

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1137

Kræmmergade 10A m.fl. 6800 Varde



Markant og ikonisk investeringsejendom centralt i Varde

- **Pris kontant kr. 6.000.000**
- **Afkast 1. år, anslået 7,6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 597.337**
- **Etageareal i alt 892 m²**

BESKRIVELSE

Centralt beliggende investeringsejendom med seks lejemål i hjertet af Varde

På en attraktiv og central adresse i Varde udbydes denne investeringsejendom med i alt seks lejemål, der fordeler sig på to boliglejemål og fire erhvervslejemål. Ejendommen henvender sig særligt til den private, semiprofessionelle og professionelle investor, som ønsker en veldrevet investering med et solidt udlejningsgrundlag og et attraktivt potentiale for langsigtet værdiskabelse.

Ejendommen rummer to velindrettede boliglejemål på henholdsvis 111 m² og 141 m² samt fire erhvervslejemål på 82 m², 55 m², 182 m² og 207 m². Kombinationen af bolig- og erhvervslejemål skaber en god risikospredning og bidrager til en stabil indtægt.

Erhvervslejemålene er udlejet til veletablerede lejere, herunder My Phone Repair, Samstyrken, som disponerer over to lejemål, samt Lingerihuset. Lejersammensætningen understøtter ejendommens stabile drift og giver et godt fundament for den fremtidige investor.

Ud over de eksisterende lejemål rummer ejendommen et attraktivt udviklingspotentiale. Det udnyttede loftrum giver mulighed for en gennemgribende renovering og optimering, ligesom en eksisterende tom enhed – efter de nødvendige myndighedsgodkendelser og ombygninger – vurderes at kunne omdannes til en selvstændig beboelsesenhed. For den investor, der ønsker aktiv værdiskabelse, giver dette mulighed for at øge både ejendommens lejeindtægter og den samlede værdi over tid.

Ejendommen er af ældre dato og mål, som naturligt for en ejendom af denne karakter, forventes at kræve almindelig løbende vedligeholdelse. Tag og vinduer vurderes at skulle udskiftes inden for en overskuelig årrække. En kommende investering i disse bygningsdele vil samtidig kunne løfte ejendommens samlede standard og bidrage til en yderligere værdiforøgelse på længere sigt.

Opvarmning sker via fjernvarme, hvilket sikrer en driftssikker og tidssvarende varmforsyning.

Kræmmergade 10A er særligt attraktiv for investorer, der ønsker:

- En veldisponeret investering med seks stabile lejemål.
- En god balance mellem bolig- og erhvervsudlejning.
- Stabil efterspørgsel på både bolig- og erhvervslejemål.
- Begrænset administration og en overskuelig drift.
- Et dokumenteret udviklingspotentiale med mulighed for etablering af yderligere boligenhed og optimering af det eksisterende loftrum.
- Mulighed for langsigtet værdiskabelse gennem løbende vedligeholdelse, moderniseringer og udvikling af ejendommens uudnyttede arealer.

Med sin centrale placering i Varde, tæt på byliv, detailhandel, indkøbsmuligheder, uddannelsesinstitutioner og offentlig transport, tilbyder Kræmmergade 10A et attraktivt og langsigtet investeringsgrundlag.

Kombinationen af en stærk beliggenhed, en stabil lejekreds og et dokumenteret udviklingspotentiale gør ejendommen til et interessant valg for investoren, der ønsker både løbende afkast og mulighed for aktiv værdiskabelse.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 3.

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 Kræmmergade 10A-G + Fiskergade 4, 1.
6800 Varde
Matr.nr. 131 Varde Bygrunde

KOMMUNE

Varde

ANVENDELSE

Ejendomstype Bolig & erhvervsudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse & erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1850 Ombygningsår 1921

AREALER

Grundareal 542 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 426 m²
Erhvervsareal 636 m²
Boligareal 256 m²
Etageareal i alt 892 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1850/1921
Bebygget areal 426 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse Fiskergade 4, 1.	115 m ²
Detailhandel 10A	119 m ²
Detailhandel 10B	75 m ²
Beboelse 10C, 1.tv.	141 m ²
Detailhandel 10D	136 m ²
Detailhandel 10F	204 m ²
Lager/Værksted 10G, st.	26 m ²
Lager 10G, 1.	76 m ²

Registreret som:

Boligareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Boligareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej
Ja
Ja
Nej
Ja
Ja
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.	129.518
Erhvervslejemål	kr.	467.819
I alt	kr.	597.337

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)	kr.	28.306
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	3.506
Fælles el	kr.	1.500
Forsikring, præmie	kr.	9.028
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	12.000
Administration, afsat	kr.	18.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	71.360
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	153.700

