

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1000

Strandbygade 71, 6700 Esbjerg



Velbeliggende projekt til opførelse af boliger i Esbjerg Centrum

- **Pris kontant kr. 8.500.000**
- **Projektets afkast 1. år, anslået 5%**
- **Projektets årlige lejeindtægt kr. 1.245.439**
- **Projektets etageareal i alt 1.067**
- **Grundareal 591 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og central beliggenhed i den indre by i nærheden af indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter, offentlig transport og uddannelse.

På matriklen står skallen, der tidligere har været brugt til detailhandel i stuen, klubhus til fritid og idræt på 1. salen og 2 beboelseseenheder på 2. salen.

Med grundens beliggenhed og den gældende lokalplan, er det oplagt at anvende grunden til opførelse af beboelseslejligheder. Create Nordic har lavet skitser på forslag til bygning og indretning.

Skitserne viser mulighed for opførelse af ca. 1.000 m² beboelse fordelt på 13 lejligheder. Endvidere anlægges 4 parkeringspladser.

Der er modtaget tilsagn fra Esbjerg Kommune om, at Marbækvej må lukkes for trafik ud mod Strandbygade i byggeperioden.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Strandbygade 71
6700 Esbjerg
Matr.nr. 5cø Strandby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Projekt
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1965

AREALER

Grundareal 591 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal, jf. projekt 264 m²
Boligareal, jf. projekt 1.067 m²
Etageareal i alt, jf. projekt 1.067 m²
Sekundære arealer, jf. projekt 324,1 m² Heraf trappeopgang 59,9 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1965
Bebygget areal 264 m²
Sekundære arealer 287 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Beboelse st.	86,1 m ²
Beboelse st.	96,1 m ²
Beboelse st.	82,1 m ²
Beboelse 1.	63,6 m ²
Beboelse 1.	65,1 m ²
Beboelse 1.	60,5 m ²
Beboelse 1.	58,4 m ²
Beboelse 1.	41,8 m ²
Beboelse 2.	63,9 m ²
Beboelse 2.	65,7 m ²
Beboelse 2.	61,1 m ²
Beboelse 2.	58,8 m ²
Beboelse 2.	43,0 m ²
Kælder	264,2 m ²
Trappeopgang	59,9 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

Arealer er i henhold til projektskitser.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	23.910
Renovation / miljøafgifter m.v., afsat	kr.	52.000
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	3.000
Forsikring, afsat	kr.	10.670
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	26.000
Administration, afsat	kr.	28.600
Varmeregnskab, afsat	kr.	6.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	53.344
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	204.024

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 10 pr. kvm.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.200 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.067 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

LEJEFORHOLD

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	1.226.239
Andre lejemål	kr.	19.200
I alt	kr.	1.245.439

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.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	8.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	8.500.000
Renoveringsomkostninger	kr.	9.068.438
Udvikler fee	kr.	3.114.732
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 26.619	
Advokatsalær skøde	kr. 20.000	
I alt anslået	kr. 46.619	kr. 46.619
Anslået kapitalbehov	kr.	20.729.789

Momsfradragssprocent 0%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	1.245.439
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	204.024
Nettoleje til forrentning	kr.	1.041.415

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{1.041.415 \times 100}{20.729.789} = 5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	4.850.000
Heraf grundværdi	kr.	1.122.900
Foreløbig grundværdi for 2023, jf. Resights	kr.	3.019.000

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.

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. 01-015-011, 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 udvalgswarebutikker.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.

Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.

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

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 undtaget for energimærkning, da den udbydes til salg som projekt.

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 er matriklen udgået før kortlægning.

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.

