

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1063

Kirkesvinget 22, 8500 Grenaa m.fl.



4 boligudlejningsejendomme på Djursland

- **Pris kontant kr. 2.300.000**
- **Afkast 1. år, anslået 12,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 452.820**
- **Etageareal i alt 571 m²**
- **Gode udlejningsmuligheder**

BESKRIVELSE

Ejendomsportefølje – Djursland

Porteføljen består af fire boligudlejningsejendomme beliggende i rolige og naturskønne områder på Djursland. Ejendommene tilbyder en kombination af stabile udlejningsmuligheder og interessant udviklingspotentiale.

Kirkesvinget 22, Ålsø, 8500 Grenaa

Ejendommen rummer én boligudlejning på 66 m² og er beliggende i et idyllisk og fredeligt område med en fantastisk udsigt over det omkringliggende landskab. Udover at fungere som en mindre investeringsejendom, rummer matriklen også et attraktivt potentiale for nybyggeri, hvis man ønsker at opføre sin egen bolig i naturskønne omgivelser.

Stationsgade 3A, 8570 Trustrup

Ejendommen indeholder to boliglejemål fordelt på stueplan og 1. sal. Stuelejligheden er på 110 m², mens lejligheden på 1. sal udgør 91 m². En velindrettet ejendom med gode udlejningsmuligheder og en funktionel opdeling af boligerne.

Stenvad Bygade 50, 8586 Ørum Djurs

Ejendom med to boliglejemål bestående af en lejlighed i kælderplan på 80 m² samt en bolig i stueplan og tagetage på 60 m². Kælderen fremstår i praksis som en stuelejlighed, hvilket giver en god anvendelighed. Dog ikke godkendt til beboelse. Det skal bemærkes, at boligarealet for stue og tagetage ikke er korrekt registreret på BBR-meddelelsen, idet det faktiske areal er større, hvilket giver et ekstra udviklings- og optimeringspotentiale.

Østergade 18, 8444 Balle

Ejendommen indeholder to boliglejemål fordelt på stueplan og 1. sal. Stuelejligheden er på 104 m², mens lejligheden på 1. sal er på 81 m². En klassisk udlejningsejendom med fornuftige størrelser og gode muligheder for stabil drift.

Sælger sørger for i forbindelse med handlen at opsætte individuelle målere på aconto vand og varme i hver ejendom.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har ejendommen Kirkesvinget 22 bevaringsværdi 5, Stationsgade 3A bevaringsværdi 6, og Østergade 18 bevaringsværdi 5.

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 Kirkesvinget 22, 8500 Grenaa
Stationsgade 3A, 8570 Trustrup
Stenvad Bygade 50, Stenvad, 8570 Ørum Djurs
Østergade 18, 8444 Balle

Matr.nr. 6b Ålsø By, Ålsø
5u Trustrup By, Lyngby
3bd Ulstrup By, Ørum
2ad Balle By, Rosmus

KOMMUNE

Norddjurs og Syddjurs Kommuner

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1875-1994 Ombygningsår 1993

AREALER

Grundareal – Kirkesvinget 22	1.410 m ² , heraf vej	0 m ² .
Grundareal – Stationsgade 3A	500 m ² , heraf vej	0 m ² .
Grundareal – Stenvad Bygade 50	420 m ² , heraf vej	0 m ² .
Grundareal – Østergade 18	653 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal i alt	576 m ²	
Boligareal i alt	571 m ²	
Etageareal i alt	571 m ²	
Sekundære arealer	412 m ²	

BYGNING NR. 1 – Kirkesvinget 22

BBR-nr.	1
Opført år	1875
Bebygget areal	66 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse	66 m ²	Registreret som: Boligareal	Afskrivning: Nej
----------	-------------------	---------------------------------------	----------------------------

BYGNING NR. 2 – Kirkesvinget 22

BBR-nr.	2
Opført år	1875
Bebygget areal	45 m ²
Sekundære arealer	45 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus	45 m ²	Registreret som: Sekundært areal	Afskrivning: Nej
-------	-------------------	--------------------------------------------	----------------------------

