

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 007

Kongensgade 56-58, 6700 Esbjerg



SÆRDELES VELBELIGGENDE UDLEJNINGSEJENDOM PÅ GÅGADEN

- **Pris kontant kr. 34.000.000**
- **Primær lejer har 9 års uopsigelighed**
- **Budgetteret afkast 7 %**
- **44 parkeringspladser**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende tæt på Torvet på den ubetinget mest attraktive del af gågaden i Esbjerg.

Den samlede ejendom omfatter 2 bygninger med tilhørende stort parkeringsareal.

Bygningen med adresse Kongensgade 56 er opført som en vinkelbygning i 3 etager, hvortil kommer udnyttet tagetage (manzardtag). Ydervægge fremstår i blank mur hhv. med pudset facade. Bygningen indeholder et butiksljemål i stueetagen, advokatkontor på 1.sal, 2 beboelseslejligheder på 2.sal samt et beboelsesljemål på tagetagen. Den ene beboelseslejlighed har adgang fra bygningens bagside. Lejlighederne fremtræder med utidssvarende køkken og toilet/badeforhold, men har gode rammer for istandsættelse. Tagetagen fremtræder uistandsat.

Bygningen Kongensgade 58 er mod gågaden opført i 3 etager og fremstår med blank mur hhv. pudset facade. Bag forbygningen langs Kongensgade fortsætter bygningen først i to etager, dernæst i én etage og afsluttes mod parkeringsarealet i Borgergade i 2 etager. Bygningen er i stueetagen udlejet til Skjern Bank og 1. og 2.sal mod gågaden er udlejet til advokatkontoret Thuesen Bødker & Jæger.

Ejendommen har en god facade mod gågaden og ejendommens bagside ligger mod ét af byens mest attraktive parkeringsområder. Der er langs bygningen offentlig adgang fra/til Kongensgade og parkeringsområdet i Borgergade.

Ejendommens parkeringsforhold:

Den matrikulære ejendom omfatter et større parkeringsområde med 44 pladser beliggende mod Borgergade. Ifølge overenskomst med Esbjerg Kommune er brugsretten til parkeringspladsen overdraget til kommunen pr. 01.01.1995, idet overenskomsten udløber senest 30.12.2023, på hvilket tidspunkt brugsretten til parkeringsområdet igen overgår til den tinglyste ejer.

I overenskomstens løbetid har ejendommens ejer rådighed over 30 stk. parkeringspladser i det overfor ejendommens parkeringsplads beliggende parkeringsanlæg mod betaling af de løbende udgifter for rengøring og vedligeholdelse. Beløbet andrager p.t. kr. 1.481,87 pr. stk. eller i alt kr. 44.456,10 for året 2012. Hertil kommer 4 "ikke-afgiftsbelagte" pladser ved bagbygningen i Kongensgade.

Af ejendommens parkeringspladser disponerer Skjern Bank over 12 pladser, Danske Bank over 11 pladser, Advokatfirmaet Thuesen, Bødker og Jæger over 8 pladser og Boligland Esbjerg over 2 pladser. Der er således 1 ledig p-plads til udlejning.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Kongensgade 56-58
6700 Esbjerg
Matr.nr. 623 A Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Byejendom

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1895
Ombygningsår 1993

AREALER

Grundareal 2.424 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 996 m²
Erhvervsareal m/afskrivning 90 m²
Erhvervsareal u/afskrivning 2.792 m²
Boligareal 300 m²
Etageareal i alt 3.182 m²
Sekundære arealer 39 m²

BYGNING NR. 1

BBR-bygningsnr. 1
Opført / ombygget år 1895/ 1993
Etageareal (kælder) 978 m²

Anvendelse:

Kælder i nr. 56 (EB Games) 92 m²
Køkken og kantine i nr. 58 (Skjern Bank) 169 m²
Arkiv (TB&J) og gangareal 234 m²
Arkiv, garderobe, boksanlæg m.v. (Skjern Bank) 433 m²
Diverse 50 m²

Registreret som: Afskrivning:

Erhvervsareal Nej
Erhvervsareal Nej
Erhvervsareal Nej
Erhvervsareal Nej
Erhvervsareal Nej

BYGNING NR. 2

BBR-bygningsnr. 2
Etageareal (stueetage) 996 m²
Sekundære arealer 39 m²

Anvendelse:

Butikslokaler i nr. 56 (EB Games) 90 m²
Butikslokale (Skjern Bank) 712 m²
Butikslokale mod p-plads (Boligland) 144 m²
Trappe til 1. sal 11 m²
Port 39 m²

Registreret som: Afskrivning:

Erhvervsareal Ja
Erhvervsareal Nej
Erhvervsareal Nej
Erhvervsareal Nej
Sekundært areal Nej

BYGNING NR. 3

BBR-bygningsnr. 3
 Etageareal (1.sal) 774 m²

Anvendelse:

