

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 331

Kongensgade 66 og Kirkegade 15A og 15B, 6700 Esbjerg



Udlejningsejendom med bedste beliggenhed på gågaden

- 6 lejligheder til beboelse
- 1 butikslejemål
- Evt. ændring af ledig 1.sal til 4 beboelseslejligheder
- 4 parkeringspladser
- Pris kontant kr. 19.975.000
- Pæne lejereserver
- Erhvervsareal: 676 m²
- Boligareal: 624 m²

BESKRIVELSE

Ejendommen er en af Kongensgades mest markante hjørnejendomme og den har en særdeles god placering på hjørnet af gågaden og den ligeledes attraktive og renoverede Kirkegade.

Bygningen er opført i mursten i 3 etager med udnyttet tagetage og kviste, der i år 2000 blev beklædt med naturskifer og samme år blev det flotte tårn beklædt med zink.

Bygningen indeholder p.t. 1 butiksljemål, 6 beboelseslejligheder samt 1 kontorljemål. Kontorljemålet er p.t. ledigt, men hvis det har købers interesse foreligger der tegningsforslag på indretning af arealerne til 4 beboelseslejligheder med prisoverslag på indretningen af samme.

De eksisterende 6 beboelseslejligheder er løbende renoveret og fremtræder i pæn stand. To af lejlighederne har fået nyt køkken og bad inden for de seneste 5 år og én af lejlighederne på 3.sal blev først etableret i 2004 og fremtræder stadig som "ny". Hver lejlighed har selvstændige målere til forbrug af el, vand og varme.

Ejendommen er i december 2000 præmieret af Esbjerg Byfond for "god og nænsom renovering" og da bygningen løbende er vedligeholdt fremstår ejendommen fortsat i rigtig god stand.

Af gennemførte bygningsarbejder kan bl.a. nævnes:

Februar 2018 – regnvand separeret fra spildevand

September 2013 – alt træværk inklusiv vinduer malet – murværk og tagrender eftersat

Ultimo 2010/primo 2011 – butiksljemålet totalt renoveret med bl.a. ny facade inklusiv vinduer og rammer, lofter, gulv, el, ventilation med køl m.v. (i alt ca. kr. 5 mio.)

Det er ejendomsmæglerens vurdering, at ejendommen generelt er udlejet til den "billige side", hvorfor der med tiden er et pænt lejepotentiale.

Jf. energimærkningsrapporten er ejendommen i "god isoleringsmæssig stand".

I ejendommens gårdareal forefindes 4 parkeringspladser.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 3.

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 66 og Kirkegade 15A og 15B
6700 Esbjerg
Matr.nr. 619 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1895 Ombygningsår 1972

AREALER

Grundareal 494 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 338 m²
Erhvervsareal 676 m²
Boligareal 624 m²
Etageareal i alt 1.300 m²
Sekundære arealer - kælder 338 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1895/1972
Bebygget areal 338 m²
Sekundære arealer 338 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Butik, Kongensgade 66, st.	310 m ²
Trappeopgange	28 m ²
Kontor, Kirkegade 15, 1.	338 m ²
Beboelse, Kirkegade 15A, 2.	158 m ²
Beboelse, Kirkegade 15A, 3.	104 m ²
Beboelse, Kirkegade 15B, 2.tv.	105 m ²
Beboelse, Kirkegade 15B, 2.th.	75 m ²
Beboelse, Kirkegade 15B, 3.tv.	101 m ²
Beboelse, Kirkegade 15B, 3.th.	81 m ²
Kælder	338 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Ja
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	349.920
Erhvervslejemål	kr.	720.000
Refunderede driftsudgifter	kr.	10.902
I alt	kr.	1.080.822

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	180.000
I alt	kr.	180.000

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.
Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2018)	kr.	90.738
Renovation / renholdelse Kongensgade / miljøafgifter m.v.	kr.	21.288
El, afsat	kr.	1.000
Forsikring, afsat	kr.	23.988
Administration, afsat	kr.	20.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	78.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	235.014

Bemærkninger til driftsudgifter

Der er afsat kr. 1.000 som anslået udgift til el (trappeopgange og udendørsbelysning). Al øvrigt forbrug pålignes lejerne.

Der er ikke afsat beløb til vicevært, da denne funktion varetages af en lejer mod reduktion i huslejen.

Til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.300 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	19.975.000
--------------------	------------	-------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	19.975.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	60.755	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	85.755	
- Refusion deposita		kr.	85.425
Anslået kapitalbehov		kr.	19.975.330

Momsfradragprocent 41,27%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	1.260.822
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	235.014
Nettoleje til forrentning	kr.	1.025.808

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{1.025.808 \times 100}{19.975.000} = 5,14\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	13.600.000
Heraf grundværdi	kr.	3.587.900

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.	20.060.755
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(3.587.900)
Bygningsværdi	kr.	16.472.855
Etageareal i alt	m ²	1.300
Afskrivningsberettiget areal	m ²	537
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		41,27%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	6.798.347
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	271.934

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Sønderjysk Forsikring G/S, police nr. 1208285.
Forsikringsdækningen omfatter brand, bygningskasko, huslejetab, husejeransvar, svamp og insekt, udvidet rørskaade, kortslutning samt hærværk.

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. 36 og 326, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 36:

Anvendelse:

Bebyggelsen i området må alene bestå af bygninger, der indrettes til forretninger, kontorer, klinikker eller lignende, jfr. Dog bestemmelsen i byggelovens § 38, stk. 2, om visse boliger.