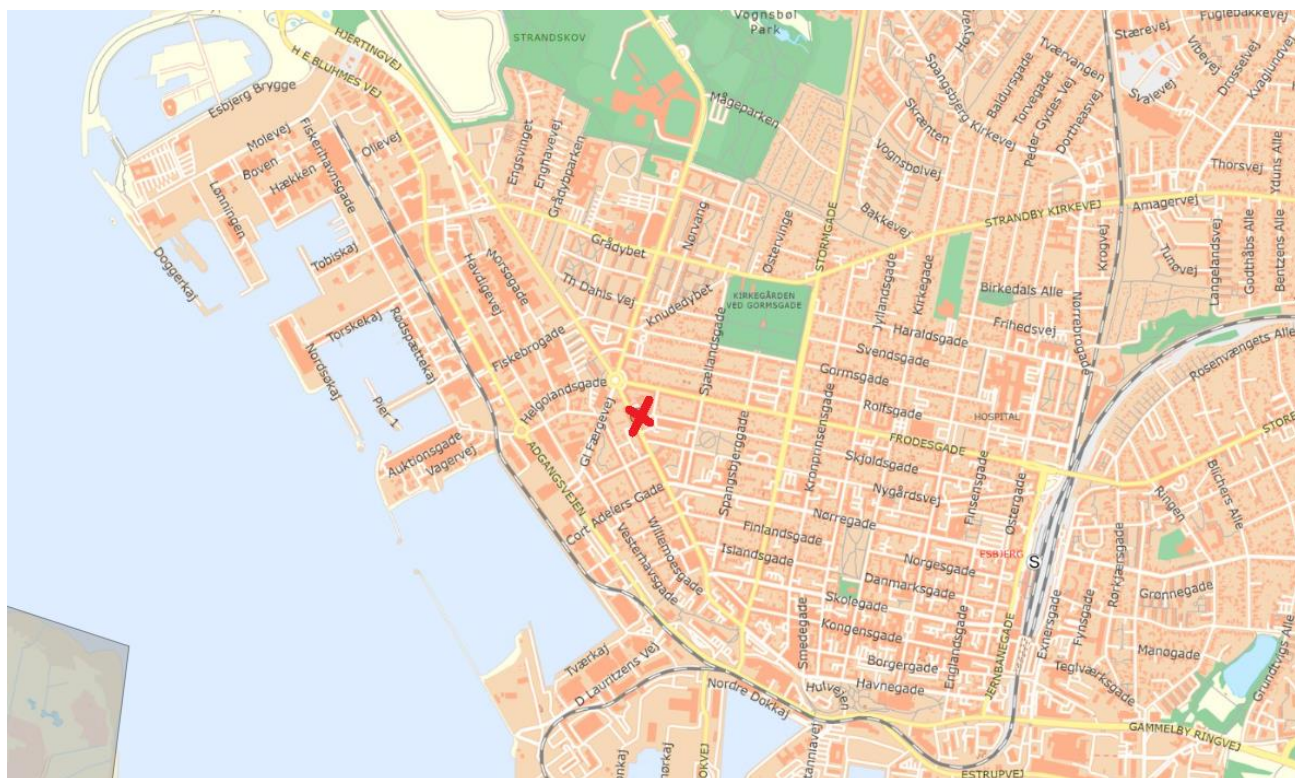
6700 Esbjerg

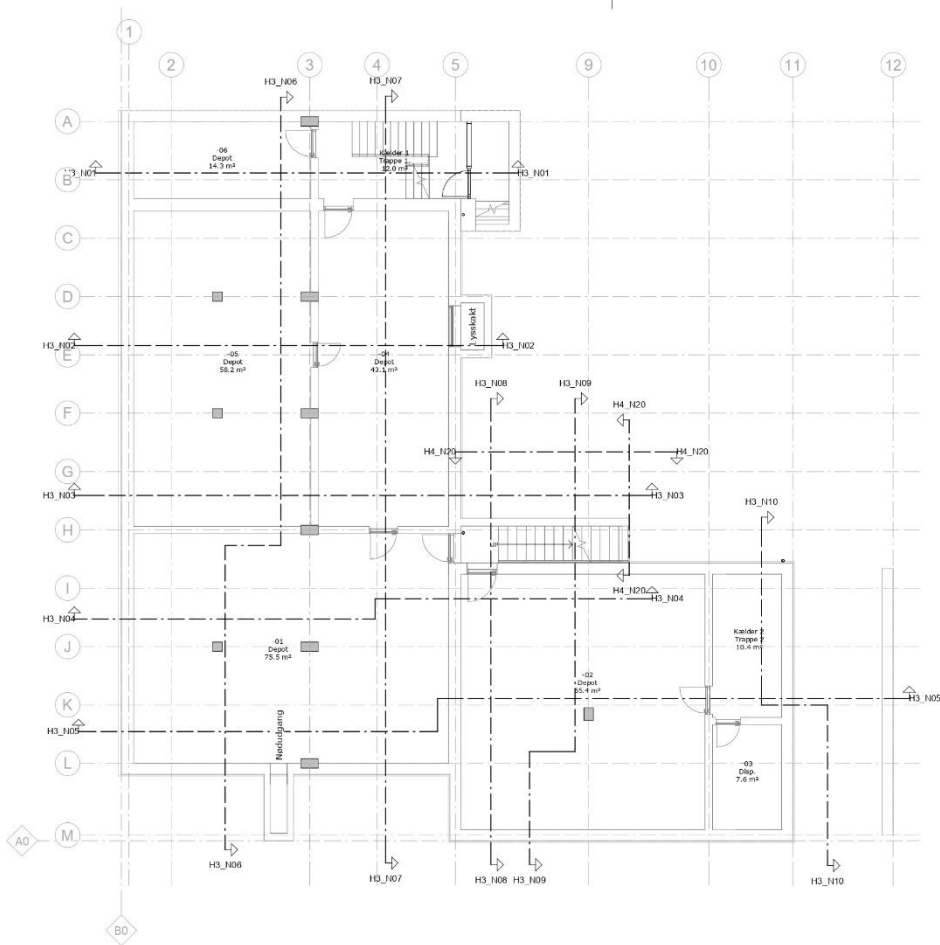
Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, tlf. 28965607

Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG





TEGN. NR.
H1_N10

REV.