Thuesen Bødker & Jæger i nr. 56 197 m²
 Thuesen Bødker & Jæger i nr. 58 424 m²
 Bygning mod p-plads (ledigt) 153 m²

Registreret som: **Afskrivning:**
 Erhvervsareal Nej
 Erhvervsareal Nej
 Erhvervsareal Nej

BYGNING NR. 4

BBR-bygningsnr. 4
 Etageareal (2.sal) 373 m²

Anvendelse:

Thuesen Bødker & Jæger i nr. 58 173 m²
 Beboelseslejlighed i nr. 56 105 m²
 Beboelseslejlighed i nr. 56 95 m²

Registreret som: **Afskrivning:**
 Erhvervsareal Nej
 Boligareal Nej
 Boligareal Nej

BYGNING NR. 5

BBR-bygningsnr. 5
 Etageareal (3.sal) 100 m²

Anvendelse:

Beboelseslejlighed i tagetagen i nr. 56 100 m²

Registreret som: **Afskrivning:**
 Boligareal Nej

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

LEJEFORHOLD**FAKTISKE LEJEINDTÆGTER**

Boliglejemål	kr.	125.200
Erhvervslejemål	kr.	2.480.407
Andre lejemål	kr.	63.720
I alt	kr.	2.669.327

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	76.500
Andet	kr.	4.800
I alt	kr.	81.300

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

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2013)	kr.	71.062
Renovation / miljøafgifter	kr.	6.165
Vand / vandafledning / el	kr.	22.000
Renholdelse / vicevært	kr.	33.692
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	155.750
Administration	kr.	50.000
Rottebekæmpelse	kr.	675
Forsikring, anslået	kr.	30.000
Ren- og vedligeholdelse	kr.	44.456
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	413.800

ØVRIGE FORHOLD

Udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 2.225 kvm. à kr. 70,00 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **34.000.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris kr. 34.000.000

Handelsomkostninger anslået:

Tinglysningsafgift skøde kr. 205.400

Advokatsalær skøde inkl. moms kr. 31.250

I alt anslået kr. 236.650

- Refusion deposita kr. 1.009.680

- Forudbetalt leje kr. 7.123

Anslået kapitalbehov **kr.** **33.219.847**

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget kr. 2.750.627

- Driftsudgifter iht. budget kr. 413.800

Nettoleje til forrentning **kr.** **2.336.827**

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{2.336.827 \times 100}{33.219.847} = 7 \% \text{ (anslået)}$$

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	23.000.000
Heraf grundværdi	kr.	3.460.500

Ejendommen er ikke under omvurdering.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt der ønskes oplæg på finansiering, herunder udbetalingens størrelse, pantebreve, type realkreditlån m.v., er De velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

ANDRE OPLYSNINGER: Ret til mellemsalg forbeholdes.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er forsikret i en samlet koncernforsikring, hvorfor køber ikke kan overtage eksisterende forsikring. Det påhviler således køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendig brand- og bygningsforsikring pr. overtagelsesdagen.

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

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af Kommuneplan 01-010-390, der bl.a. omfatter et generelt ønske om at sikre området som et attraktivt handelsmiljø med butikker i stueetagerne og liberale erhverv og boliger på etagerne.

Endvidere er der på ejendommen tinglyst:

Lokalplan nr. 204-1, der 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 314, der har til formål at give mulighed for, at ejendommen i sin helhed kan indrettes til liberale erhverv.

Lokalplan 326, der skal sikre, at området fremtidig fremstår som et attraktivt handelsmiljø med publikumsorienterede funktioner i bebyggelsernes stueetager.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst: Indhold:

001	19.08.1890	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	20.03.1894	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	17.11.1908	Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv
004	19.10.1909	Dok om fælles brandmur/gavl mv
005	16.06.1914	Dok om fælles brandmur/gavl mv
006	29.11.1935	Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, hegnsmur mv
007	07.11.1958	Dok om færdselsret mv
008	17.01.1959	Dok om beskyttelsesrum
009	18.05.1965	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
010	10.09.1968	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
011	11.03.1969	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
012	30.06.1969	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
013	26.03.1971	Dok om fælles brandmur/gavl mv
014	20.03.1972	Dok om fjernelse/evt fjernelse mv
015	23.04.1975	Dok om fællesarealer mv, parkering mv
016	10.03.1976	Byplanvedtægt nr. 36
017	08.01.1980	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
018	16.07.1980	Dok om parkering mv
019	08.12.1983	Dok om beskyttelsesrum mv
020	07.04.1989	Lokalplan nr. 204
021	12.11.1992	Lokalplan nr. 314
022	15.10.1993	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
023	10.01.1994	Dok om nødudgang mv
024	27.05.1994	Lokalplan nr. 326
025	15.03.1996	Dok om parkering mv
026	12.09.2003	Dok om privat vej og fælles kloakanlæg
027	06.05.2004	Dok om færdselsret

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 27.09.2011 med energiklassifikation E.

