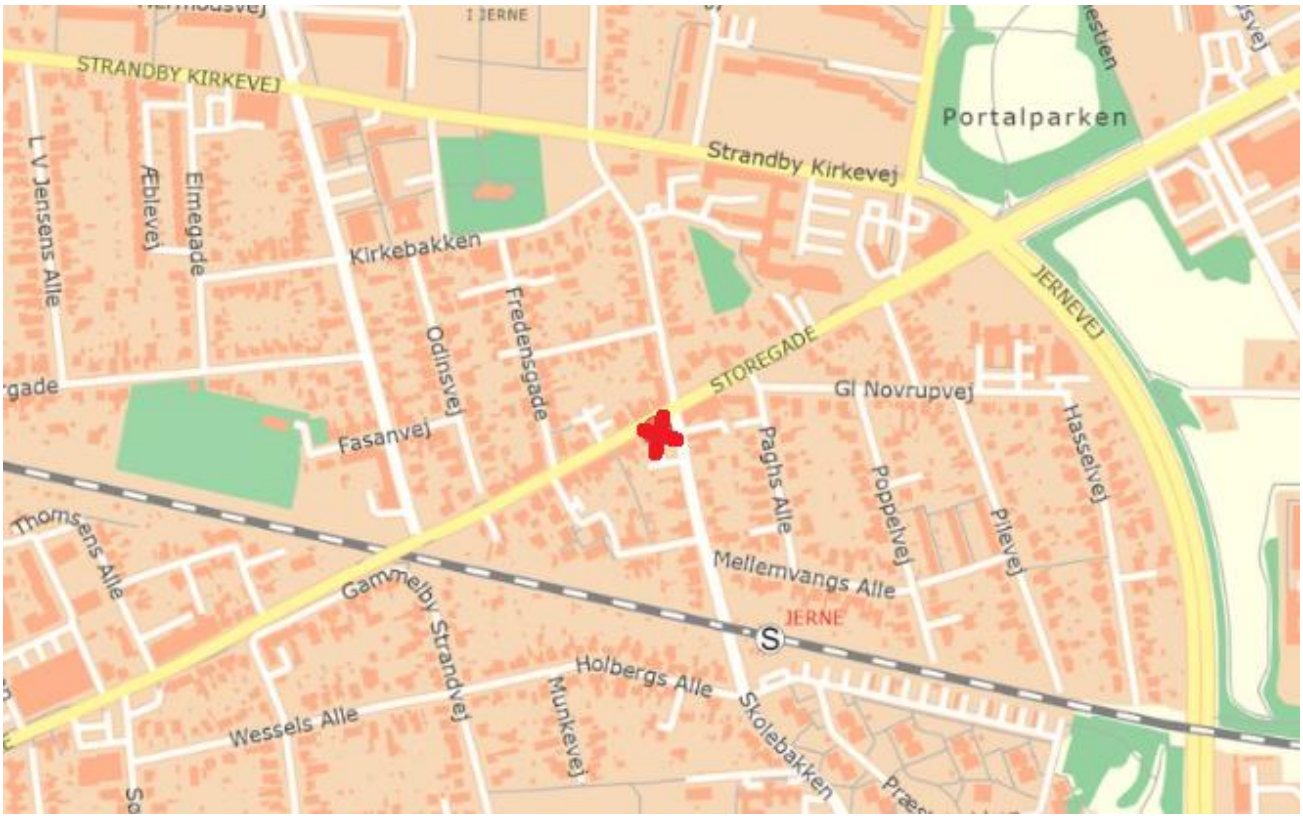
BESIGTIGELSE

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


Storegade
Skolebakken


STRANDBY KIRKEVEJ
Strandby Kirkevej
Portalparken
L V Jensens Alle
Æblevej
Elmegade
Kirkebakken
Fredensgade
Odinsvej
STOREGADE
JERNEVEJ
Gl Novrupvej
Fasanvej
Paghs Alle
Poppelvej
Pilevej
Hasselvej
Thomsens Alle
Mellemvangs Alle
Gammelby Strandvej
JERNE
S
Holbergs Alle
Munkevej
Skolebakken
Wessels Alle

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.11.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig-hed udlejer	Uopsigelig-hed lejer
		Storegade 195											
1	Udlejet	Stueetage	Beboelse	68	79.560	1.170	18.750	6.250	Trappeleje	01.01.2027	15.12.2018		
2	Betrages som tom	1. sal	Beboelse	48	78.000	1.625							
		Skolebakken 122											
3	Udlejet	Stueetage	Beboelse	85	108.000	1.271	9.000	-	Trappeleje	01.01.2027	12.05.2016		
4	Udlejet	1.tv.	Beboelse	85	74.400	875	18.600	-	NPI	01.01.2027	15.01.2026		
5	Betrages som tom	1.th.	Beboelse	82	49.200	600							
6	Udlejet	2. sal	Beboelse	60	63.120	1.052	15.780	-	NPI	01.01.2027	10.11.2025		
		Storegade 197											
7	Betrages som tom	St.tv.	Erhverv	67	26.800								
8	Betrages som tom	St.mf.	Erhverv	63	25.200								
9	Betrages som tom	St.th.	Erhverv	83	33.200								
10	Betrages som tom	1.tv.	Beboelse	81	48.600								
11	Betrages som tom	1.th.	Beboelse	56	33.600								
12	Betrages som tom	2.tv.	Beboelse	87	52.200								
13	Betrages som tom	2.th.	Beboelse	69	41.400								
13	Udlejet	Storegade 195	Garage		6.000								
				934	719.280	770	62.130	6.250					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1 Lejemålet er opsagt til fraflytning pr. 30.11.2026