

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 614

Strandbygade 53, 6700 Esbjerg



Udlejningsejendom og spændende projektejendom

- **Pris kontant kr. 4.400.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,2%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 341.820**
- **Samlet bolig og erhvervsareal 559 m²**
- **Garageareal i alt 108 m²**
- **Grundareal 792 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og central beliggenhed i den indre bydel.

Hovedbygningen er opført i to etager med udnyttet tagetage. Stueetagen har gennem mange år været anvendt af en karate klub og på 1.salen og tagetagen forefindes en stor dejlig beboelseslejlighed med både udestue og terrasse. Lejligheden har pænt køkken og bad fra år 2000. Nuværende ejer bebor lejligheden, men forventer at fraflytte i efteråret 2024.

Bag hovedbygningen er opført en bygning i én etage, der anvendes til beboelse (ej godkendt) og i gårdarealet forefindes 6 garager, der alle er udlejet.

Hovedbygningen har sadeltag, der blev udskiftet i 2014 (cement-tagsten) og hvor tagetagen samtidig blev isoleret med 350 mm og hele ejendommen blev hulmursisoleret.

Samme år blev der lavet nye faldstammer og næsten alle varmerør (bortset fra karate lejemålet) blev skiftet.

Ejendommen vil også være spændende som projektejendom og med den gældende lokalplans maksimale bebyggelsesprocent på 200 kan der teoretisk opføres i alt 1.584 kvm. Udbudsprisen svarer til en byggeret på ca. kr. 2.775 pr. kvm.

Alt i alt en rigtig spændende ejendom med mange muligheder.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Strandbygade 53
6700 Esbjerg
Matr.nr. 171b og 172 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1946-1966 Ombygningsår 1966

AREALER

Grundareal matr.nr. 171b	83 m ² , heraf vej	0 m ² .
Grundareal matr.nr. 172	709 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	460 m ²	
Erhvervsareal	244 m ²	
Boligareal	207 m ²	
Boligareal (ej godkendt)	108 m ²	
Garageareal	108 m ²	
Etageareal i alt	559 m ²	
Sekundære arealer - kælder	34 m ²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1946/1966
Bebygget areal	352 m ²
Sekundære arealer	34 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Beboelse (ej godkendt)	108 m ²
Erhverv st.th.	244 m ²
Beboelse 1. sal og udnyttet tagetage	207 m ²
Kælder	34 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført år	1966
Bebygget areal	108 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

6 stk. garager	108 m ²
----------------	--------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

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.	43.140
Erhvervslejemål	kr.	134.280
Andre lejemål	kr.	32.400
I alt	kr.	209.850

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	132.000
I alt	kr.	132.000

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

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.	26.350
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	3.245
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	7.700
Forsikring, præmie	kr.	13.168
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	7.500
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	40.250
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	111.213

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.500 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 575 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.400.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	4.400.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	14.125	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	39.125	
- Refusion deposita		kr.	36.800
Anslået kapitalbehov	kr.		4.402.325

Momsfradragprocent 63%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	341.820
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	111.213
Nettoleje til forrentning	kr.	230.607

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{230.607 \times 100}{4.402.325} = 5,2\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	4.450.000
Heraf grundværdi	kr.	1.504.800
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	3.327.000

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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 038 146 645. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, insekt og svamp, udvidet rørskade, hus- og grundejeransvar samt stikledning.

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. 01-015-061, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, 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 m² og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker.

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.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1 (Lyst på begge)
002	15.02.2001	Lejekontrakt med Blokbuster Video Danmark A/S (Lyst på matr.nr. 172)

Lejekontrakt med Blokbuster vil blive aflyst i forbindelse med salget.

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.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 04.04.2024 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

