

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 324

Kongensgade 75 og Smedegade 18, 6700 Esbjerg



Velbeliggende butiksejerlejlighed i gågaden

- **Pris kontant: 7.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 6,9%**
- **Årlig budgetteret lejeindtægt: kr. 603.400**
- **3 selvstændige lejemål**
- **Samlet areal stueetage: 311 m²**
- **Samlet areal kælder: 150 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed i gågaden på hjørnet af Kongensgade og Smedegade.

Bygningen er opført i 1989 i røde mursten i 2 etager med udnyttet tagetage beklædt med tegl.

Ejendommen er opdelt i 2 erhvervsejerlejligheder og nærværende udbud omhandler stueetagen med p.t. tre butikker, hhv. Smarteyes, en ledig butik Kongensgade 75B og en ledig butik i Smedegade. Butikken i Smedegade vil efter behov let kunne tillægges den del af ejerlejligheden, som er udlejet til Smarteyes, ligesom de 3 butikker kan samles til 1 stor butik.

Alle 3 lejemål fremtræder i pæn og ordentlig stand med perforerede gipslofter, fliser på toiletter og vinduer med rammer i plast. Kælderen har god loftshøjde og stor anvendelsesværdi.

Smarteyes og butikken i Smedegade har hver især frokoststue, lager/arkiv og toilet i kælderen. Butikken i Kongensgade 75B har personalerum i stueplan og lager/arkiv i kælderen.

I området findes mange spændende butikker, bl.a. Joe & The Juice, Føtex, Søstrene Grene, Neye, Pandora og mange spændende tøjbutikker.

På ejendommens gårdareal forefindes i alt 4 parkeringspladser, der hidtil er blevet fordelt med 2 pladser til hver ejerlejlighed.

Ejerlejlighedsforeningen fører et stille liv uden afholdelse af formelle bestyrelsesmøder og generalforsamlinger. Forhold af fælles interesse drøftes løbende i godt samarbejde med ejeren af ejerlejlighed nr. 2 (Villemoes Holding ApS), der tillige forestår udfærdigelse af regnskab for ejerlejlighedsforeningen.

Ejendommen forventes separatkloakeret i løbet af 2019/20.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Kongensgade 75/Smedegade 18
6700 Esbjerg
Matr.nr. 660 A Esbjerg Bygrunde, ejl. nr. 1

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervsejerlejlighed
Anvendelse Butik

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1989

AREALER

Grundareal – hele ejendommen 568 m², heraf vej 0 m².
Tinglyst areal 461 m²
BBR areal Kongensgade 75A, st. 254 m² inkl. 77 m² kælder
BBR areal Kongensgade 75B, st. 93 m² inkl. 20 m² kælder
BBR areal Smedegade 18, st. 112 m² inkl. 51 m² kælder

Tinglyst fordelingstal 36/100
Administrativt fordelingstal 36/100

LEJEFORHOLD

Årlig budgetteret lejeindtægt kr. 603.400

Den budgetterede lejeindtægt er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Lejemålsoversigt med detaljerede oplysninger om lejevilkår kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2019)	kr.	34.779
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	2.420
Fællesudgifter inkl. forsikring	kr.	20.407
Administration, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	18.600
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	86.206

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 310 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	7.500.000
Købers kapitalbehov		
Kontantpris	kr.	7.500.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	23.330
Advokatsalær skøde	kr.	25.000
I alt anslået	kr.	48.330
- Refusion deposita	kr.	88.900
Anslået kapitalbehov	kr.	7.459.430

Momsfradragprocent 100%
Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	603.400
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	86.206
Nettoleje til forrentning	kr.	517.194

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{517.194 \times 100}{7.459.430} = 6,9\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018	kr.	7.450.000
Heraf grundværdi	kr.	1.358.200

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.	7.548.330
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(1.358.200)
Bygningsværdi	kr.	6.190.130
Etageareal i alt	m ²	461
Afskrivningsberettiget areal	m ²	461
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	247.605

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er forsikret via ejerforeningen hos If, police nr. SP995151.2.1.

Forsikringsdækningen omfatter brandskade, elskade, indbrudstyveri, vandskade, naturskade, anden pludselig skade, svampe- og insektskade samt udvidet rørskade.

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. 237 og 326 samt kommuneplanramme 01-010-150, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 237:

Anvendelse:

Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Ejendommene langs Kongensgade fastlægges som R-zone i overensstemmelse med regionsplanen.

Langs Kongensgade må stueetagen kun anvendes til butikker. I stueetagen langs Kongensgade må der ikke indrettes pengeinstitutter, forsikringskontorer, øvrige kontorer, klinikker, engrosvirksomheder eller lignende.

I kælder- og stueetagen kan der indrettes restaurationer efter byrådets særlige godkendelse. Butikker i kælderetagen kan ikke forventes godkendt.