5.0_Rumskema Kælderplan

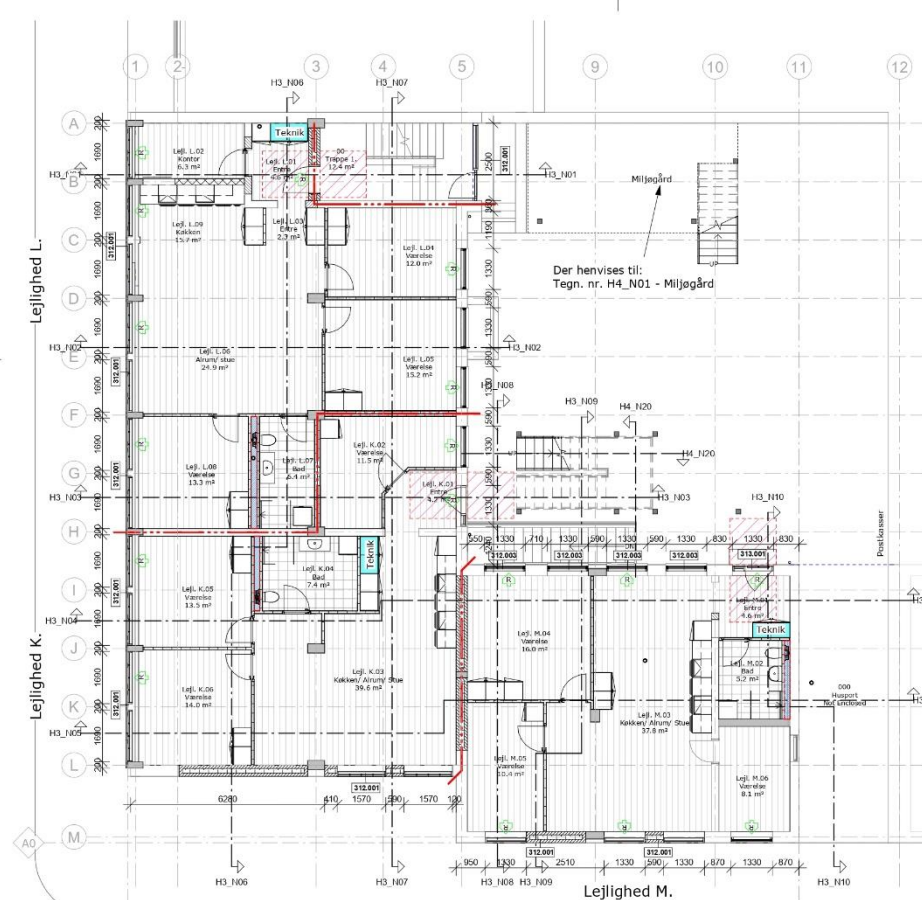
Generelt		Arealer
Nr.	Navn	Areal

Kælder		
-01	Depot	75.5 m ²
-02	Depot	65.4 m ²
-03	Disp.	7.6 m ²
-04	Depot	43.1 m ²
-05	Depot	58.2 m ²
-06	Depot	14.3 m ²
Kælder 1	Trappe 1.	12.0 m ²
Kælder 2	Trappe 2	10.4 m ²
Kælder: 8		286.6 m ²
		286.6 m ²

(0) Kælderplan
1 : 100

"Denne tegning er Create Nordics
ejendom og må iflg. lov ikke kopieres,
overføres el. udrykkes af 3. mand.
Skr dette skal der betales af
honorar, 5% af entreprissummen"

Nr. Beskrivelse		Issued by Revisions dato	
Projekt: Nye boliger, 6700 Esbjerg		Udgivet d.:	Rev.
Adresse: Strandbygade 71 - BESIT		2023.08.11	
 CREATE NORDIC Kreativ arkitektur og design		Format: 420.0 x 420.0	Tegnet af:
		Målforskel: 1 : 100	pk
Sag nr: 21043		H1_N10	
Create Nordic Håndværkervej 13 6710 Esbjerg V T: 20583538 E: kontakt@createnordic.dk W: www.createnordic.dk Arkitekt / Bygningskonstruktør Virksomhed		Kælderplan	



TEGN. NR. H1_N11
REV.

5.1 Rumskema Stueplan

Lejlighed bogstav	Generelt		Arealer
	Nr.	Navn	NETTO areal
K			
K	Lejl. K.02	Værelse	11.5 m²
K	Lejl. K.03	Køkken/ Alrum/ Stue	39.6 m²
K	Lejl. K.04	Bad	7.4 m²
K	Lejl. K.05	Værelse	13.5 m²
K	Lejl. K.06	Værelse	14.0 m²
K: 5			86.1 m²
L			
L	Lejl. L.02	Kontor	6.3 m²
L	Lejl. L.03	Entre	2.3 m²
L	Lejl. L.04	Værelse	12.0 m²
L	Lejl. L.05	Værelse	15.2 m²
L	Lejl. L.06	Alrum/ stue	24.9 m²
L	Lejl. L.07	Bad	6.4 m²
L	Lejl. L.08	Værelse	13.3 m²
L	Lejl. L.09	Køkken	15.7 m²
L: 8			96.1 m²
M			
M	Lejl. M.01	Entre	4.6 m²
M	Lejl. M.02	Bad	5.2 m²
M	Lejl. M.03	Køkken/ Alrum/ Stue	37.8 m²
M	Lejl. M.04	Værelse	16.0 m²
M	Lejl. M.05	Værelse	10.4 m²
M	Lejl. M.06	Værelse	8.1 m²
M: 6			82.1 m²
Stueplan			
Stueplan 00	Trappe 1.		12.4 m²
Stueplan: 1			276.7 m²

