

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1023

Baggesens Allé 154, 6700 Esbjerg



Ejendom med blandet erhverv og bolig

- **Pris kontant kr. 2.595.000**
- **Afkast 1. år, anslået 9,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 362.400**
- **Etageareal i alt 283 m²**
- **Ledig restaurant med god synlighed**

BESKRIVELSE

Lassen Erhverv har fået muligheden for at udbyde denne blandede erhverv- og boligudlejningsejendom til salg i Østerbyen i Esbjerg.

Ejendommen er bestående af i alt 4 enkeltværelser, en beboelseslejlighed samt en restaurant. Der gøres opmærksom på, at der ikke er søgt om godkendelse hos kommunen i forbindelse med etablering af de fire enkeltværelser og at beboelseslejligheden er registreret til at være 49 m² (reelt er den ca. 89 m²).

Det attraktive restaurantlejemål på ca. 200 m² er netop blevet ledigt og dermed klar til ny drift. Lejemålet fremstår velindrettet med et regulært og indbydende serveringsområde, der giver gode muligheder for både à la carte-bespisning og selskaber. Hertil kommer et funktionelt køkken med tilhørende faciliteter, som understøtter en effektiv drift. Planløsningen er fleksibel og kan tilpasses en bred vifte af koncepter – herunder restaurant, café eller takeaway.

Ejendommen er beliggende i et område med god synlighed og let tilgængelighed, hvilket sikrer et stabilt kundegrundlag fra både lokalområdet og forbigående trafik. Området er kendetegnet ved en blanding af bolig og erhverv, hvilket bidrager til liv og aktivitet i hverdagen.

Lejemålet overtages uden binding til tidligere koncept, hvilket giver kommende lejer eller ejer optimale muligheder for at etablere og udvikle egen profil.

En oplagt mulighed for restauratøren, der søger en veldisponeret enhed med godt potentiale i Esbjerg.

Omkring ejendommen oplyser sælger at:

- Hele ejendommen blev i 2017 pudset i hvid farve med armeringsnet.
- Kundetoiletter blev i 2018 total renoveret med nye fliser på gulv og vægge over det hele
- I 2020 blev der i forbindelse med "værelsesudlejning" lavet to helt nye badeværelser og nyt køkken
- I 2021 blev der lavet helt nyt hegn rundt om hele ejendommen/gårdhaven.
- I 2013 kom helt nye vvs- og el-installationer i hele stueplan.
- Hele stueplan blev i 2013 total renoveret med nye gulve, vægge, lofter, nyt industrikøkken, ny bar m.m.
- I selve restauranten er der møbler og køkkeninventar til en værdi af kr. 400.000
- I 2020 blev der i gårdhaven yderligere lavet to helt nye carporte
- I køkkenalrum i lejligheden kom der i 2020 helt nyt Vordingborg køkken

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Baggesens Allé 154
6700 Esbjerg
Matr.nr. 3eg Gammelby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1952

AREALER

Grundareal 706 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 234 m²
Erhvervsareal 234 m²
Boligareal 49 m²
Etageareal i alt 283 m²
Sekundære arealer 77 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1952
Bebygget areal 234 m²
Sekundære arealer 77 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Restaurant, stueplan 234 m²
Beboelse, 1. sal 49 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal

Afskrivning:

Ja
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. 216.000
I alt kr. 216.000

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål kr. 146.400
I alt kr. 146.400

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 2025)	kr.	6.803
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	3.112
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	58.907
Forsikring, præmie	kr.	11.083
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	10.000
Administration, afsat	kr.	11.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	14.150
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	120.055

Bemærkninger til driftsudgifter

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 283 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de af sælger oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.595.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	2.595.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.725
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	23.725
- Refusion deposita	kr.	30.000
2.Anslået kapitalbehov	kr.	2.588.725

Momsfradragsprocent 83%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	362.400
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	120.055
Nettoleje til forrentning	kr.	242.345

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{242.345 \times 100}{2.588.725} = 9,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.200.000
Heraf grundværdi	kr.	369.000
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	859.000

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.	2.618.725
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(859.000)
Bygningsværdi	kr.	1.759.725
Etageareal i alt	m ²	283
Afskrivningsberettiget areal	m ²	234
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		83%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	1.460.572
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	43.817

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos GF Forsikring A/S, police nr. 97333483.

Forsikringsdækningen omfatter brand, anden bygningsbeskadigelse, hus- og grundejeransvar, glas og kumme, svamp og insekt, rørskade, stikledning, udvidet restværdi.

