

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1199

Storegade 181, 6705 Esbjerg Ø



Investerings ejendom med 4 lejemål og højt afkast

- **Pris kontant kr. 3.700.000**
- **Afkast 1. år, anslået 7,3%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 352.239**
- **Etageareal i alt 421m²**
- **Synlig og lettilgængelig beliggenhed**
- **Gode udviklingsmuligheder og potentiale i vækstområde**

BESKRIVELSE

Nu udbydes Storegade 181, 6705 Esbjerg Ø som er en velbeliggende og spændende blandet bolig- og erhvervsjendom med en central og synlig placering i Esbjerg Ø. Ejendommen er beliggende direkte ud til en af Esbjergs mest befærdede veje, hvilket sikrer en høj eksponering for den erhvervsdrivende i stueetagen samt nem adgang for både kunder og beboere. Beliggenheden i Esbjerg Ø giver kort afstand til indkøbsmuligheder, offentlig transport, skoler samt hurtig tilkørsel til Esbjergmotorvejen E20 og Esbjerg C.

Ejendommen rummer jf. BBR-ejermeddelelsen et samlet areal på 421 m² fordelt på i alt 4 lejemål, herunder et erhvervslejemål i stueetagen samt tre boliglejemål på de efterfølgende etager. Denne sammensætning af både erhverv og bolig sikrer en god risikospredning og et stærkt, stabilt indtægtsgrundlag.

Den samlede årlige lejeindtægt udgør kr. 352.239, svarende til en gennemsnitlig leje på kr. 837 pr. m² på tværs af hele ejendommen. De samlede årlige driftsudgifter er opgjort til blot kr. 86.645, hvilket giver et stærkt kontant overskud på kr. 265.594.

Investering i nøglepunkter:

- Synlig og velbeliggende ejendom i befærdet område i Esbjerg Ø
- Nemt tilgængelig for kunder til erhvervslejemålet og beboere
- Samlet areal på 421 m² fordelt på 1 erhvervslejemål og 3 boliglejemål
- Årlig lejeindtægt: kr. 352.239
- Lave driftsomkostninger: kr. 86.645
- Stærkt kontant overskud på kr. 265.594
- God balance mellem indtægt og optimeringsmuligheder

En oplagt og velkonsolideret investeringsejendom for investoren, der søger et højt startafkast, god eksponering og en overskuelig sag i Esbjerg Ø.

Ejendommen er ideel for:

- Investoren der søger en ejendom med et stærkt afkast og en synlig beliggenhed
- Den køber, der ønsker en sund blanding af bolig- og erhvervsudlejning med gode udviklingsmuligheder i Esbjerg

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 6.

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 Storegade 181
6705 Esbjerg Ø
Matr.nr. 0005f, Jerne, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og Beboelse
Anvendelse Erhverv og Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1895-1987 Ombygningsår 2000

AREALER

Grundareal	786 m ² , heraf vej	50 m ² .
Bebygget areal	238 m ²	
Erhvervsareal	219 m ²	
Boligareal	202 m ²	
Etageareal i alt	421 m ²	
Sekundære arealer	16 m ²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1895 / 2000
Bebygget areal	222 m ²
Antal etager	4

Anvendelse:

Restaurant, st.	219 m ²
Beboelse, 1. tv.	55 m ²
Beboelse, 1. th.	59 m ²
Beboelse, 2.	88 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal

Afskrivning:

Ja
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	1987
Bebygget areal	16 m ²
Sekundære arealer	16 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus	16 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.	69.600
Erhvervslejemål	kr.	196.839
I alt	kr.	266.439

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	85.800
I alt	kr.	85.800

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)	kr.	10.104
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.941
Fælles el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, afsat	kr.	8.420
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	33.680
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	86.645

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikring er afsat kr. 20 pr. kvm.

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

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.700.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.700.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.025	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	27.025	
- Refusion deposita		kr.	111.990
Anslået kapitalbehov		kr.	3.615.035

Momsfradragssprocent 52%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	352.239
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	86.645
Nettoleje til forrentning	kr.	265.594

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{265.594 \times 100}{3.615.035} = 7,3\% \text{ (anslået)}$$

SÆRLIGE VILKÅR

Ejendommen sælges af konkursboet efter DANA Ejendomsadministration ApS. Salget sker i henhold til konkurslovens regler og på de vilkår, der fremgår af nærværende salgsprospekt og den tilhørende købsaftale.

Ejendommen sælges som beset og uden ansvar for konkursboet, herunder for eventuelle fejl, mangler, installationer, myndighedsforhold, miljøforhold, planforhold eller øvrige forhold vedrørende ejendommen, i det omfang dette kan aftales og gøres gældende efter gældende ret.

Køber opfordres til at foretage de undersøgelser af ejendommen og dens forhold, som køber finder nødvendige, inden afgivelse af købstilbud. Køber kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod konkursboet i videre omfang end det følger af købsaftalen og gældende ret.