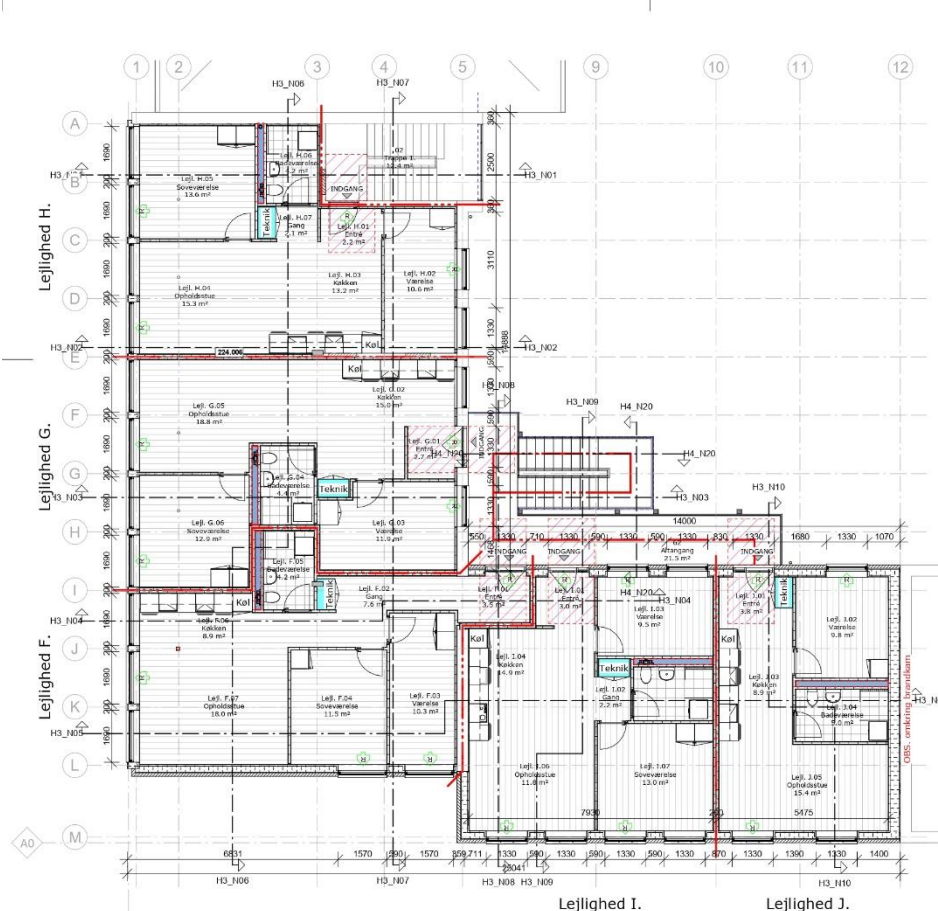
Typenr. Beskrivelse
312.001 Udvendige vinduer, træalu (T0) Type 2, beskrivelse / tegninger Håndl. B x H x F, opst. DVC godkendte træalu vinduer som i beboelses og opholdrum udføres med indtragslåsning. Der udføres sikkerhedsglas jf. BR18. Låsningsruder (U-værdi iht. energiberegning) Låsningsruder vinduer iht. BR18. Udv. farve: som Antirast Ral 7016 Indv. farve: som Antirast Ral 7016 Inddækninger: (alu) som Antirast Ral 7016 Størrelser: (alu) som Antirast Ral 7016

