

Salgsprospekt

Østergade 51, Syddanmark, 5610 Assens

Unik mulighed for at erhverve en flot og gennem- renoveret ejendom med markant beliggenhed lige i Assens

Sagsnr. **25410000688**



Kontantpris

Samlet areal m²
Årlig lejeindtægt kr.
Antal lejemål bolig
Antal lejemål erhverv
Afkast

kr. 3.440.000

359
277.500
2
2
7,14 %

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **25410000688**

Dato: 14.4.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	5
3. Fakta	5
3.1 Ejendommen	5
3.2 Arealfordeling	6
3.3 Offentlig vurdering	7
3.4 Tekniske installationer	7
3.5 Offentlige oplysninger og fakta	7
3.6 Energimærke	8
3.7 Miljøforhold	8
3.8 Servitutter	8
4. Økonomiske oplysninger	9
4.1 Handelsomkostninger	9
4.2 Kapitalbehov	9
4.3 Købesumfordeling	9
4.4 Afskrivning	9
5. Ejendommens drift	10
5.1 Lejeindtægter	10
5.2 Driftsudgifter	10
5.3 Nettoleje	11
5.4 Driftsbudget	11
5.5 Startafkast	12



Carsten Augustinus

Erhvervsmægler MDE, MRICS, valuar

@: info@augustinuserhverv.dk

T: +45 71 99 92 80



gårdspladsen, som udgør en idyllisk ramme om sommerens lange dage og varme aftener.



Gårdspladsen har den unikke kombination af byens pulserende liv på den ene side, og så en fristende privat og indbydende



Hovedgade



Butikken er udlejet

2. Beskrivelse og billeder

Erhvervsmægler Augustinus MDE er engageret som sælgerrådgiver for Rahr Ejendomme ApS ("sælger") i forbindelse med det potentielle salg af ejendommen. Dette salgsprospekt har til formål at præsentere ejendommen beliggende Østergade Assens Kommune. Interesserede investorer vil have mulighed for at besigtige ejendommen med en repræsentant fra Erhvervsmægler Augustinus

Transaktionsstruktur

Transaktionen struktureres som en traditionel ejendomshandel, hvor køber forinden får adgang til et virtuelt datarum med ejendommens dokumenter. Ejendommen overtages, som den er og forefindes. Sælger forudsætter, at køber ved tiltrædelse af en betinget købsaftale stiller behørig sikkerhed for købesummens betaling, som på det aftalte overdragelsestidspunkt erstattes af en kontant deponering i et af sælger anvist pengeinstitut.

På Østergade 51 i den charmerende købstad Assens finder vi en investeringsejendom, der med sin beliggenhed i byens pulserende handelsgade fremstår som et attraktivt tilbud for den opmærksomme investor. Ejendommen, der breder sig over et samlet areal på 148 m² til beboelse og 202 m² til erhverv, præsenterer sig som en veldisponeret sammensmeltning af bolig og erhverv, og tilbyder dermed en alsidig anvendelsesmulighed, der appellerer til en bred vifte af potentielle lejere.

Ejendommens to boligenheder er gennemgribende renoveret inden for de seneste år. Renoveringen afspejler sig både i den funktionelle indretning og ikke mindst i materialevalget, hvilket tilsammen skaber en moderne boform i respekt for bygningens oprindelige træk.

Erhvervsdelen, der senest er istandsat i forbindelse med udlejningen, suppleres af en fleksibilitet, som giver muligheden for tilpasning efter lejerens ønsker og behov. Kombinationen af boligens placering og de renoverede erhvervsfaciliteter gør denne del af ejendommen særligt attraktiv for en lejer med erhvervsdrivende ambitioner.

En af ejendommens fordele er de tilhørende parkeringspladser. Alle lejere kan her nyde godt af adgangen til privat parkering, hvilket er en betydelig facilitering for både de boligboende og erhvervsdrivende. Den medfølgende matrikel på 237 m² udnyttes i dag som parkeringsareal, men åbner også for muligheden for en yderligere udnyttelse af ejendommens potentiale, skulle der være behov og ønske herom. Ved at ansøge om byggetilladelse, kan man trække yderligere værdi ud af denne del af ejendommen og dermed fremtidssikre investeringen

Ejendommen er ikke blot et sted, hvor boliger og erhverv mødes under samme tag; den fremstår som en vedligeholdet og gennem renoveret mulighed for at erhverve en strategisk placering i Assens' handelsliv. Østergade 51 imødekommer således både kravet til komfort og funktionalitet, og tilbyder et fundament, der med sin blanding af bolig- og erhvervslejemål kan appellere til både nuværende og fremtidige lejere. En investering i denne ejendom er derfor en investering i potentielle muligheder, der kun begrænses af ens egen vision.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende

Østergade 51, Syddanmark, 5610 Assens

Kommune Assens Kommune
Region Syddanmark
Zonestatus Byzone
Vejforhold Beliggende til Offentlig Vej

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Må benyttes til Kombineret erhverv og bolig

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
366C - Assens Bygrunde	712 m ²	110 m ²
366B - Assens Bygrunde	237 m ²	0 m ²
Areal i alt ifølge jf. tingbogsattest	949 m ²	110 m ²

Matriklen er ikke særskilt opmålt af sælger og den medvirkende erhvervsmægler. Dette kan have betydning for forventninger til ejendommens størrelse og eventuelle udvidelsesmuligheder.

