LASSEN ERHVERV

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1130

Tarphagevej 51-53, 6710 Esbjerg V

Velbeliggende udlejningsejendom i Esbjerg - solide lejere

- **Pris kontant kr. 5.000.000**
- **Afkast 1. år, anslået 10,1%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 555.250**
- **Etageareal i alt 365 m²**
- **Tilhørende matrikel med parkeringsfaciliteter**

BESKRIVELSE

Velbeliggende erhvervsejendom med attraktiv placering ud til trafikeret vej i Esbjerg V. Ejendommen har en høj synlighed og eksponering, hvilket skaber væsentlig værdi for lejerne og understøtter en stabil kundetilstrømning.

Ejendommen omfatter et samlet erhvervsareal på 365 m² og fremstår med en velfungerende indretning, der er tilpasset nuværende lejere.

Lejersammensætningen består af tre stabile (heraf 2 på 10. år) og veletablerede lejere:

- Højvangsbageren
- Panorama Pizza
- Nordea bankautomat

Denne sammensætning sikrer en løbende aktivitet på ejendommen.

Til ejendommen hører 15 parkeringspladser, hvilket giver gode parkeringsforhold for både kunder og ansatte og bidrager til ejendommens samlede attraktivitet.

Ejendommen er velegnet som investering med stabile lejere, synlig beliggenhed og gode tilkørselsforhold.

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

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Tarphagevej 51-53 6710 Esbjerg V
Matr.nr.	5m og 5ah Sædding By, Guldager

KOMMUNE Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Erhvervsejendom
Anvendelse	Butik og restauration

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1962-2016	Ombygningsår	2017

AREALER

Grundareal i alt	1.608 m², heraf vej	0 m².
Bebygget areal	376 m²	
Erhvervsareal	365 m²	
Etageareal i alt	365 m²	
Sekundære arealer	11 m²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1962/2017
Bebygget areal	365 m²
Antal etager	1

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Bageri	169	m²	Erhvervsareal	Ja
Pizzaria	189	m²	Erhvervsareal	Ja
Bankautomat	7	m²	Erhvervsareal	Ja

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført år	2016
Bebygget areal	11 m²
Sekundære arealer	11 m²
Antal etager	1

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Udhus	11	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

Erhvervslejemål	kr.	555.250
I alt	**kr.**	**555.250**

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms (ejendommen er ikke momsregistreret) 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 2026)	kr.	8.482
Skorstensfejning og rottebekæmpelse	kr.	765
Fælles el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, præmie	kr.	11.204
Administration, anslået	kr.	9.000
Varmeregnskab	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	29.520
Driftsudgifter, i alt anslået	**kr.**	**65.152**

Bemærkninger til driftsudgifter
Til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 369 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris			**Kr.**	**5.000.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris			kr.	5.000.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	15.925		
Advokatsalær skøde	kr.	15.000		
I alt anslået	kr.	30.925	kr.	30.925
- Refusion deposita			kr.	192.264
Anslået kapitalbehov			**kr.**	**4.838.661**

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

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	555.250
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	65.152
Nettoleje til forrentning	**kr.**	**490.098**

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{490.098 \ X \ 100}{4.838.661} = 10{,}1\% \text{ (anslået)}$$

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.600.000
Heraf grundværdi	kr.	731.600
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.085.000

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.	5.030.925
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(1.085.000)
Bygningsværdi	kr.	3.945.925
Etageareal i alt	m^2	365
Afskrivningsberettiget areal	m^2	365
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	3.945.925
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	**118.378**

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Tryg Forsikring, police nr. 657 351.319.
Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning, rør og kabel samt husejeransvar.

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. 02-040-030, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:
Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, kontor- og serviceerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, sundhedserhverv, offentlige og almennyttige tilbud, boligforankrede sociale indsatser, friluftsfaciliteter, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, hotel, restaurant og religiøse institutioner samt beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 3.500 m2 og 500 m2 for udvalgsvarebutikker.

Bebyggelsesprocent:
Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	13.12.1904	Dok om færdselsret mv
002	07.11.1939	Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation
003	13.02.1984	Dok om byggelinier mv

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 09.04.2026 med energiklassifikation D.