Bebyggelsesprocent:

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 1,20.

Kørende adgang til de enkelte grunde må, med undtagelse af matr. nr. 619 og 883, der tillades kørende adgang fra Kirkegade, alene ske fra det på kortbilaget viste parkerings- og fælles kørselsareal.

Lokalplan nr. 326:

Anvendelse:

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

Ejendommenes 1. sal kan udover boliger anvendes til liberale erhverv som kontorer og klinikker.

Ejendommenes øvrige etager må kun med byrådets særlige tilladelse anvendes til andet en boligformål.

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.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	07.01.1890	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
002	20.03.1894	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	07.03.1911	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
004	20.11.1951	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
005	09.07.1974	Dok om parkering mv
006	10.03.1976	Byplanvedtægt nr. 36
007	12.06.1980	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
008	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
009	27.05.1994	Lokalplan nr. 326
010	06.09.2018	Fælles privat regnvandsledning

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet.

Vand:

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

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 24.01.2017 med energiklassifikation C.

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.

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

BESIGTIGELSE

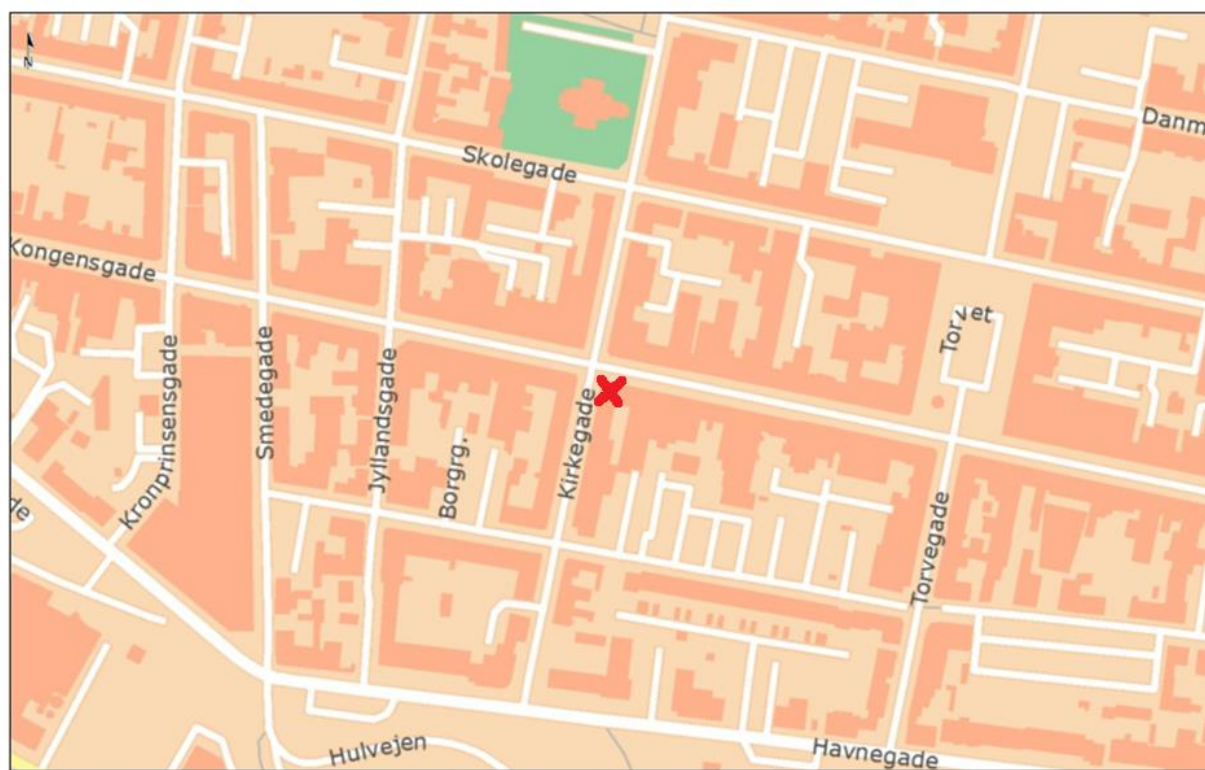
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

KORTBILAG / FOTOMONTAGE





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.09.2018

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Josefine	Kongensgade 66	Erhverv	485	720.000	1.485	Garanti	NPI, min. 1,5%	01.09.2019	01.09.2018	01.03.2023	01.03.2021
2	Ledig	Kirkegade 15, 1.	Erhverv	338	180.000	533						
3	D. de Lorenzo	Kirkegade 15A, 2.	Bolig	158	69.600	441	17.400			01.09.2012		
4	H. Vejlgaard	Kirkegade 15A, 3.	Bolig	104	55.200	531	13.800			01.03.2010		
5	C. Knudsen m.fl.	Kirkegade 15B, 2.tv.	Bolig	105	64.500	614	16.125			01.12.2017		
6	C. Breenfelt m.fl.	Kirkegade 15B, 2.th.	Bolig	75	50.400	672	12.600			01.12.2017		
7	A. Pedersen m.fl.	Kirkegade 15B, 3.tv.	Bolig	101	69.600	689	17.400			01.04.2009		
8	M. Sørensen	Kirkegade 15B, 3.th.	Bolig	81	40.620	501	8.100			01.07.2002		
				1447	1.249.920		85.425					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Arealet er inkl. 175 m2 kælder samt 3 p-pladser.
- 8 Lejen er fratrukket kr. 6.000 årligt for viceværtfunktion.