3.2 Arealfordeling

<i>Byg.nr.</i>	<i>Anvendelse</i>	<i>Bebygget</i>	<i>Samlet</i>	<i>Kælder</i>	<i>Tagetage</i>	<i>Bolig</i>	<i>Erhverv</i>
1	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	142	284	0	66	148	202
2	Anden bygning til serviceerhverv	69	0	0	0	0	0
3	Anden bygning til helårsbeboelse	76	0	0	0	0	0
4	Anden bygning til helårsbeboelse	72	0	0	0	0	0
I alt	-	359	284		66	148	202

Øvrige bemærkninger:

Der er ikke blevet udført en separat opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelsen af salgsoptstillingen. Det betyder, at hverken sælgeren eller den involverede erhvervsmægler kan garantere nøjagtigheden af de angivne arealer.

Lejemålets arealer, specifikationer

<i>Beliggenhed</i>	<i>Anvendelse</i>	<i>Areal m²</i>	<i>Årlig leje m²</i>	<i>Årlig leje i alt</i>
1 Østergade 51 5610 Assens	Erhverv	69	852	58.800
st. Østergade 51 5610 Assens	Erhverv	133	677	90.000
1 Østergade 51 5610 Assens	Bolig	76	841	63.900
2 Østergade 51 5610 Assens	Bolig	72	900	64.800

3.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	2.950.000
Heraf grundværdi	kr.	403.300

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Grundværdien, det tilhørende beskatningsgrundlag og grundskylden oplyst i dette prospekt er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst i henhold til opkrævning vedrørende 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 kan beregnes, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Ejendommen er desuden dækningsafgiftspligtig, og den oplyste dækningsafgift er ligeledes oplyst i henhold til opkrævning, der har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023. Der foreligger aktuelt en politisk aftale om at stigningsbegrænse dækningsafgiften fra og med 2022. Det reelle dækningsafgiftsgrundlag for 2024 afhænger dermed af blandt andet beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed kan beregnes, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de endelige værdier ovenfor er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra værdierne og ejendomsskatterne angivet i dette prospekt, hvad enten det måtte være i op- eller nedadgående retning, er sælger, Augustinus Erhverv og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedrørende den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024.

3.4 Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde
Fjernvarme

Kloakforhold
Afløb til offentligt kloaksystem Assens spildevandforsyning

Vandforsyning
Assens vandforsyningsanlæg

Andre væsentlige forhold
EL betales direkte til forsyningen
Vand og varme betales via aconto udgifter til udlejer som én gang årligt udarbejder forbrugsregnskaber

Forsikringsforhold:

Ejendommen er pt. forsikret således: Tryg A/S Køber skal fra overtagelsesdagen, dog senest pr. dispositionsdagen, selv drage omsorg for tegning af behørig forsikring af ejendommen, idet det ikke kan garanteres, at nuværende forsikring på ejendommen kan overtages. Køber skal derfor selv kontakte forsikringsselskab for at drøfte vilkår

Forsikringsforhold
Lejer tegner selv evt. nødvendigt forsikringer i forbindelse med indbo og brug af lejemålet.

3.5 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening

Områdeklassificering

Da ejendommen ligger i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, der ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Planer

Ejendommen er beliggende i et område, der er reguleret af kommuneplanramme 1.2.C.3 og lokalplanerne 1.2-2 samt 1.2-10. Disse planer fastsætter retningslinjer for, hvordan ejendommen kan anvendes og udvikles i overensstemmelse med kommunens overordnede planlægning. Kommuneplanrammen angiver de overordnede rammer for arealanvendelse, bebyggelsesprocenter og højder, mens lokalplanerne går mere i detaljer med konkrete bestemmelser for eksempelvis bebyggelsens udformning, materialer og adgangsforhold. Det er vigtigt at være opmærksom på disse planer, når der skal foretages ændringer eller udvidelser på ejendommen, da de danner grundlag for kommunens godkendelsesproces og sikrer en sammenhængende udvikling af området.

