

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 hjertet af Varde udbydes denne spændende investeringsejendom med i alt seks lejemål fordelt på to boliglejemål og fire erhvervslejemål. Ejendommen henvender sig til både den private, semiprofessionelle og professionelle investor, som ønsker en veldisponeret investering med et solidt eksisterende lejegrundlag kombineret med et interessant potentiale for aktiv værdiskabelse.

Ejendommen indeholder to 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 erhverv giver en naturlig risikospredning på ejendommens indtægtsgrundlag og skaber samtidig mulighed for at tilpasse ejendommens fremtidige anvendelse og udvikling.

Stabilt lejegrundlag og attraktiv lejersammensætning

De eksisterende erhvervslejemål er udlejet til veletablerede lejere, herunder My Phone Repair, Samstyrken, som disponerer over to lejemål, samt Lingerihuset. Den eksisterende lejersammensætning bidrager til en stabil drift og giver investoren et godt udgangspunkt for det videre ejerskab.

Boliglejemålene bidrager samtidig med et attraktivt og stabilt indtægtsgrundlag, hvilket samlet set giver en interessant kombination af bolig- og erhvervsudlejning.

Mulighed for yderligere værdiskabelse

Ud over det eksisterende lejegrundlag rummer ejendommen et interessant udviklingspotentiale.

Ejendommen indeholder et areal, som i dag står tomt, og som ved en gennemgribende renovering og de nødvendige myndighedsgodkendelser vurderes at kunne udvikles til en selvstændig boligenhed. I forbindelse med værdiansættelsen er arealet på nuværende tidspunkt værdisat med et erhvervsafkast på 8,50 %, idet der ikke er indregnet en fuld boligværdi i den eksisterende vurdering.

Såfremt arealet gennem renovering og efterfølgende myndighedsgodkendelse kan registreres som boligareal, vil dette kunne medføre en væsentlig merværdi for ejendommen. Investoren får dermed mulighed for at realisere et potentiale, som ikke fuldt ud er afspejlet i den nuværende værdiansættelse.

Derudover giver det eksisterende loftrum mulighed for yderligere optimering og udvikling. En kommende renovering af loftrummet kan potentielt bidrage til en bedre udnyttelse af ejendommens samlede arealer og dermed understøtte den langsigtede værdiskabelse.

Differentieret værdiansættelse

I forbindelse med værdiansættelsen er ejendommens forskellige anvendelser vurderet individuelt, således at der er taget højde for forskellen mellem bolig- og erhvervslejemålenes risikoprofil og markedsmæssige afkastkrav.

De eksisterende erhvervsarealer er i værdiansættelsen vægtet med et afkast på 8,50 %, mens boliglejemålene er vægtet med et afkast på 5,50 %. Denne differentierede tilgang sikrer, at ejendommens værdi i højere grad afspejler de enkelte lejemåls karakter og det forventede markedsmæssige afkastkrav. Det tomme areal er ligeledes værdisat med et afkast på 8,50 % i den nuværende situation. Der er således ikke indregnet en eventuel fremtidig merpris, som kan opstå, hvis arealet efter renovering og myndighedsgodkendelse kan registreres som bolig.

For den aktive investor er der dermed mulighed for at skabe yderligere værdi gennem udvikling af det eksisterende areal.

Vedligeholdelse og fremtidige investeringer

Ejendommen er af ældre dato og må, som naturligt for en ejendom af denne karakter, forventes at kræve løbende vedligeholdelse og modernisering.

Tag og vinduer vurderes at skulle udskiftes inden for en overskuelig årrække. Selvom dette repræsenterer en kommende investering, vil en opgradering af disse bygningsdele samtidig kunne løfte ejendommens samlede standard, reducere fremtidige vedligeholdelsesbehov og understøtte ejendommens langsigtede værdi. Opvarmningen sker via fjernvarme, hvilket sikrer en driftssikker og tidssvarende varmforsyning.