BYGNING NR. 3 – Kirkesvinget 22

BBR-nr.	3
Opført år	1887
Bebygget areal	14 m ²
Sekundære arealer	14 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garage	14 m ²
--------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 4 – Kirkesvinget 22

BBR-nr.	8
Opført år	1994
Bebygget areal	17 m ²
Sekundære arealer	17 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus/halvtag	17 m ²
---------------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 5 - Stationsgade 3A-B

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1900/1993
Bebygget areal	110 m ²
Sekundære arealer	110 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse 3A, st.	110 m ²
Beboelse 3B, 1.	91 m ²
Kælder	110 m ²

Registreret som:

Boligareal

Afskrivning:

Nej

Boligareal

Nej

Sekundært areal

Nej

BYGNING NR. 6 – Stenvad Bygade 50

BBR-nr.	1
Opført år	1935
Bebygget areal	80 m ²
Sekundære arealer	80 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse st.	80 m ²
Beboelse tagetage	20 m ²
Kælder	80 m ²

Registreret som:

Boligareal

Afskrivning:

Nej

Boligareal

Nej

Sekundært areal

Nej

BYGNING NR. 7 – Stenvad Bygade 50

BBR-nr.	2
Opført år	Ukendt
Bebygget areal	55 m ²
Sekundære arealer	55 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus	55 m ²
-------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 8 – Østergade 18

BBR-nr.	1
Opført år	1905
Bebygget areal	128 m ²
Sekundære arealer	30 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse st.	128 m ²
Beboelse 1. sal	76 m ²
Kælder	30 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 9 – Østergade 18

BBR-nr.	2
Opført år	1905
Bebygget areal	18 m ²
Sekundære arealer	18 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garage	18 m ²
--------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 10 – Østergade 18

BBR-nr.	3
Opført år	1905
Bebygget areal	37 m ²
Sekundære arealer	37 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus	37 m ²
-------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 11 – Østergade 18

BBR-nr.	4
Opført år	1905
Bebygget areal	6 m ²
Sekundære arealer	6 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus	6 m ²
-------	------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

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.	388.020
I alt	kr.	388.020

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	64.800
I alt	kr.	64.800

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), jf. Resights	kr.	7.727
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	13.662
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	11.312
Forsikring, afsat	kr.	30.706
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	14.000
Administration, afsat	kr.	21.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	20.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	48.880
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	167.286

Bemærkninger til driftsudgifter

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 611 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **2.300.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.300.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	7.825	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	22.825	
- Refusion deposita		kr.	34.200
Anslået kapitalbehov		kr.	2.288.625

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	452.820
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	167.286
Nettoleje til forrentning	kr.	285.534

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{285.534 \times 100}{2.288.625} = 12,5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi – Kirkesvinget 22	kr.	422.000
Heraf grundværdi	kr.	243.000
Foreløbig grundværdi 2024	kr.	239.000
Ejendomsværdi – Stationsgade 3A	kr.	1.000.000
Heraf grundværdi	kr.	152.000
Foreløbig grundværdi 2024	kr.	166.000
Ejendomsværdi – Stenvad Bygade 50	kr.	480.000
Heraf grundværdi	kr.	76.000
Foreløbig grundværdi 2024	kr.	104.000
Ejendomsværdi	kr.	908.000
Heraf grundværdi	kr.	123.000
Foreløbig grundværdi 2024	kr.	164.000

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 2024.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2024, 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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm Brand Forsikring A/S.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone (Kirkesvinget 22 og Stationsgade 3A) og i landzone (Stenvad Bygade 50 og Østergade 18)

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres som følger:

Kirkesvinget 22

Lokalplan nr. 64

Anvendelse: Område I, II og III må kun anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre erhvervstyper (butikker, hoteller, restauranter, klinikker, visse håndværk m.v.), der efter byrådets skøn kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsesprocent: Bebyggelsesprocenten inden for de enkelte parceller inden for område I må ikke overstige 25 med mindre en af byrådet godkendt bebyggelsesplan for et samlet område godtgør, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 25 ved bebyggelse med fritliggende parcelhuse eller dobbelthuse eller 35 ved bebyggelse med tæt, lav boligbebyggelse.