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kombineret erhverv og bolig

3.6 Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Hovedejendommen

Anden bygning til serviceerhverv

Anden bygning til helårsbeboelse

Anden bygning til helårsbeboelse



Ukendt

Ukendt

Ukendt

3.7 Miljøforhold

Områdeklassificering/Miljø

Ifølge oplysninger hentet hos Region Syddanmark den 2 januar 2025 er der ikke registreret forurening på matriklerne.

Da ejendommen ligger i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, der ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

3.8 Servitutter

Dato

Servitut

1 24-12-1805 Dokument om hegn, hegnmur, mv, vedr. 366B

2 16-10-1961 Dokument om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, vedr. 366B

3 13-11-1963 Dokument om færdselsret mv.

4 15-01-1971 Dokument om bebyggelses ydre fremtræden mv

5 12-05-1993 Dokument om færdselsret mv, parkering mv.

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	22.550
Advokatsalær - skøde Ans.	15.000
Moms	3.750
Handelsomkostninger inkl. moms	37.550

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	3.440.000
Handelsomkostninger anslået	37.550
- Refusion depositum	50.550
- Refusion forudbetalt leje	28.825
Anslået kapitalbehov	3.401.925

Bemærkninger:

Køber betaler tinglysningsafgiften købers rådgiver sørger for berigtigelse af handlen, herunder udarbejdelse og tinglysning af skøde m.v.

Handelsomkostninger er anslået for så vidt angår berigtigelse, idet det er muligt at indgå individuelle aftaler

4.3 Købesumfordeling

Forslag til købesummens fordeling:

	<i>Beløb i kr.</i>
Grundværdi	403.300
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	1.731.000
Afskrivningsberettigede bygninger	1.305.700
I alt	3.440.000

Det er vigtigt at huske, at købesumfordelingen kun er vejledende og derfor bør køberne søge professionel rådgivning fra deres revisor, advokat eller en anden specialiseret rådgiver.

4.4 Afskrivning

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund	kr.	3.440.000
--	-----	-----------

Fradrag for grundværdi	kr.	400.403
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	kr.	1.731.000
Afskrivningsgrundlag	kr.	1.308.597
Afskrivninger, 1. år ved 3% afskrivninger	kr.	39.258

Afskrivningsberegningen er vejledende, hvorfor køber henvises til egen rådgiver herom.

Afskrivningsberegningen er vejledende. Købere henvises derfor til egen revisor, advokat eller anden rådgiver for at få foretaget fornødne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen.

5. Ejendommens drift

5.1 Lejeindtægter

Lejemål	Anvendelse	Areal	Årlig leje kr.	Leje pr. m ²	Deposita	Forudbet. leje
PsyPraxa /Specialpsykolog	Erhverv	69	58.800	852	18.375	6.125
Sonova Audiological Care ApS	Erhverv	133	90.000	677		9.875
Anonym	Bolig	76	63.900	841	15.975	6.375
Anonym	Bolig	72	64.800	900	16.200	6.450
I alt		350	277.500	793	50.550	28.825

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand / varme

Der henvises til lejemålsoversigt med specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontrakts forhold m.m.

5.2 Driftsudgifter

Udgifter		Brutto	Lejeandel	Netto
Ejendomsadministration - 1,5% af lejeindtægten	2025	4.162	0%	4.162
Forbrugsaflysning varme/vand	Estimat	3.000	0%	3.000
Grundskyld	Grundskyld 2024 (foreløbig)	4.921	0%	4.921
Ejendomsforsikring	Estimat	5.383	0%	5.383

Renovation iht. opkrævning fra Assens Kommune	For 2025	3.558	0%	3.558
Udvendig vedligeholdelse,	Estimat	10.000	0%	10.000
Vandaflledning / grønne afgifter	Estimat	3.500	0%	3.500
Udgifter i alt		34.524		34.524

Administration er estimeret af Augustinus Erhverv til 1.500- kr./boliglejemål, og 2% af den årlige leje for erhverv. Udvendig vedligeholdelse er estimeret ,

Driftsudgifterne er baseret på omkostningerne i h.t. ejendommens skattebillet og i øvrigt estimeret driftsudgifter. Driftsudgifterne vil være afhængige af ejendommens fremtidige anvendelse.

Grundskyld: Der betales i 2024 og 2025 en foreløbig skat på baggrund af den foreløbige 2023-vurdering. Fra 2025: Ejer modtager den endelige vurdering for 2021 og får mulighed for at sende en indsigelse og klage. Grundskylden for 2022 og 2023 genberegnes og efterreguleres. Fra 2025/26: Ejer modtager den endelige vurdering for 2023 og får muligheden for at sende en indsigelse og klage. Grundskylden for 2024 og 2025 genberegnes og efterreguleres.

