

SALGSPROSPEKT

Vibæk Strandvej 8
8400 Ebeltoft



Erhvervsejendom m. kendte lejere og gode p-forhold.

Ejendom beliggende på indfaldsvej rute 21 til Ebeltoft, med lejere i form af det lokale Ebeltoft feriehusudlejning, byens bowlingcenter med tilhørende restaurant-/festlokaler, et bilværksted i Automesterkæden og en enkelt privat lejlighed og gode p-plads forhold, sælges.

Kontantpris kr. 6.495.000,00

Estimeret startforrentning på p.t. 9,0% p.a.

SALGSPROSPEKT

1. Beskrivelse

Ejendomsbeskrivelse.

Ejendommen er opført i 1985. I forbindelse med at nuværende ejer køber ejendommen i 1993 foretages en ombygning af ejendommen, så den tilpasses de nuværende forhold.

Hovedejendommen mod Vibæk Strandvej er opført i mursten med tag af fibercement. Den bagvedliggende del af ejendommen er ligeledes opført i mursten med en ydre øvre beklædning af træ og ståltag. I 2014 tilføjes 50 m² lagerlokale, som anvendes af Ebeltøft Feriehusudlejning opført i træ med ståltag.

Opvarmningen af ejendommen foregår med oliefyr.

Parkeringsfaciliteterne deles med Netto ligesom udgifterne til vedligeholdelse, snerydning og renholdelse m.v. deles mellem de to ejere. Der er samlet knap 100 p-pladser. På parkeringspladsen er der givet tilladelse til opsætning af en foodtruck, hvor lejen tilfalder ejeren af Vibæk Strandvej 8, Ebeltøft.

Facaden vender mod Vibæk Strandvej, hvorfra der er indkørsel, mens der er ud- og indkørsel af den bagvedliggende Vibæk Skovvej over Dråbyvej.

Området

Ebeltøft by, med et indbyggertal på ca. 7.200, er beliggende i Syddjurs kommune.

Der er 50 km til Århus og 55 km til Randers.

Byen, der har haft status af købstad, formodes etableret for ca. 800 år siden med baggrund i den nemme adgang til havet i form af den naturligt beskyttede vestvendt havn i Århus bugten. Den centrale del af byen har bevaret mange gamle huse med det gamle rådhus fra 1789 i spidsen som besøgsværdigt.

Byen har været og er stadigvæk et samlingspunkt for oplandet og er i dag den del som en stor del af områdets og dermed Syddjurs kommunes store andel af gæster til mere end de 9.400 sommerhuse kører til, når de skal handle og have oplevelser. Der har de seneste år været mere end 1,05 mio. overnatninger i Syddjurs kommune. Den væsentligste indtægtskilde, som der sættes meget på, er turismen.

Ejendommen ligger overfor Ebeltøft Strand Camping og i fugleflugtslinje ca. 200 m. fra vandkanten af Ebeltøft Vig.

Lejerne

Ebeltøft Feriehusudlejning ApS formidler udlejning af 300 sommerhuse i det lokale opland og har eksisteret siden 2005. Selskabet har i 2025 flyttet sit kontor fra Ebeltøft midtby til denne placering.

Kontoret samt to toiletter og personalekøkken og de tilbyggede lagerfaciliteter på 50 m² udgør i alt 284 m².



SALGSPROSPEKT

Spis & Bowl v/Teddy Buch Jensen består af en bowlinghal og en restaurant/selskabslokaler. Bowlinghallen består af 8 baner. Hertil kommer toiletter, opholdsplads og udskækningsfaciliteter. Der er tilknyttet lokaler med plads til 35 personer, der anvendes både i forbindelse med bowlingaftner, men også kan bookes særskilt som selskabslokaler.

Der er tilknyttet et fuldt køkken til lejemålet, hvorfra der laves mad til bowlinggæster, selskaber og som mad ud af huset.

Det samlede lejemål er på 1.019 m².

Af det samlede lejemål er der aftalt en fremlejekontrakt mellem Spis & Bowl v/Teddy Buch Jensen og Super Dæk Service – Ebeltøft ApS for så vidt angår 170 m² m/tilhørende repos og 20 m² til bad, toilet m.v. Fremlejer har brugsret og adgang til specifik 4 p-pladser. Fremlejer er en del af Automesterkæden og anvender lokalerne som autoværksted.