Typenr. Beskrivelse
312.003 Udvendige vinduesparti, træalu (T0) Type 2, beskrivelse / tegninger Håndl. B x H x F, opst. DVC godkendt udv. træalu vinduesparti med greb og lukkesystem Der udføres sikkerhedsglas jf. BR18. Låsningsruder (U-værdi iht. energiberegning) Låsningsruder vinduer iht. BR18. Udv. farve: som Antirast Ral 7016 Indv. farve: som Antirast Ral 7016 Inddækninger: (alu) som Antirast Ral 7016 Størrelser: (alu) som Antirast Ral 7016
313.001 Udvendige indgangsparti, træalu (T0) Type 2, beskrivelse / tegninger Håndl. B x H x F, opst. DVC godkendt udv. træalu indgangsparti med greb og lukkesystem Der udføres sikkerhedsglas jf. BR18. Låsningsruder (U-værdi iht. energiberegning) Låsningsruder vinduer iht. BR18. Udv. farve: som Antirast Ral 7016 Indv. farve: som Antirast Ral 7016 Inddækninger: (alu) som Antirast Ral 7016 Størrelser: (alu) som Antirast Ral 7016

(1) Stueplan
1 : 100

"Denne tegning er Create Nordics omdøm og må iflg. lov ikke kopieres, overføres eller udføres af 3. mand. Sker dette skal der beregnes et honorar, 5% af entreprissummen"

Nr. Beskrivelse		Issued by/Revisions dato	
Projekt: Nye boliger, 6700 Esbjerg		Udgivet d.:	Rev.
Adresse: Strandbygade 71 - BESIT		2023.08.11	
 CREATE NORDIC Kreativ arkitektur og design		Format: 420.0 x 420.0	Tegnet af:
		Målforskel: 1 : 100	HPK
		Sag nr: 21043	
Create Nordic Håndværkervej 13 6710 Esbjerg V		T: 20583538 E: kontakt@createnordic.dk W: www.createnordic.dk	H1_N11
Arkitekt / Bygningskonstruktør Virksomhed			Stueplan



5.3 Rumskema 2. Sals plan			
Lejlighed bogstav	Generelt		Arealer
	Nr.	Navn	NETTO areal
2 sal			
2 sal: 02	02	Trappe 1.	12.4 m²
2 sal: 1			12.4 m²
F			
F	Lejl. F.01	Entré	3.5 m²
F	Lejl. F.02	Gang	7.6 m²
F	Lejl. F.03	Værelse	10.3 m²
F	Lejl. F.04	Soveværelse	11.5 m²
F	Lejl. F.05	Badeværelse	4.2 m²
F	Lejl. F.06	Køkken	8.9 m²
F	Lejl. F.07	Opholdsstue	18.0 m²
F: 7			63.9 m² ^{REV}
G			
G	Lejl. G.01	Entré	2.7 m²
G	Lejl. G.02	Køkken	15.0 m²
G	Lejl. G.03	Værelse	11.9 m²
G	Lejl. G.04	Badeværelse	4.4 m²
G	Lejl. G.05	Opholdsstue	18.8 m²
G	Lejl. G.06	Soveværelse	12.9 m²
G: 6			65.7 m²
H			
H	Lejl. H.01	Entré	2.2 m²
H	Lejl. H.02	Værelse	10.6 m²
H	Lejl. H.03	Køkken	13.2 m²
H	Lejl. H.04	Opholdsstue	15.3 m²
H	Lejl. H.05	Soveværelse	13.6 m²
H	Lejl. H.06	Badeværelse	4.2 m²
H	Lejl. H.07	Gang	2.1 m²
H: 7			61.1 m²
I			
I	Lejl. I.01	Entré	3.0 m²
I	Lejl. I.02	Gang	2.2 m²
I	Lejl. I.03	Værelse	9.5 m²
I	Lejl. I.04	Køkken	14.9 m²
I	Lejl. I.05	Badeværelse	4.5 m²
I	Lejl. I.06	Opholdsstue	11.8 m²
I	Lejl. I.07	Soveværelse	13.0 m²
I: 7			58.8 m²
J			
J	Lejl. J.01	Entré	3.8 m²
J	Lejl. J.02	Værelse	9.8 m²
J	Lejl. J.03	Køkken	8.9 m²
J	Lejl. J.04	Badeværelse	5.0 m²
J	Lejl. J.05	Opholdsstue	15.4 m²
J: 5			43.0 m²
			304.9 m²