Forsikringspræmien er sælgers nuværende præmie - den fremtidige årlige præmie vil afhænge af ejendommens fremtidige anvendelse, ejers ønske om dækningsomfang, ejers kundeforhold til selskabet
Det påhviler køber selv at undersøge muligheden for fremtidige forsikringsforhold, herunder årlig præmie.

5.3 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	277.500
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	34.524
Nettoleje	kr.	242.976

Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel første år

5.4 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	3.401.925
Indtægter i alt		277.500
Driftsudgifter i alt		34.524
Resultat før renter		242.976
Forrentningsprocent inkl. refusioner		7,14%

Købere henvises derfor til egen revisor, advokat eller anden rådgiver for at få foretaget fornødne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen.

Driftsudgifter estimeret til at udgøre ca. 34.524-- t. kr. der svarer til 96,- kr./m²
Ejendommen udbydes i en skødehandel til kr. 3.440.000-, svarende til 9,582--kr./m²

5.5 Startafkast

242.976 x 100

3.401.925

=

7,14%

Ved kontant handel 1. år, vejledende

Henvendelse – besigtigelse:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:

Erhvervsmæglere Augustinus MDE Østergade 1 5510 Assens

Medlem af Dansk Industri - DI

Uddannet Syn og Skønsmand hos Dansk Ejendomsmæglerforening.

Att.: Carsten Augustinus Erhvervsmægler, Valuar

Tlf.: 71 99 92 80

mobil: 30 20 69 19

e-mail: info@augustinuserhverv.dk

Øvrige forhold:

COPYRIGHT: Der gøres særskilt opmærksom på, at nærværende salgsopstilling ikke uden ejendomsmæglerens medvirken, må benyttes som basis for handel med nærværende ejendom uden skriftligt samtykke fra Augustinus erhvervsmæglere. Tilsidesættelse heraf kan medføre erstatningsansvar.

Lejer, leje, depositum mm.

Nr. Lejer	Adresse	Type	Areal	Årlig leje	Leje anslået	Årlig leje/m2	Depositum	Forudb. leje	Ref.driftsudg.
PsyPraxa / Specialpsykolog	1 Østergade 51 5610 Assens	Erhverv	69	58.800,00		852,17	18.375,00	6.125,00	
Sonova Audiological Care ApS	st. Østergade 51 5610 Assens	Erhverv	133	90.000,00		676,69		9.875,00	
Anonym	1 Østergade 51 5610 Assens	Bolig	76	63.900,00		840,79	15.975,00	6.375,00	
Anonym	2 Østergade 51 5610 Assens	Bolig	72	64.800,00		900,00	16.200,00	6.450,00	
I alt			350	277.500,00			50.550,00	28.825,00	
Heraf bolig			148	128.700,00			32.175,00	12.825,00	

Varme, vand, reguleringer mm.

Nr.	A/C varme	A/C vand	A/C el	A/C antenne	Moms	Seneste regulering	Næste regulering	Regul. skat/ afgifter	Leje påklaget	Indflytnings- rapport
	400,00	400,00			Ja	01-08-2024	01-08-2025	01-08-2024		Ja
	200,00	200,00			Ja	01-04-2025	01-04-2026	01-04-2025		Ja
	600,00	450,00			Nej	01-01-2024	01-01-2026	01-01-2025		Ja
	600,00	450,00			Nej	01-01-2024	01-01-2026	01-01-2025		Ja

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse mm.

Nr.	Lejestart	Opsagt pr.	Opsigelses- varsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	P-plads antal
	01-08-2024	--	3 mdr.	01-08-2034	01-08-2026	Nej	Nej	Lejer	Udlejer	2
	01-04-2025	--	9 Mdr.	01-04-2035	01-04-2028	Nej	Nej	Lejer	Udlejer	2
	15-04-2019	--	3 Mdr	LL	LL	Nej	Nej	Lejer	Udlejer	1
	01-02-2022	--	3 Mdr	LL	L.L	Nej	Nej	Lejer	Udlejer	1

Lejereguleringsprincip, bemærkninger

Lejereguleringsprincip	Bemærkninger
NPI jf. lejekontrakt	El betales direkte til forsyningsselskabet
Uanset den årlige udvikling i nettoprisindekset forhøjes den årlige leje pr. 1. januar hvert år med minimum 2 % og maksimum 2 % gældende årlige leje.	Der er stillet bankgaranti fra Sonova Audiological Care ApS 28.125.- kr. for depositum
jf. lejekontrakt	Der betales aconto pr. mdr. for Vand, Varme, El- betales direkte til værende forsyningsselskabDet i lejekontrakterne nævnte inventar medfølger i handlen.
jf. lejekontrakt	Der betales aconto pr. mdr. for Vand, Varme, El- betales direkte til værende forsyningsselskabDet i lejekontrakterne nævnte inventar medfølger i handlen.