Kælderetagen kan anvendes til lager m.m. og/eller parkering.

Lokalplan nr. 326:

Anvendelse:

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

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

Ejendommens øvrige etager må kun med byrådets særlige tilladelse anvendes til andet end boligformål.

Kommuneplanramme 01-010-150:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger herunder ungdomsboliger samt butikker, liberalt erhverv, hoteller, restaurationer, offentlige institutioner, kultur- og Idrætsanlæg samt parkeringshuse m.m. Herudover må der placeres erhverv som mindre fremstillings- og servicevirksomheder. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3, dog kan butikker med varelevering i aften- og natperioden tillades. Indenfor rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 3.500 m² og udvalgswarebutikker på op til 2.000 m². Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 300 for området under et.

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	20.08.1895	Dok om skjellinie mm
002	08.07.1919	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	23.02.1926	Dok om fjernelse/evt fjernelse mv
004	23.01.1940	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
005	30.03.1989	Dok om fællesarealer mv, parkering mv
006	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
007	23.05.1989	Lokalplan nr. 237
008	16.05.1990	Vedtægter for ejerforening
009	17.10.1990	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
010	17.10.1990	Dok om parkering mv
011	18.10.1990	Dok om færdselsret mv parkering mv
012	27.05.1994	Lokalplan nr. 326

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.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 05.04.2015 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.

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

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

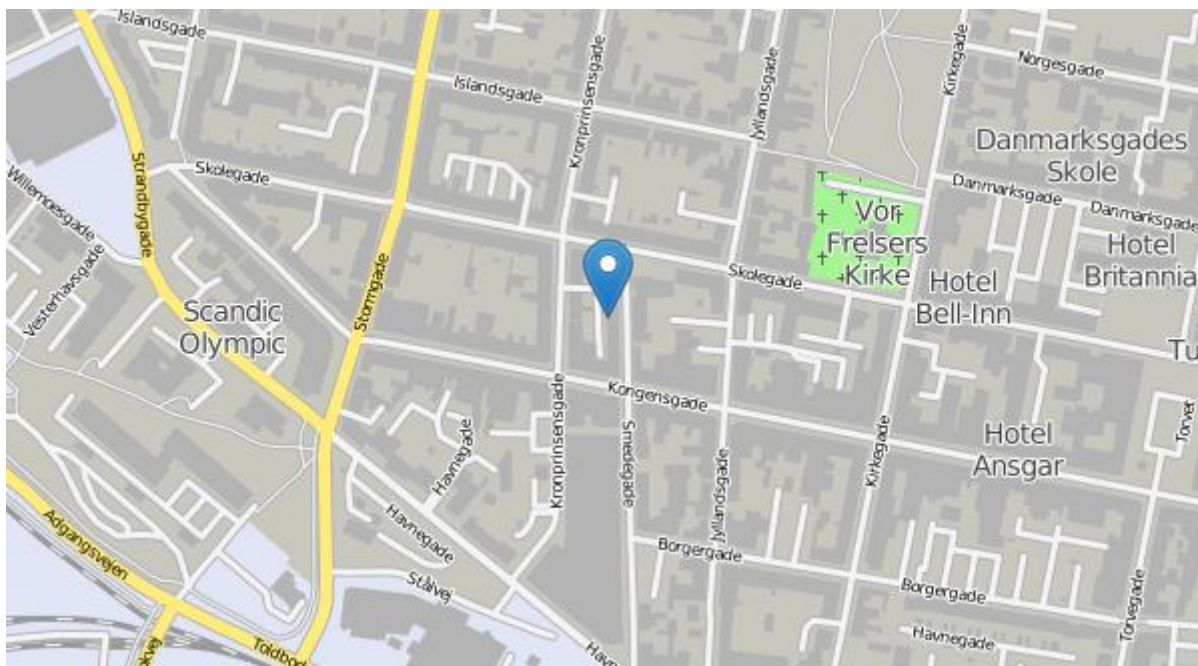
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