Såvel bowlinghal som autoværksted vil gerne forlænge lejekontrakten.

Privat bolig. Ovenover Ebeltøft Feriehusudlejning ApS og fronten af Spis & Bowl er indrettet en beboelseslejlighed på 171 m². Lejer vil gerne forlænge lejekontrakten.



UNIK
EJENDOM

UnikEjendom ApS
Sandmosevej 60
8270 Højbjerg

(+45) 2237 5453
Info@unikejendom.dk
www.unikejendom.dk

SALGSPROSPEKT



(Uddrag fra BBR)

2. Væsentlige data for grundstykkerne

Beliggenhed

Adresse: Vibæk Strandvej 8
8400 Ebeltøft

Matr.nr. 63e, Ebeltøft Markjorder

Kommune Syddjurs

Opført Bygning 1: 1985 med ombygning i 1993
Bygning 2: 2014

Arealer jf. BBR

Grundareal 3.688 m2, heraf vej 0 m2.

Bebygget areal 1.364 m2

Boligareal 171 m2

Samlet erhvervsareal 1.364 m2

Kælder 0 m2

Der er en mindre uoverensstemmelse i antal m2 mellem BBR-opgørelse og arealerne jf. lejekontrakterne.

SALGSPROSPEKT

Offentlige vurdering

År 2025
Grundværdi 2.754.000 kr.
Skattepligtig grundværdi 2.203.200 kr. (efter 20% fradrag)

Forsikringsforhold Ejendommens bygningsforsikring er i If Skadeforsikring med policenr.: SP718894.9.1.

Energimærkning Ejendommen har energimærke C jf rapport af 14.08.2022.

3. Servitutter og andre forhold

Zonestatus Ejendommen er beliggende i byzonen.

Vej Ejendommen ligger ud til offentlig vej

Offentlige planer Der henvises til lokalplan nr. 361 og kommuneplanramme 2020-2032 for Syddjurs kommune, senest afløst af ny kommuneplan 2024, godkendt 30.04.2025.

Servitutter Der henvises til ejendommens blad i tingbogen

Udskrift af tingbogen, som elektronisk tingbog af 11.06.2025:

13.01.1986 Dok om hegn, hegnsmur mv, parkering mv
11.06.1993 Dok om byggelinier mv
03.06.2002 Lejekontrakt med Spis og Bowl tinglyst til Sparekassen
14.04.2005 Lokalplan nr. 256 på 41 aq
07.09.2005 Lokalplan nr. 266
04.04.2006 Påtegning på dok. om byggelinier mm. lyst 11.06.1993 ændring af byggelinier mm
05.04.2006 Dok om oversigt mm – prioritet forud for pantegæld og servitutter.
25.04.2006 Dok om adgangsbegrænsning mv vedr. 63a – prioritet forud for pantegæld og servitutter
18.02.2013 Servitut om vej- og parkeringsforhold, forsyningsledninger m.m.

Øvrige forhold Overtagelse: Efter aftale

Andre oplysninger: Ret til mellemsalg forbeholdes.

SALGSPROSPEKT

4. Tekniske installationer

El, vand og varme

- El: Ejendommen forsynes med el fra værk.
- Vand: Ejendommen forsynes med vand fra det private vandværk: Djurs Vand, Ebeltøft
- Spildevand: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg - Syddjurs Spildevand A/S
- Varme: Der er centralvarme i ejendommen baseret på en oliefyringsenhed.
Der er pejs i beboelseslejligheden, der ikke anvendes.
Det er aftalt, at lejer vil fjerne den.
- Olietanke: Der er to olietanke registreret på ejendommen:
Tank nr. 1 er nedgravet, ikke i drift samt tømt og afblændet.
Tank nr. 2 er i drift fra 2017 og etableret over terræn, udendørs med en størrelse på 1.200 liter.

Vand og spildevand afregnes efter areal. Varme afregnes efter forbrug, mens der er individuelle målere for el i de enkelte lejemål. Der er mulighed for tilslutning til kollektiv varmforsyning ved Ebeltøft Fjernvarmeværk a.m.b.a.

5. Miljøforhold

Ifølge Jordforureningsattest fra Danmark Miljøportal d. 11.06.2025 har region Midtjylland vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen.