MILJØFORHOLD

AFFALDSDEPOT – TIDLIGERE FORURENING

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

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 Region Syddanmark er en mindre del af matriklens parkeringsområde kortlagt på Vidensniveau 1. Nærmere oplysninger fås ved henvendelse til ejendomsmægleren.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

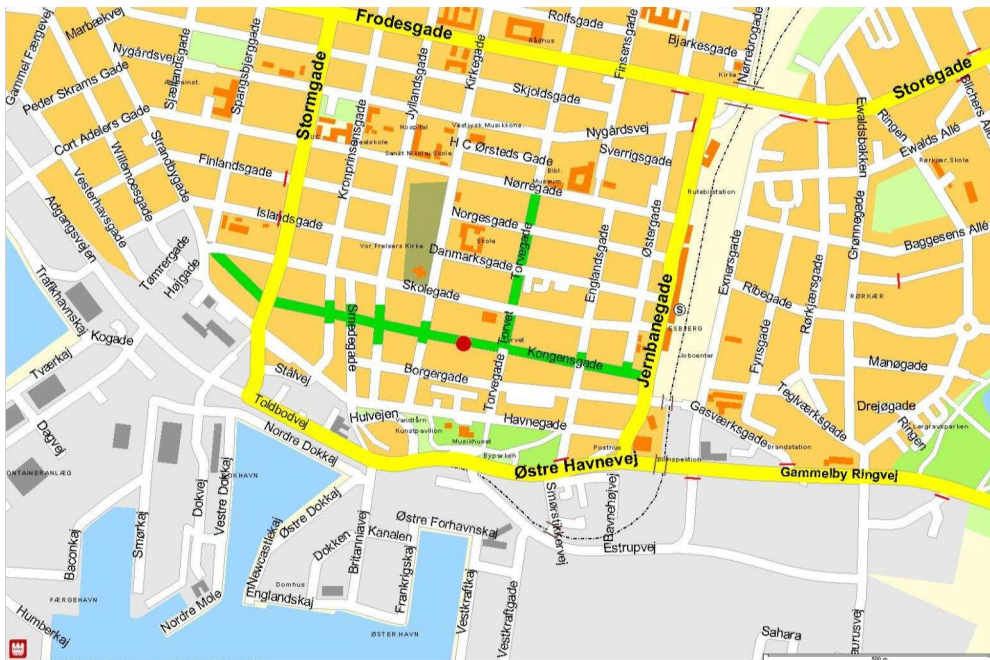
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

**Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg**

Att.: Leif Lassen, Statsaut. ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk.

KORTBILAG



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2013

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig-hed udlejer	Opsigelig-hed lejer
1	Skjern Bank	Kongensgade 58	Erhverv	1.314	1.809.674	1.377,23	904.837		Stigning i NPI, min. 2%	01.01.2014	01.04.2011	01.07.2022	01.07.2022
2	Boligland	Kongensgade 58A, st.	Erhverv	144	104.400	725,00	28.500		Stigning i NPI, min. 2,5%	01.04.2014	01.04.2013	01.04.2018	01.04.2018
3	Ledig	Kongengade 58A, 1.sal	Erhverv	153	76.500	500,00	0						
4	EB Games	Butik i stueplan	Erhverv	90	164.919	1.832,43	54.973		Stigning i NPI, min. 3%	01.10.2013	01.05.2005	01.05.2015	
5	Adv.fa. TBJ	Kontor 1. og 2. sal	Erhverv	944	380.933	403,53	0		Ingen reguleringsklausul		01.01.1970	01.01.2016	
6	Adv.fa. TBJ	Arkiv i kælder	Erhverv	71	20.481	288,46	0		Stigning i NPI	01.01.2014	01.01.1996		
7	A. Jørgensen	Kongensgade 56, 2.tv.	Bolig	95	49.354	519,52	12.339	4.113	Stiger 1.200,- hver 1.8.	01.08.2013	01.04.2012		
8	J. E. Bejlegaard	Kongensgade 56, 2.th.	Bolig	105	39.720	378,29			Ingen reguleringsklausul		01.06.1968		
9	M. Hansen	Kongensgade 56, 3.	Bolig	100	36.126	361,26	9.032	3.011	Ingen reguleringsklausul		01.06.2011		
10	Danske Bank	11 p-pladser	Andet		54.120				Stigning i NPI, min. 2,5%	01.10.2013	01.10.2011		
11	Boligland	2 p-pladser	Andet		9.600								
12	Ledig	1 p-plads	Andet		4.800								
				3016	2.750.627		1.009.680	7.123					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1. 712 m2 butiklokale, 169 m2 kantine, 433 m2 kælder, 12 p-pladser
4. 71 m2 butik og 19 m2 kælder
5. 782 m2 kontor og 162 m2 arkiv, 8 p-pladser, opsigelsesvarsel 12 mdr. til kvartalsskifte