

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1036

Strandbygade 25, 6700 Esbjerg



Spændende projekt- / investeringsejendom i Esbjerg

- **Pris kontant kr. 2.920.000**
- **Mulighed for attraktiv udvidelse i samarbejde med velfungerende eksisterende erhvervslejer til ekstra erhverv og bolig el. alternativt op mod ca. 450 m2 nybyggeri til bolig i separat projekt**

BESKRIVELSE

Nu har du muligheden for at erhverve en attraktiv byggeret i centrum af Esbjerg på op til 450 m² i kombination med løbende cashflow fra eksisterende ejendom som er i drift.

Ud fra gældende lokalplan kan der opføres i alt 450 m² ny bebyggelse.

Nuværende lejer Recovery Bulls betaler i dag en årlig leje på kr. 105.000 og har ydret ønske om, at de ønsker at leje flere m². Der er bevilget et stort beløb via fondsmidler til Recovery Bulls til etablering af et rekreativt område med bl.a. flot gårdrum med beplantninger, belægninger sauna m.m. Se visualiseringen på sidste side.

Vores prisfastsættelse af ejendommen beror på nedenstående vurdering:

Nuværende årlige lejeindtægt kr. 105.000

Drift 20% kr. 21.000 hvilket resulterer i en pris på kr. 1.120.000 ved et 1. årligt afkast på 7,5%

Potentielle 450 m² bebyggelse á 4.000 = kr. 1.800.000.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom 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 Strandbygade 25
6700 Esbjerg
Matr.nr. 177n Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1907 1995

AREALER

Grundareal 743 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 365 m²
Erhvervsareal 371 m²
Boligareal 149 m²
Etageareal i alt 520 m²
Sekundære arealer 272 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1907/1995
Bebygget areal 365 m²
Sekundære arealer 272 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Erhverv st.th. 30 m²
Erhverv st.mf. 29 m²
Erhverv st.th. 312 m²
Beboelse 1. 149 m²
Kælder 272 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Ja
Nej
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. 105.000
I alt kr. 105.000

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.	2.920.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.920.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	9.725	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	24.725	
- Refusion deposita		kr.	10.000
Anslået kapitalbehov		kr.	2.934.725

Momsfradragprocent 70%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	3.700.000
Heraf grundværdi	kr.	1.411.700
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	2.292.000

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.	2.944.725
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering 2020	kr.	(1.411.700)
Bygningsværdi	kr.	1.533.025
Etageareal i alt	m ²	736
Afskrivningsberettiget areal	m ²	471
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		70%
Afskrivningsberettiget del af restbygningværdi	kr.	1.073.18
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	32.194

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er brandforsikret.

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. 01-015-151, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

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

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 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	07.07.1951	Dok om fjernelse/evt fjernelse mv
002	30.07.1984	Dok om parkering mv
003	24.11.1988	Dok om færdselsret mv, parkering mv
004	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

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

KORTBILAG/FOTOS