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.

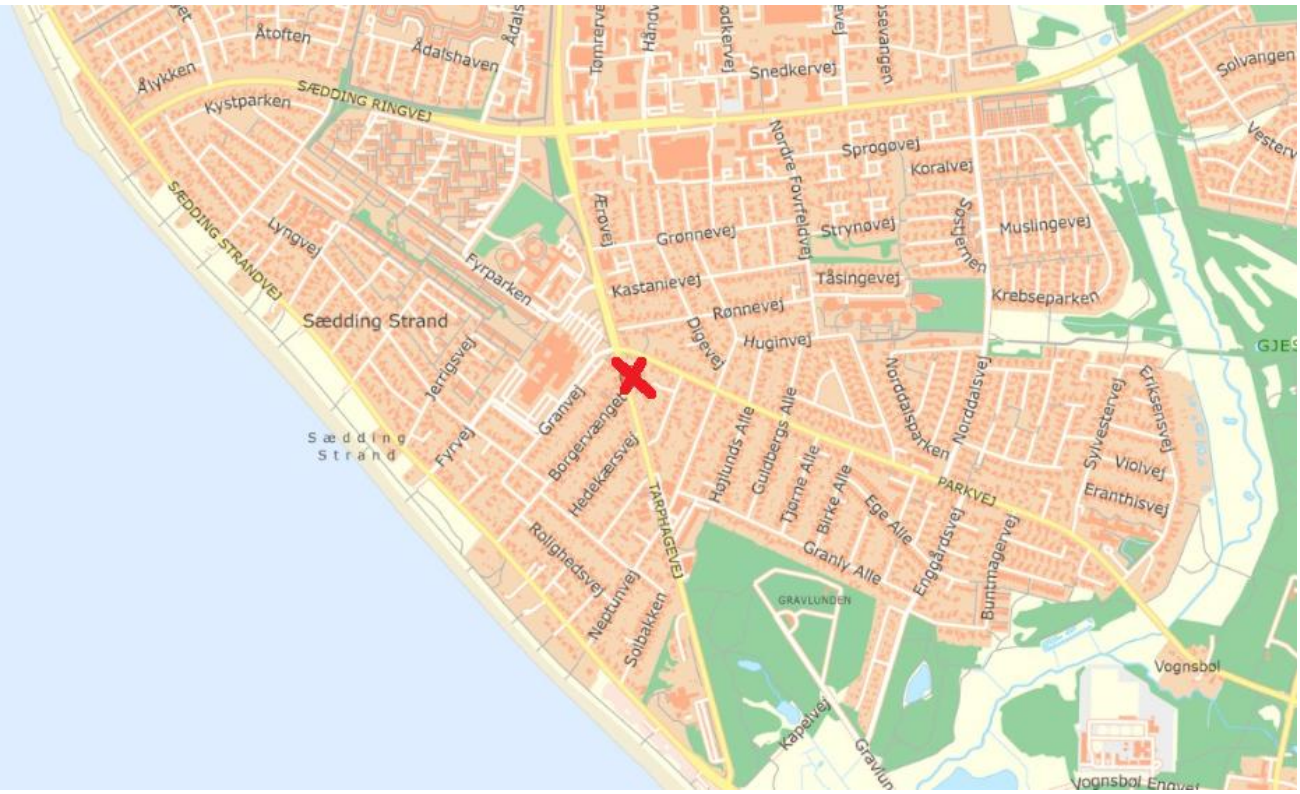
Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

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/FOTOS



PANORAMA
Seemovis pizza
PANORAMA
Seemovis pizza

PANORAMA
PANORAMA

PASTA
PIZZA

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig-hed udlejer	Uopsigelig-hed lejer
1	Højvang Bager	Tarphagevej 51	Erhverv	169	259.844	1.538	120.000	NPI	01.01.2027	01.01.2016		
2	Panorama Pizza	Tarphagevej 53	Erhverv	189	259.056	1.371	64.764	NPI	01.01.2027	01.11.2025	01.11.2035	
3	Nordea	Tarphagevej 53	Erhverv	7	36.350	5.193	7.500	NPI	01.01.2027	01.10.2015		
				365	555.250	1.521	192.264					