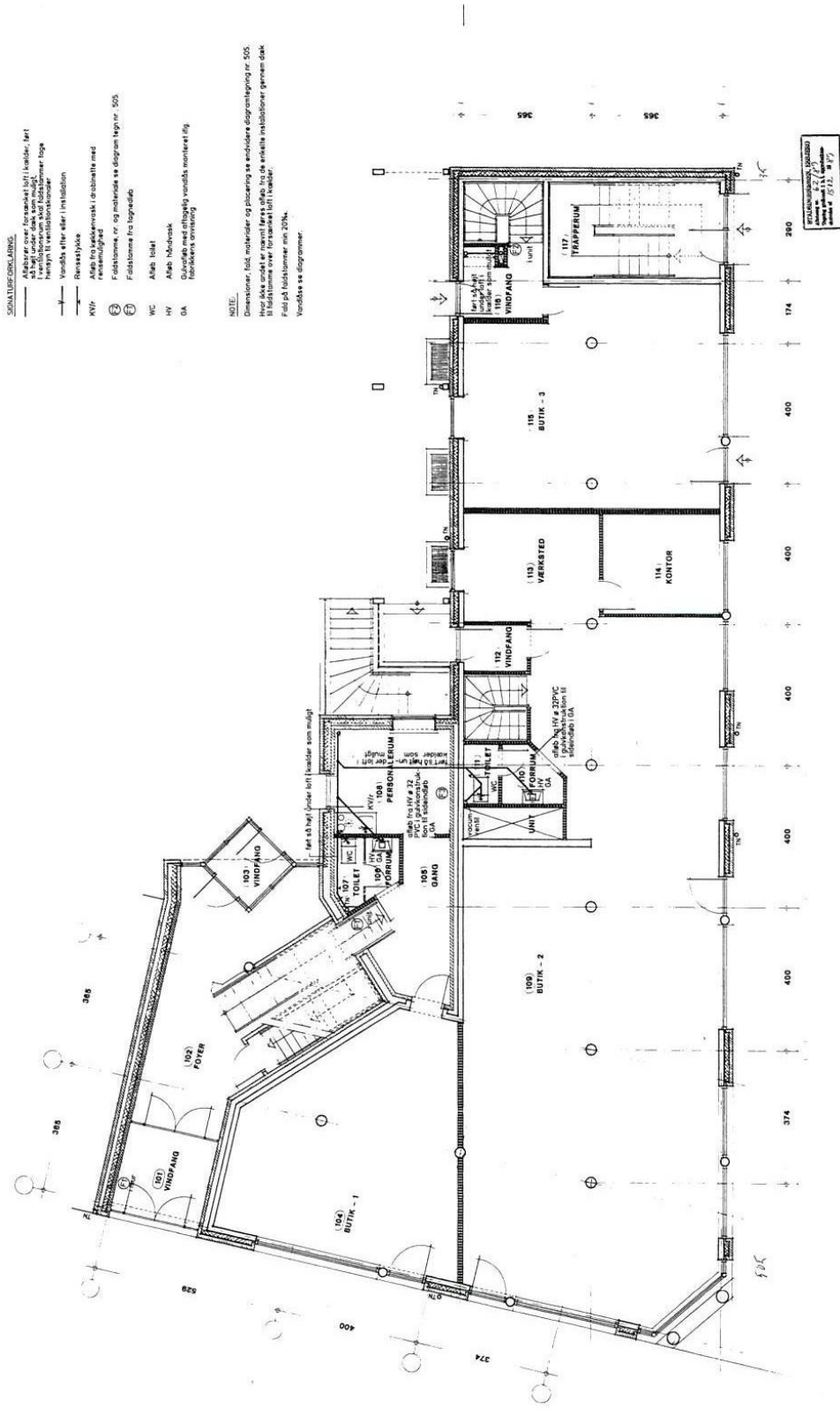
Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

KORTBILAG/FOTOS/TEGNING







SYMBOLETS FORKLARING:

- Afmærkning af forudsagt luft i væggen, løft i væggen og luft i væggen
- Afmærkning af forudsagt luft i væggen, løft i væggen og luft i væggen
- Vandskælingslinje
- Rensningsåbning
- RNV: Rensningsåbning
- F: Faldhøje, nr. og mærkning se diagram tegn nr. 505
- : Faldhøje fra bogstavet
- WC: WC
- HY: Afspilningshøjde
- GA: Gulvplan med afsløret vandledningsmateriale iflg. forskrifter om vandledningsmateriale

NOTE:

Dimensioner, lod, mønter og placering se endelige diagramtegning nr. 505.
 I forbindelse med afsløret vandledning er der anbragt vandledningsmateriale gennem dæk.
 Faldhøjde i væggen er anbragt i løb af vandledningsmateriale.
 Faldhøjde i væggen er anbragt i løb af vandledningsmateriale.
 Vandledningssymboler som 20N.

Wj Wejse Entreprijs ark

NYT BYGGERI - 100 MONTORGLAS - KONSTRUKTIONEN 7200 SØRENDRUP 18
 100 MONTORGLAS - KONSTRUKTIONEN 7200 SØRENDRUP 18
 MATE. NR. 895 AF ESBEERD BYGGERI

KLOAKPLAN - STUEETAGE

502

DANSK ARKITEKT- & INGENJØRKONTOR AF 1945
 NIELS BILHUS 11, TROMSØGÅRDEN 2, 2650 LYNGBY
 TEL: 44 11 21 00 FAX: 44 11 21 00
 WWW.DAKS.ARKT.DK