En investering med både drift og udviklingspotentiale

Kræmmergade 10A er særligt interessant for investoren, der ønsker:

- En centralt beliggende investeringsejendom i Varde.
- Seks eksisterende lejemål fordelt på bolig og erhverv.
- En attraktiv kombination af bolig- og erhvervsudlejning.
- En etableret lejersammensætning og et solidt eksisterende lejegrundlag.
- Differentieret værdiansættelse med 5,50 % afkast på boligarealer og 8,50 % på erhvervsarealer.
- Et uudnyttet potentiale i form af et tomt areal, som potentielt kan konverteres til bolig.
- Mulighed for værdiskabelse gennem renovering og optimering af eksisterende arealer.
- Et eksisterende loftrum med mulighed for yderligere udvikling.
- Mulighed for langsigtet værdiforøgelse gennem modernisering og strategisk vedligeholdelse.

Central placering i Varde

Ejendommen er beliggende centralt i Varde med kort afstand til byens handelsliv, detailhandel, dagligvarebutikker, uddannelsesinstitutioner, servicefunktioner og offentlig transport. Den centrale placering understøtter både efterspørgslen efter boliger og erhvervslokaler og giver ejendommen et attraktivt fundament for det fremtidige ejerskab.

Samlet set tilbyder Kræmmergade 10A en interessant kombination af løbende lejeindtægter, risikospredning og udviklingspotentiale. Ejendommen kan således fungere som en attraktiv, løbende investering for investoren, der ønsker en overskuelig ejendom med eksisterende drift, samtidig med at der er mulighed for aktiv værdiskabelse gennem udvikling af ejendommens uudnyttede arealer.

Særligt potentialet i det tomte areal, hvor der ved en vellykket renovering og de nødvendige myndighedsgodkendelser kan være mulighed for etablering og registrering af yderligere boligkvadratmeter, gør ejendommen interessant for den investor, som ikke alene ser på det nuværende afkast, men også på mulighederne for at skabe en højere værdi over tid.

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
		kr.	203.871
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		
inkl. købsomkostninger	kr.	6.028.925
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(1.999.000)
Bygningsværdi	kr.	4.029.925
Etageareal i alt	m ²	892
Afskrivningsberettiget areal	m ²	560
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		63%
Afskrivningsberettiget del af restbygningstværdi	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 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