Kommuneplanramme nr. 6B1

Anvendelse: Boligformål og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsesprocent: Ved bebyggelse af et ubebygget areal må bebyggelsesprocenten for arealet under ét ikke overstige 35. Bebyggelsesprocenten kan være højere, hvis der i en lokalplan redegøres for bebyggelsens beliggenhed på grundene, udformning af friarealer samt beplantning.

Stationsgade 3A

Kommuneplanramme nr. 5C1

Anvendelse: Centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål (institutionsbyggeri, parkeringsanlæg m.v.)

Bebyggelsesprocent: 60% beregnet ud fra det enkelte jordstykke.

Stenvad Bygade 50

Kommuneplanramme nr. 12-7-L

Anvendelse: Blandet landsbybebyggelse, herunder landbrugsbygninger, boliger, butikker til lokal forsyning, offentlige formål, erhverv med tilknytning til jorderhvervene samt mindre, ikke forurenende virksomheder, herunder håndværksvirksomheder.

Bebyggelsesomfang: Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger skal der tages videst mulige hensyn til eksisterende landsbykvaliteter, herunder beplantning, evt. gadekær og fællesarealer, vejenes forløb og udformning samt lokalebyggetraditioner.

Østergade 18

Kommuneplanramme nr. 8.2.BE1

Anvendelse: Blandet bolig og erhverv.

Bebyggelsesprocent: 45% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst: Indhold:

Kirkesvinget 22

001	10.05.1869	Kontrakt hvorved bortlejes et grundstykke i 99 år
002	01.04.1987	Dok om oversigt mv
003	08.12.1987	Dok om kabelanlæg mv

Stationsgade 3A

001	01.06.1908	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
002	23.02.1937	Dok om byggelinier mv
003	17.03.2001	Dok om tilslutningspligt/forblivelsespligt til fjernvarmeforsyning

Stenvad Bygade 50 og Østergade 18

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Andel Energi

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af el (Kirkesvinget 22) og fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING:

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 14.03.2026 med energiklassifikation D fsv. angår Kirkesvinget 22.

Gyldigt energimærke foreligger af 14.03.2026 med energiklassifikation C fsv. angår Stationsgade 3.

Gyldigt energimærke foreligger af 14.03.2026 med energiklassifikation D fsv. angår Stenvad Bygade 50.

Gyldigt energimærke foreligger af 17.02.2022 med energiklassifikation D fsv. angår Østergade 18.

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 Midtjylland for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på matriklerne

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



Kirkesvinget 22



Stationsgade 3



Stenvand Bygade 50



Østergade 18

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	Udlejet	Kirkesvinget 22	Beboelse	66	57.120	865						
2	Udlejet	Stationsgade 3A	Beboelse	110	58.800	535						
3	Udlejet	Stationsgade 3B	Beboelse	91	66.900	735	14.700	NPI	01.01.2027	15.03.2023		
4	Udlejet	Stenvad Bygade 50, st.	Beboelse	60	48.000	800	4.500			01.09.2022		
5	Udlejet	Stenvad Bygade 50	Beboelse	60	76.800	1.280						
6	Udlejet	Østergade 18 st.	Beboelse	104	80.400	773	15.000			01.07.2021		
7	Ledig	Østergade 18, 1.	Beboelse	82	64.800	790						
				573	452.820	790	34.200					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejekontrakt forefindes ikke
- 2 Lejekontrakt forefindes ikke
- 3 Lejekontrakt ej underskrevet af lejer
- 5 Lejekontrakt forefindes ikke
- 6 Lejekontrakt ej underskrevet af lejer