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

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	6.000.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	6.000.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.925	
Advokatsalær skøde	kr.	10.000	
I alt anslået	kr.	28.925	
- Refusion deposita		kr.	28.925
Anslået kapitalbehov		kr.	5.825.054

Momsfradragssprocent 71%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	597.337
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	153.700
Nettoleje til forrentning	kr.	443.637

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{443.637 \times 100}{5.825.054} = 7,6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	6.300.000
Heraf grundværdi	kr.	894.300
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.999.000

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	kr.	6.028.925
inkl. købsomkostninger	kr.	(1.999.000)
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	4.029.925
Bygningsværdi	kr.	
Etageareal i alt	m ²	892
Afskrivningsberettiget areal	m ²	560
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		63%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	2.538.853
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	76.166

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 lokalplan nr. 23.01.L02, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Delområde 1 skal anvendes til blandede bymæssige formål; herunder boliger, butikker, caféer, serviceerhverv, kontorer, offentlige formål og lignende funktioner, der naturligt kan indpasses i det historiske bymiljø uden at medføre omgivelserne nogen form for genepåvirkning.

Det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker må ikke overstige 2.000 m² udvalgswarebutikker og 3.500 m² for dagligvarebutikker.

Det samlede bruttoareal til butiksformål må ikke overstige 46.000 m².

Inden for gågadezonerne i Kræmmergade, Vestergade, Torvegade samt på Torvet skal bebyggelsens stueetage fastholdes til butiksformål eller publikumsorienterede serviceerhverv.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige:

- 75 % for bebyggelse i 1½ etage*
- 110 % for bebyggelse i 2½ etage*
- 150 % for bebyggelse i 3 etager og derover.

Eksisterende bebyggelse må hverken øge etageantal eller bygningshøjde i forbindelse med ombygning. Uanset ovenstående bebyggelsesprocent og etageantal er det altid tilladt at udnytte bebyggelsens tagetage.

Ny bebyggelse skal tilpasses den omkringliggende bebyggelse og opføres i samme højde og med samme etageantal som de omkringliggende bygninger.

Udstykning:

Der må ikke ske yderligere udstykninger. Dog kan mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger tillades.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	13.03.1871	Dok om hegn, hegnsmur mv
002	18.02.1884	Dok om fjernelse/evt fjernelse mv
003	08.06.1914	Dok om det ubebyggede areal mv
004	03.05.1918	Dok om vinduer i gavlen mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.
Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 05.08.2026 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 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

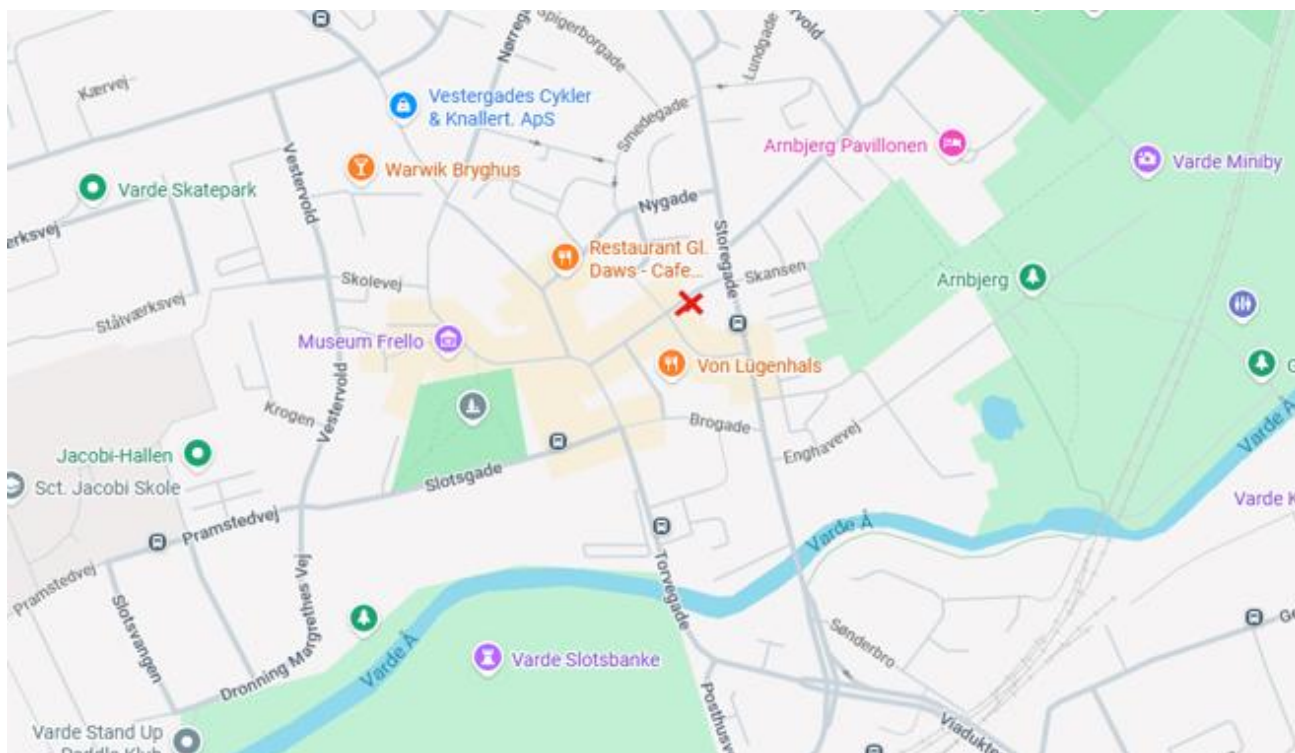
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