Der er eller har været konstateret olieprodukter på lokaliteten.

6. Økonomi

Købesum

Kontantpris **kr. 6.495.000**

Lejeindtægter

Pr. år kr. 678.998,28 excl. forbrug.

Der henvises til lejemålsoversigten herunder opgørelse af lejeindtægter og deposita.

Driftsudgifter

Ejendomsskatter 2025	kr.	31.285
Forsikring, 2025	kr.	27.397
Reparation/vedligeholdelse, anslået	kr.	25.000
Administration - anslået 3.000 kr./enhed	kr.	<u>9.000</u>
Driftsudgifter i alt	kr.	<u>92.682</u>

SALGSPROSPEKT

Ovenfor anførte udgifter modsvarer således de faktiske udgifter oplyst af ejer. Der er ikke vicevært på ejendommen og ejer står selv for administration, hvorfor disse beløb er anslået.

7. Vedligeholdelseskonti

Der er ingen vedligeholdelseskonti.

8. Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger:

Tinglysningsafgift - fast	kr.	1.850
Tinglysningsafgift – variabel 0,60%	kr.	38.970
Advokatsalær anslået	kr.	30.000
Moms	kr.	<u>7.500</u>
I alt	kr.	<u>78.320</u>

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	6.495.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	78.320
-refusion depositum	kr.	<u>71.958</u>
Anslået kapitalbehov	kr.	<u>6.501.362</u>

Bemærkning: Køber er gjort bekendt med og accepterer at Advokatsalær i salgsprospektet er anslået således, at eventuelle afvigelser i advokatsalærets størrelse er uden ansvar for GAJ Invest ApS.

9. Startforrentning

Startforrentning

Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel.

Lejeindtægt m.v.	kr.	678.998
- driftsudgifter	kr.	<u>92.682</u>
I alt bruttofortjeneste	kr.	<u>586.316</u>

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, anslået:

$$\frac{586.316 \times 100}{6.501.362} = \underline{\underline{9,02\%}}$$

SALGSPROSPEKT

10. Købesummens fordeling - afskrivninger

Ejendoms køb	Ved køb af ejendommene foreslås købssummen fordelt som følger:		
	Bygninger	kr.	3.741.000
	Særlige installationer	kr.	0
	Grundens værdi	kr.	2.754.000
Afskrivning	Beregning over afskrivninger på basis af fordelingen af købesummen:		
	Særlige installationer:	kr.	0

11. Forbehold

Oplysninger i nærværende salgsprospekt er formidlet af nuværende ejer.

UnikEjendom ApS påtager sig ikke ansvaret for, at alle oplysninger er fyldestgørende eller dispositioner eller handlinger, der måtte blive foretaget på baggrund heraf.

Informationer i dette prospekt kan på ingen måde erstatte egen gennemgang af oplysningerne eller professionel rådgivning.

12. Besigtigelse

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

UnikEjendom ApS,
Mogens Jensen, tlf. 2237 5453,
email: mogens@unikejendom.dk

SALGSPROSPEKT



UNIK
EJENDOM

UnikEjendom ApS
Sandmosevej 60
8270 Højbjerg

(+45) 2237 5453
Info@unikejendom.dk
www.unikejendom.dk

SALGSPROSPEKT

Lejer	Areal (m ²)	Indflyttingsdato	Opfølgelsesinterval	Seneste udflyttingsdato	månedlig leje	Opkrævetåleje	leje/m ²	Depositum	Garanti	anvendelse	Moms
Spis og Bowl	1.019	01.01.2002	6 mdr.	31.12.2026	33.883,19	406.598,28	399,02	3.858,11	155.823	Bowling/restaurant	excl.
Ebeltoft feriehusudlejning ApS	284	01.05.2025	6 mdr.	31.12.2026	16.500,00	198.000,00	697,18	49.500,00		Kontor	momsfrit
Privat lejlighed	171	01.01.2025	3 mdr.	31.12.2026	6.200,00	74.400,00	435,09	18.600,00		Beboelseslejl.	momsfrit
I alt	1.474				56.583,19	678.998,28	460,65	71.958,11	155.823		



UNIK
EJENDOM

UnikEjendom ApS
Sandmosevej 60
8270 Højbjerg

(+45) 2237 5453
Info@unikejendom.dk
www.unikejendom.dk