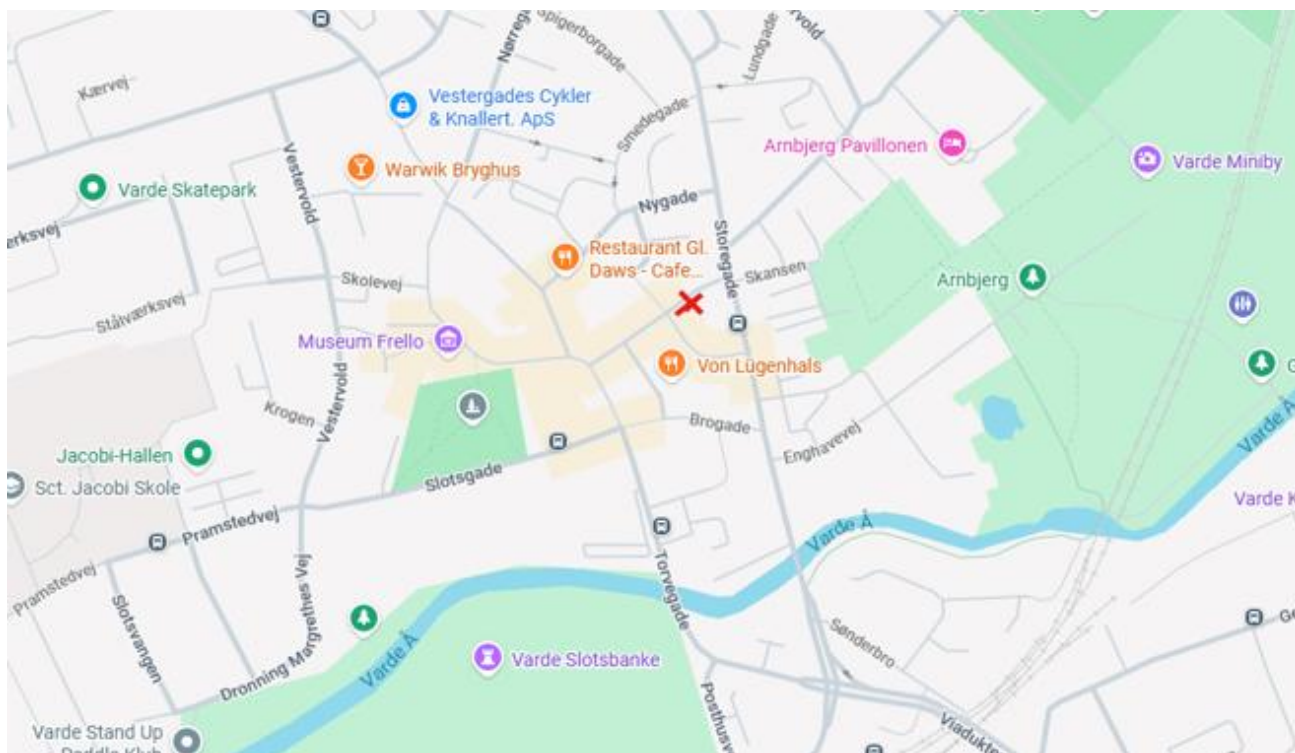
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

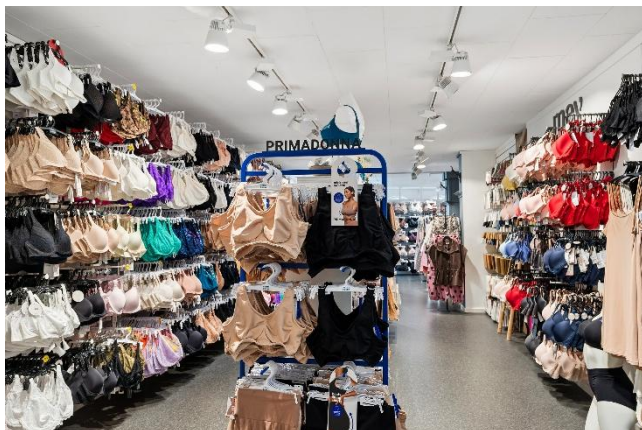
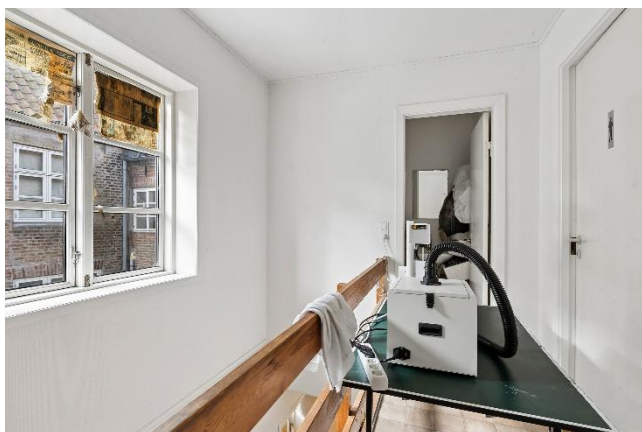
Tlf. 75134009

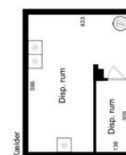
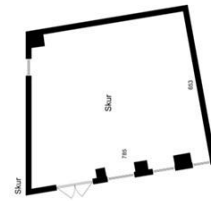
Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607

KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER









LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.09.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	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.
- 5 Lejemålet er opsagt med fraflytning pr. 28.02.2027