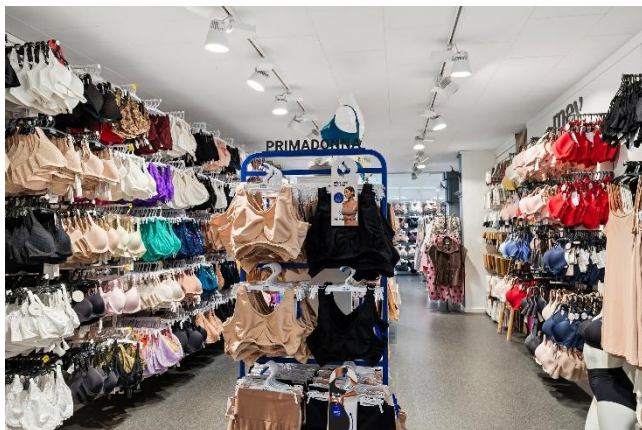
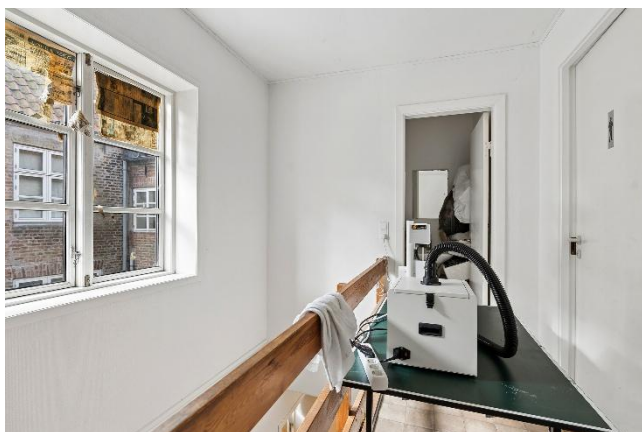
Tlf. 75134009

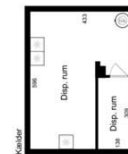
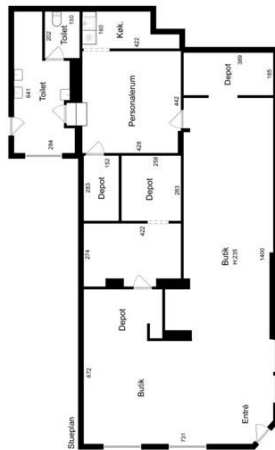
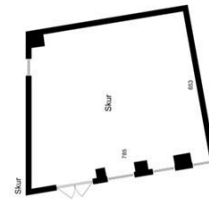
Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607

KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER









LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.07.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Fiskergade 4, 1.	Beboelse	111	67.118	605	16.780	NPI	01.01.2027	01.07.2025		
2	Udlejet	Kræmmergade 10C, 1.tv.	Beboelse	141	62.400	443	15.600	NPI	01.01.2027	01.03.2026		
3	Udlejet	Kræmmergade 10D	Erhverv	82,6	113.003	1.368	37.668	NPI	01.01.2027	01.04.2017		
4	Udlejet	Kræmmergade 10, baghus	Erhverv	86	27.223	317	2.000	NPI	01.01.2027	01.02.,2017		
5	Udlejet	Kræmmergade 10A	Erhverv	183	183.634	1.003	91.824	NPI	01.01.2027	01.10.2018		
6	Udlejet	Kræmmergade 10E (F)	Erhverv	208	143.959	692	40.000			01.02.2016		
				811,6	597.337	736	203.871					

Bemærkninger til lejemål nr.:

3 Lejen er nedsat med kr. 1.250 pr. md. i 2026. Derefter betales sædvanlig leje.