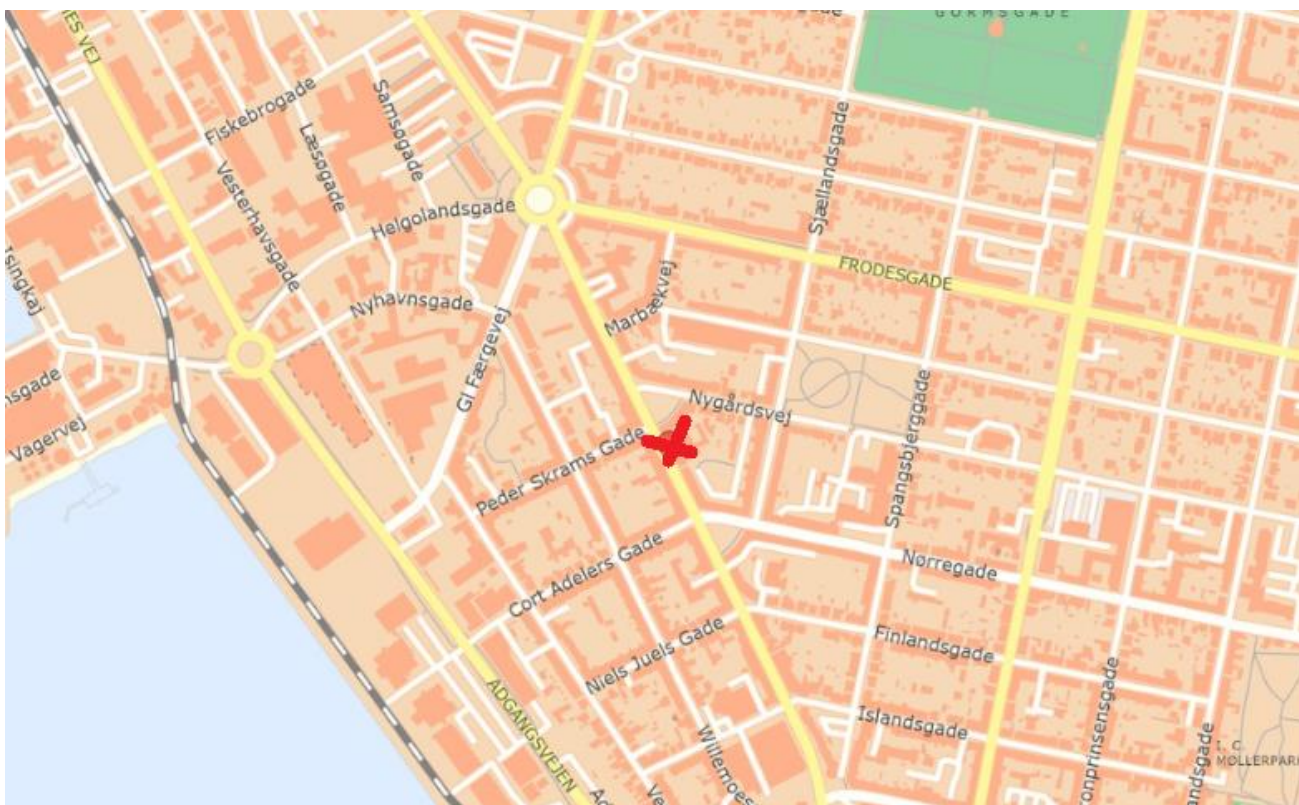
Jernbanegade 22, 1. th.,

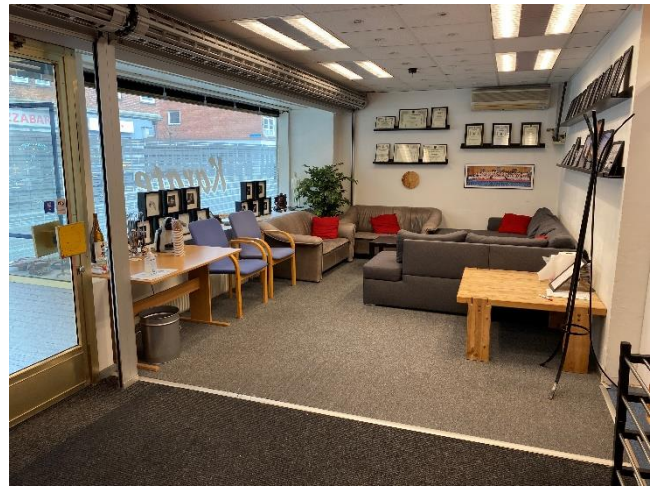
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk, tlf. 22405828

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2024

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Karateklub	St.th.	Erhverv	290	134.280	463	30.000	NPI hver 1. januar	01.01.2025	2014		
2	Udlejet	St.tv.	Beboelse	106	43.140	407	6.800			01.12.2014		
3	Ledig	1. og 2. sal	Beboelse	207	132.000	638						
	Udlejet	6 garager	Erhverv	108	32.400	300						
				711	341.820	481	36.800					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Arealet er inkl. 40 m2 kælder. Forbrug af vand er inkluderet i lejen.
- 2 Ej godkendt til beboelse. Forbrug af vand er inkluderet i lejen.