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. 01-080-070, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	17.11.1953	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
002	16.01.1954	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
003	01.07.1960	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
004	29.04.1965	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
005	09.12.1965	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, hegn, hegnsmur mv, forbud mod at forhandle brød og kager

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 14.10.2025 med energiklassifikation E.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

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

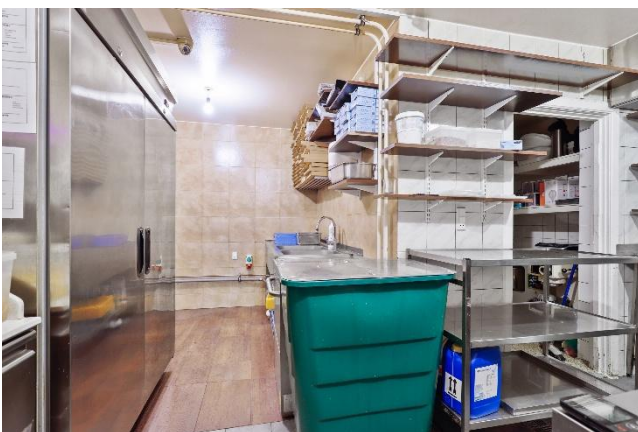
Kongensgade 96, st.th.

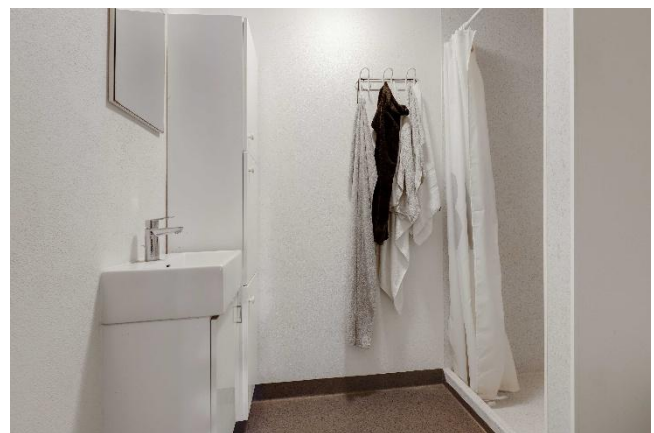
6700 Esbjerg

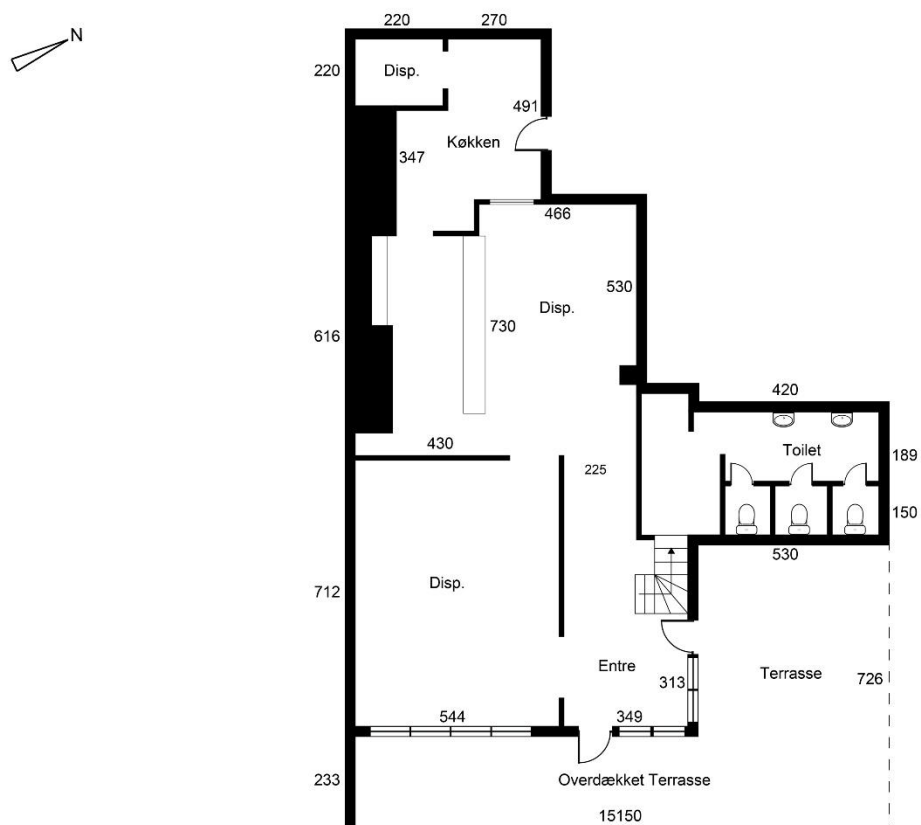
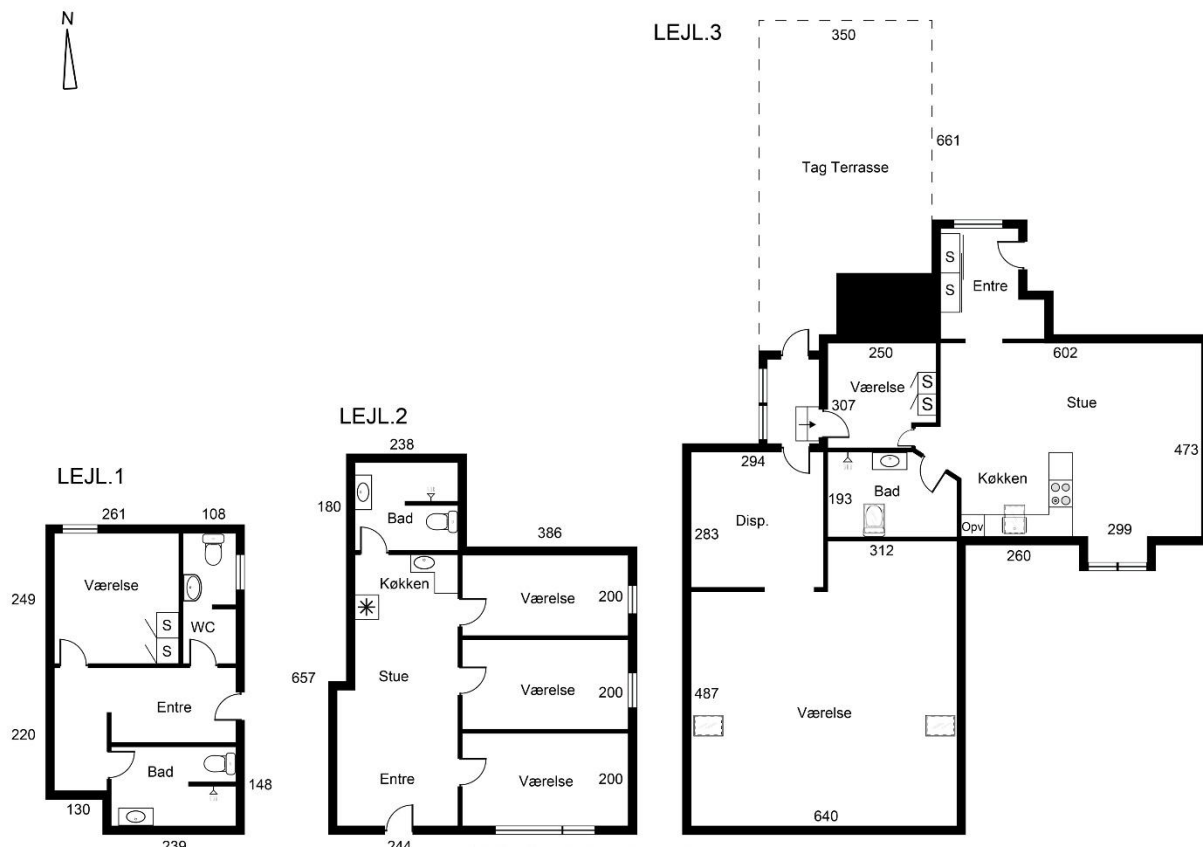
Tlf. 75134009

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









LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Værelse	Beboelse	9	38.400	4.267	3.200			01.08.2005		
2	Udlejet	Værelse	Beboelse	8	33.600	4.200	2.800			04.12.2023		
3	Udlejet	Værelse	Beboelse	9	38.400	4.267	3.200			01.09.2025		
4	Udlejet	Værelse	Beboelse	8	33.600	4.200	2.800			06.07.2023		
5	Udlejet	1. sal	Beboelse	49	72.000	1.469	18.000			15.12.2024		
6	Ledig	Stueetage	Erhverv	200	146.400	732						
				283	362.400	1.281	30.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1-4 Lejen er inkl. vand, varme og el. Arealer er anslået.

5 Lejen er inkl. vand og varme. Faktisk areal 89 m2.