Typenr. Beskrivelse

224 006 Indvendige skelkonstruerede vægge_205 mm_gips iso luft iso gips
 Brandklasse: EI 60 A2-s1,d0
 Løklasse: R10 dB
 R10 C50-3160 S3
 (NA) Måntesthandling
 (T0) 12,5 mm fiberplade som Formacell
 20 mm fiberplade som Formacell
 20 mm stålskiver c-c 800 mm tagl (c-c 300 mm ved skotrum)
 20 mm isolering M 37
 15 mm luft
 20 mm stålskiver c-c 800 mm tagl (c-c 300 mm ved skotrum)
 20 mm isolering M 37
 20 mm fiberplade som Formacell
 12,5 mm fiberplade som Formacell
 (NA) Måntesthandling
 Der skal monteres lydbrud under alle vægge
 Der skal laves lydbuge i yderste lag formacell langs alle kanten ved lejlighedsdel

Typenr. Beskrivelse

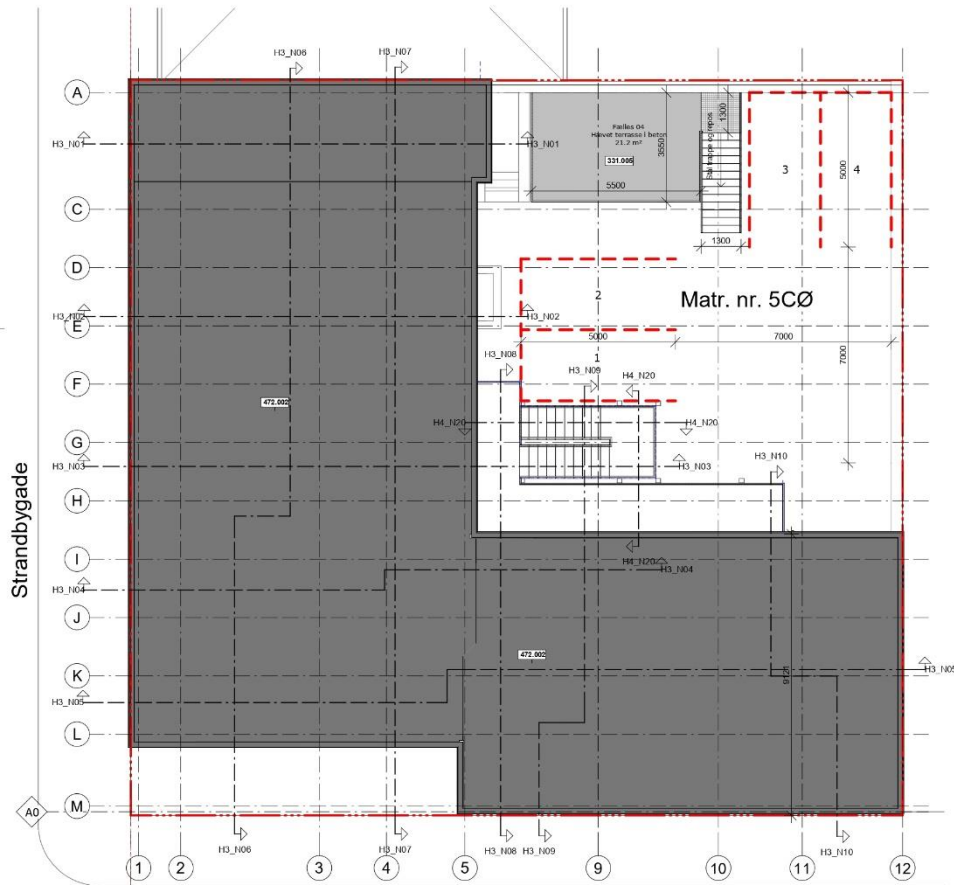
Der henvises til:

