

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 147

Kongensgade 20, st.th., 6700 Esbjerg



### Udlejet butiksejerlejlighed i gågaden

- **Pris kontant: Kr. 1.850.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 8,2%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 200.000**
- **Etageareal i alt: 100 m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og central beliggenhed på gågaden på hjørnet af Kongensgade / Englandsgade og er opdelt i 14 ejerlejligheder til hhv. erhverv og beboelse.

Ejerlejligheden er beliggende i Kongensgade mellem "Gymnastik og Ridesport" og restaurationen "Hos Ingeborg" og er pr. 01.05.2015 udlejet til YOGO Butikker ApS på lejekontrakt med bl.a. følgende vilkår:

- Uopsigeligt fra lejers side til fraflytning tidligst 01.05.2018
- Årlig leje kr. 200.000
- Bankgaranti på 3 måneders leje + moms
- Årlig regulering med nettoprisindekset, dog min. 2,5%

YOGO er en ekspanderende kæde af butikker, der sælger frozen yogurts – se evt. [www.iloveyogo.dk](http://www.iloveyogo.dk)

Tidligere har ejerlejligheden gennem en lang årrække været anvendt til ejendomsmæglerbutik.

Af øvrige butikker i nærområdet forefindes Kop & Kande, Tiger, Louis Nielsen, Hi-Fi Klubben, Riki (pige/dametøj), Rød & Hvid, Eplehuset, Spejder Sport, Stereo Studio, Arbejdernes Landsbank m.fl..

Endvidere er der planlagt ombygning til yderligere butikslejemål i den tidligere SuperBrugsen samt opførelse af Butikscenter Broen med 70 butikker på i alt 30.000 kvm, placeret hvor Kongensgade møder Jernbanegade.

Der er gode parkeringsforhold nær lejemålet på en stor offentlig parkeringsplads i Borberggade.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Kongensgade 20, st.th.  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 642 Esbjerg Bygrunde, ejl. nr. 2

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervsejerlejlighed  
Anvendelse Udlejning

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1896 Ombygningsår 1985

### AREALER

Grundareal 749 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Tinglyst areal stueetage 96 m<sup>2</sup>  
BBR areal - stueetage 100m<sup>2</sup>

## LEJEFORHOLD

### FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	200.000
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>200.000</b>

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2015)	kr.	18.011
Ejerforening	kr.	19.395
Administration	kr.	10.000
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>47.406</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Budgetterede udgifter til ejerforeningen omfatter renovation, forsikring, renhold af gade, varmeregnskab, fælles el-forbrug, vedligeholdelse af ejendom samt administration og revision af ejerforeningen.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>1.850.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	1.850.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.400	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	21.400	
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>		<b>21.400</b>
		<b>kr.</b>	<b>1.871.400</b>

**Momsfradragprocent** 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	200.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	47.406
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>152.594</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{152.594 \times 100}{1.871.400} = 8,2 \% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	1.200.000
Heraf grundværdi	kr.	710.600

Ejendommen er ikke under omvurdering.

## 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.	1.871.400
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(710.600)
Bygningsværdi	kr.	1.160.800
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	100
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	100
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	1.160.800
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	<b>46.432</b>

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

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er forsikret via Ejerforeningen.

## 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. 104-1, nr. 204-1 samt nr. 326, der bl.a. omhandler følgende:

### Lokalplan nr. 104-1:

Lokalplanen omhandler tilladelse til sivetrafik for dele af Kirkegade og Englandsgade.

### Lokalplan nr. 204-1:

Lokalplanen har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø samt fastsætte, at der i forbindelse med skiltning og ændringer i bebyggelsens ydre udformning skal søges tilladelse hos Esbjerg Kommune.

### Lokalplan nr. 326:

Ejendommens stueetager må kun med byrådets særlige tilladelse anvendes til andet end butikker og restaurationer.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	17.12.1895	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	21.04.1896	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	06.10.1975	Dok om sameje mv
004	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
005	27.05.1994	Lokalplan nr. 326
006	18.06.2008	Lyst påtegning på servitut lyst den 06.10.1975

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

### Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

### Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 23.09.2011 med energiklassifikation E.

