

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 458

Kongensgade 53, 1.tv., 6700 Esbjerg



**Særdeles velbeliggende andel til liberale erhverv**

- **Pris kontant: kr. 475.000**
- **Etageareal i alt: 213 m<sup>2</sup>**
- **Andel i attraktiv og bevaringsværdig ejendom**
- **Mange anvendelsesmuligheder**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en særdeles attraktiv beliggenhed på hjørnet af Kongensgade og Kirkegade.

Bygningen er opført i palæ-stil i 4 etager samt udnyttet tagetage og ejes af Andelsboligforeningen Axelborg indeholdende 15 andelsboliger på 1.-4.sal, 9 erhvervsandele i stueetage og på etagerne samt 1 andel med kælder og garage m.v.

Bygningens samlede areal på 4.865 kvm. fordeler sig med 2.116 kvm. andelsboliger, 2.004 kvm. erhvervsandele og 745 kvm. kælder, garage m.v.

Andelsboligforeningen Axelborg har gennem mange år været attraktiv og foreningen er veldrevet og med sund økonomi. I efteråret 2019 er repareret murværk samt malet vinduer m.v.

Den udbudte andel har gennem mange år været anvendt til tandlægeklinik og fraflyttes i forbindelse med opkøb og sammenlægning med anden implantat- og tandlægeklinik.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 2.

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 Kongensgade 53, 1.tv.  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 671 A Esbjerg Bygrunde – Andel nr. ??

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Kontor  
Anvendelse Kontor/Klinik

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1924

### AREALER

Grundareal – hele ejendommen 1.223 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Erhvervsareal 213 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 213 m<sup>2</sup>

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af andelen eller ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

## DRIFTSUDGIFTER

Boligafgift (2019 – samme beløb som 2017 og 2018)	kr.	84.924
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>84.924</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Boligafgiften omfatter bl.a. Andelsboligforeningens udgifter til skatter og afgifter, forsikring, fælles el (trappebelysning) renholdelse, bygningsvedligeholdelse samt administration.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>		<b>Kr.</b>	<b>475.000</b>
<b>Købers kapitalbehov</b>			
Kontantpris		kr.	475.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	0	
Advokatsalær skøde	kr.	10.000	10.000
I alt anslået	kr.		485.000
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>485.000</b>

**Momsfradragprocent** 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018 – hele ejendommen	kr.	33.000.000
Heraf grundværdi	kr.	10.566.700

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.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret gennem Andelsboligforeningen hos Erhvervsforsikring Danmark, police nr. 036-0000586-0325.

Forsikringsdækningen omfatter bl.a. bygningsbrand, kortslutning, restværdi ved skadegrad på 50%, all-risk/anden skade, hærværk, retshjælp bygning, svamp- og insekt, husejeransvar, udvidet rørskade, stikledning, glas og sanitet m.m.

## 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. 01-010-0021 samt kommuneplanramme 01-010-261, der bl.a. omhandler følgende:

#### Lokalplan nr. 01-010-0021

##### **Anvendelse:**

Området udlægges til centerformål.

Mod de dele af Kongensgade og Torvet, heriblandt nærværende ejendom, gælder følgende:

- stueetager må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m<sup>2</sup>, udvalgsvarebutikker, cafeer, restaurationer, publikumsorienterede kulturinstitutioner.
- etager over stueniveau må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m<sup>2</sup>, udvalgsvarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt boliger, hoteller, cafeer, restaurationer og offentlige funktioner.

#### Kommuneplanramme nr. 01-010-261:

##### **Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, showrooms, liberalt erhverv, serviceerhverv, mindre fremstillingserhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse og lignende. Den maksimale miljøklasse for virksomheder i området er klasse 3 (ifølge klassifikationen i Håndbog om Miljø og Planlægning). Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 5.000 m<sup>2</sup>.

Området sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Endvidere er der på ejendommen tinglyst Lokalplan nr. 204-1, der bl.a. 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.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	23.10.1923	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
003	12.04.1991	Dok om nedrivning og bygningsarbejde mv
004	27.05.1994	Lokalplan nr. 326 (Aflyses jf. ny lokalplan)

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet.

### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.  
Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

### **Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

### **Bredbånd:**

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.  
Gyldigt energimærke foreligger af 13.06.2016 med energiklassifikation D.

## MILJØFORHOLD

### **MILJØFORHOLD, DRIFT**

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

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen udgået efter kortlægning.

## 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/FOTOS/TEGNING