Lejlighed type F H3_N56
 Lejlighed type G H3_N57
 Lejlighed type H H3_N58
 Lejlighed type I H3_N59
 Lejlighed type J H3_N60

(3) 2. sals plan
1 : 100

"Denne tegning er Create Nordics
 ejendoms og må ikke, lov eller kopieres,
 overføres eller udnyttes af 3. mand.
 Sker dette skal der betales et
 honorar, 5% af entreprissummen"

Nr. Beskrivelse		Issued by/Revisions dato	
Projekt Nye boliger, 6700 Esbjerg		Udgivet d.: 2023.08.11	Rev.
Adresse Strandbygade 71 - BESIT		Format: 420.0 x 420.0	Tegnet af: plc
Målforskel: 1 : 100		Sag nr: 21043	
 CREATE NORDIC Kreative arkitektur og design		H1_N13	
Create Nordic Håndværkervej 13 6710 Esbjerg V T: 20583538 E: kontakt@createnordic.dk W: www.createnordic.dk		2. sals plan	
Arkitekt / Bygningskonstruktør Virksomhed			



TEGN. NR.
H1_N01

REV.:

Typenr. Beskrivelse

- 331.005 Opbyggede gulve, terrasser, trætrapper
(10) 25 x 150 mm komposit terrasserbræder
Terrasserbræder monteres ifølge producentens vejledning
45 x 50 mm trykimp. gulvtræ
Justerbare ledere monteres ifølge producentens vejledning
472.002 Tagdækning overpap underpap
(10) Overpap som Phenix PF 3500 SPS
Underpap som Phenix PF 3500 SPS Split / PF 3500 SPS
(10) 15 mm godkendt, et tagplader med for & not

Marbækvej

Eksisterende p-pladser:	Krav	Areale	p-pladser:
Kælder erhverv/kontor	1 pr 75m²	85,0 m²	1,13 stk
Stueplan erhverv/kontor	1 pr 75m²	319,0 m²	4,25 stk
1.sal erhverv/kontor	1 pr 75m²	366,0 m²	4,88 stk
2. sal bolig	1 pr 125m²	205,0 m²	1,64 stk
Samlet:		975,0 m²	11,9 stk
Faktiske p-pladser ved bygningen = 5 stk			

Nye p-pladser:	Krav	Areale	p-pladser:
Stueplan erhverv/kontor	1 pr 125m²	332,0 m²	2,66 stk
1.sal erhverv/kontor	1 pr 125m²	365,0 m²	2,92 stk
2. sal bolig	1 pr 125m²	365,0 m²	2,92 stk
Samlet:		1062,0 m²	8,5 stk
Faktiske p-pladser ved ny bygningen = 4 stk			

Konklusion er at der bliver fjernet en p-plads, for at etablere opholdsareal og trappestair. Så giver det ikke dårligere forhold end tidligere for bygningen.

"Denne tegning er Create Nordics ejendom og må iflg. lov ikke kopieres, overføres el. udgives af 3. mand. Sker dette skal der beregnes et honorar, 5% af entreprisensummen"

Nr.	Beskrivelse	Issued by / Revisions dato	
Projekt	Nye boliger, 6700 Esbjerg	Udgivet d.:	Rev.
Adresse	Strandbygade 71 - BESIT	2023.08.11	
 CREATE NORDIC Kreative arkitektur og design	Format: 420 x 420 0	Tegnet af:	
	Målforskel: 1 : 100	HPK	
	Sag nr: 21043		
Create Nordic Håndværkervej 13 6710 Esbjerg V	T: 20583538 E: kontakt@create-nordic.dk W: www.create-nordic.dk	H1_N01	
Adskæft / Bygningskontrakt Virksomhed		Beliggenhedsplan	

(00) Beliggenhedsplan
1 : 100