## 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.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

## BESIGTIGELSE

### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

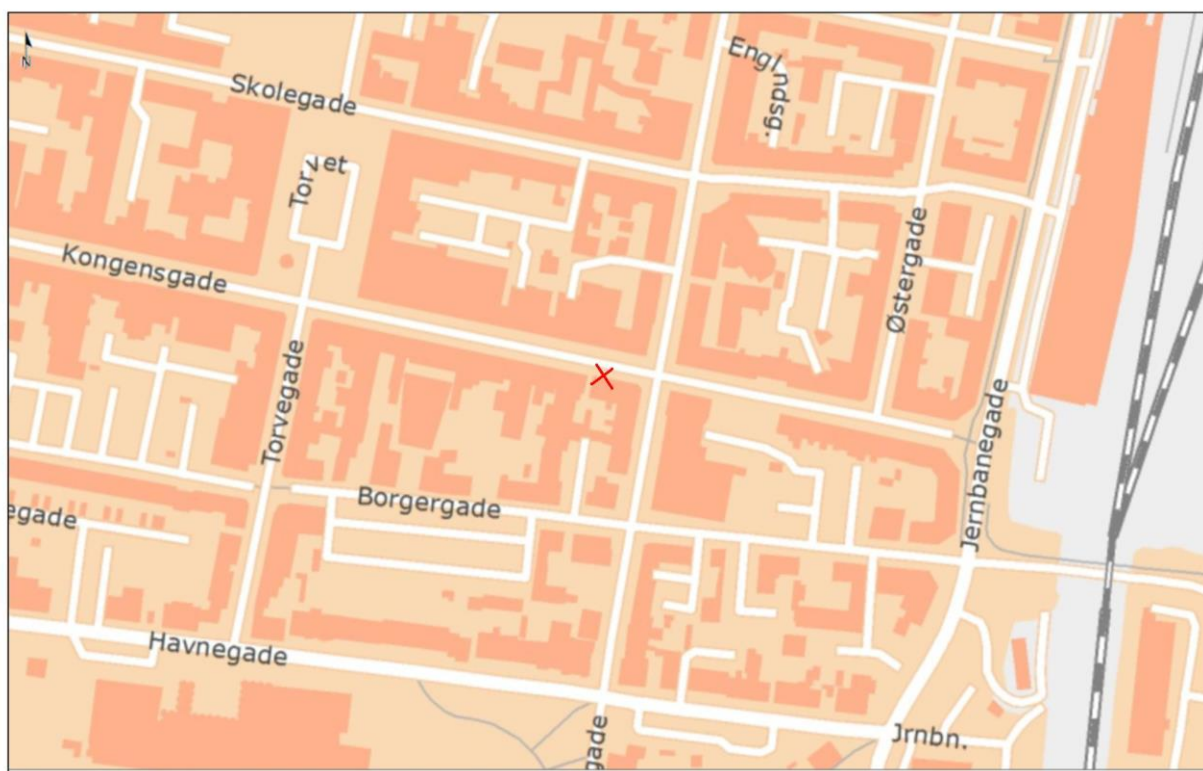
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

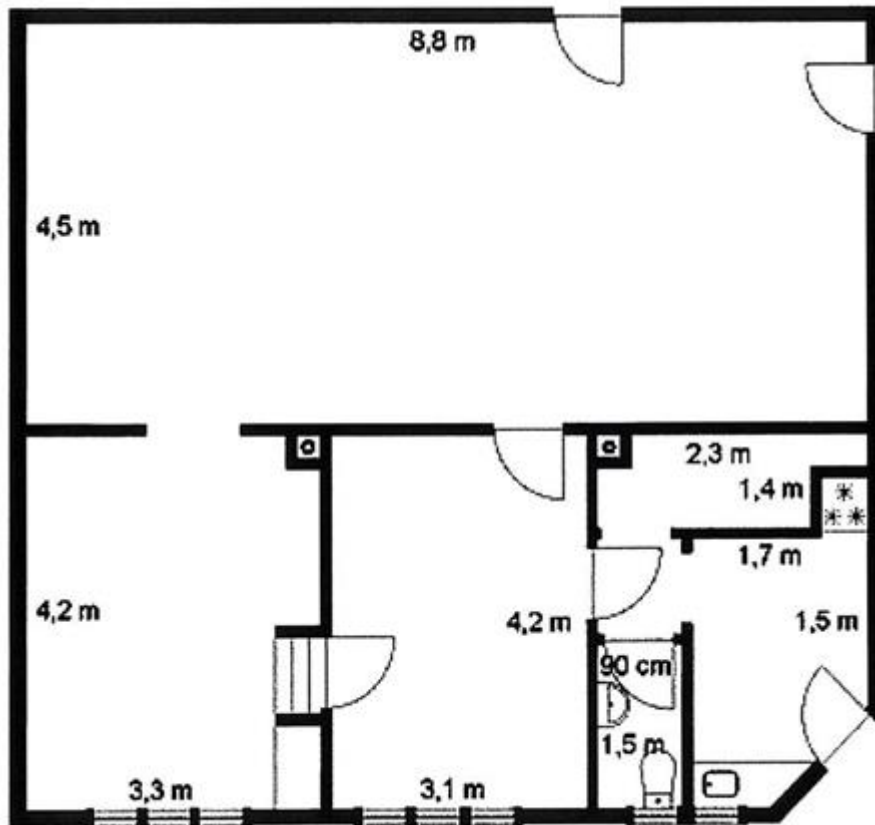
### LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,  
6700 Esbjerg

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: [leif@lassenerhverv.dk](mailto:leif@lassenerhverv.dk)

## KORTBILAG/TEGNING





Vejledende tegning uden ansvar