Handlen er betinget af konkursboets godkendelse samt eventuel godkendelse fra skifteretten, kreditorudvalg eller øvrige relevante parter.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.800.000
Heraf grundværdi	kr.	345.800
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.490.000

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.	3.727.025
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(345.800)
Bygning og installationer	kr.	3.381.225
Etageareal i alt	m ²	421
Afskrivningsberettiget areal	m ²	219
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		52%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	1.758.237
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	52.747

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm Brand, police nr. 234-248-456.

Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, glas, insekt og svamp, udvidet rørskaade, restværdi, hus- og grundejeransvar samt stikledning

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. 01-040-190, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, kontor- og serviceerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, sundhedserhverv, offentlige og almennyttige tilbud, boligforankrede sociale indsatser, Kommuneplan 2026-38 friluftsfaciliteter, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner samt beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m² og 500 m² for udvalgswarebutikker.

Bebyggelsesprocent:

Fastsættes til max 75% for den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	17.03.1896	Dok om rendesten mv
002	22.10.1930	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	22.10.1930	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
004	10.08.1932	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
005	04.01.1936	Dok om byggelinier mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Strømlinet.

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 26.06.2025 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 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

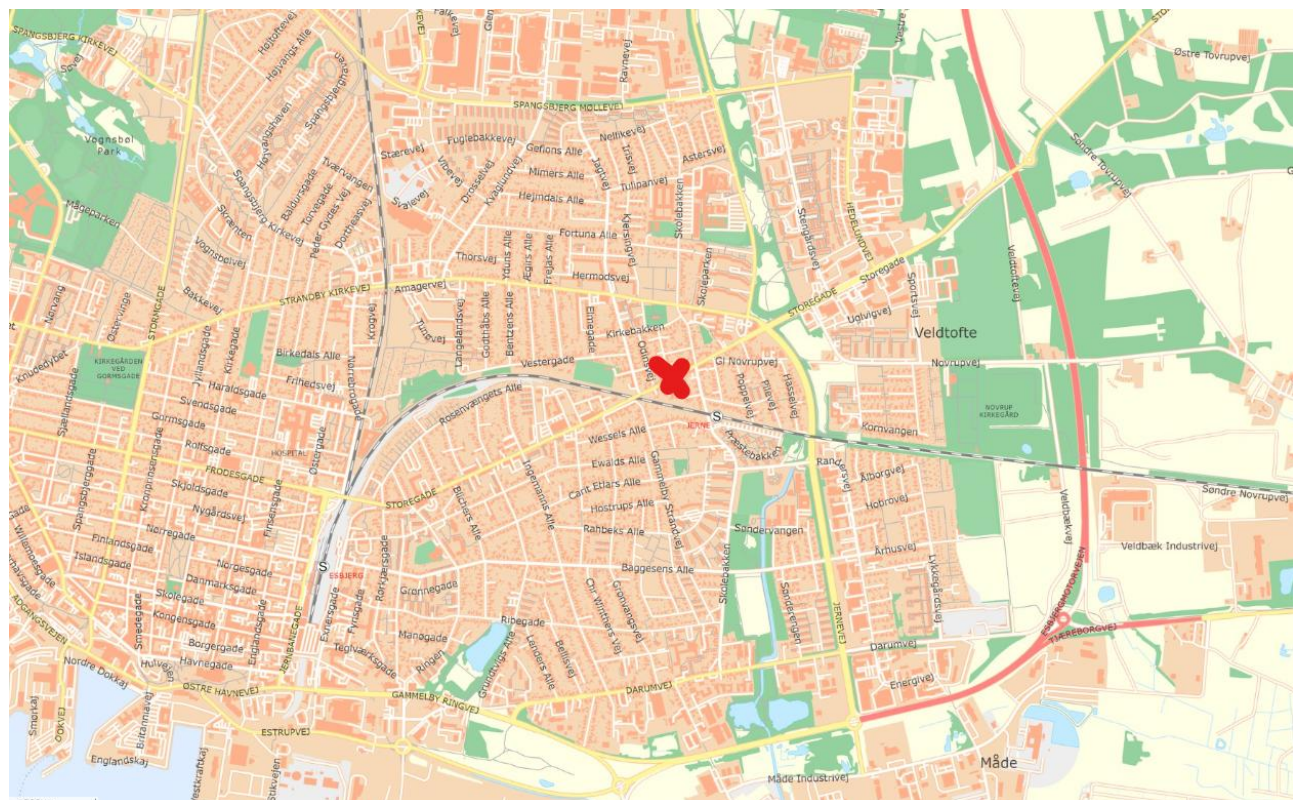
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
		Storegade 181										
1	Restaurant Italiano	st.	Erhverv	219	196.839	899	96.490	Stiger 2% hver 01.01.	01.01.2027	15.11.2025	15.11.2030	15.11.2026
2	Betragtes som tom	1.tv.	Beboelse	55	33.000	600			01.01.2027			
3	Udlejet	1.th.	Beboelse	59	69.600	1.180	15.500	Trappeleje	01.01.2027	07.05.2022		
4	Betragtes som tom	2. sal	Beboelse	88	52.800	600			01.01.2027			
				421	352.239	837	111.990					

Bemærkninger til lejemål:

- 1 Areal jf. lejekontrakt 240 m2. Lejen er inkl. depotrum i kælder og 2 p-pladser