

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 556

Kongensgade 78, 6700 Esbjerg



Erhvervsejerlejlighed fuldt udlejet til NEYE sælges

- **Pris kontant kr. 6.450.000**
- **Afkast 1. år, anslået 8%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 608.700**
- **Etageareal i alt 434 m²**
- **Kælderareal 152 m²**

BESKRIVELSE

Hermed udbydes attraktiv beliggende erhvervsejerlejlighed til salg med NEYE A/S som lejer. Ved salg tilbyder NEYE A/S en drøftelse omkring de fremtidige vilkår om evt. uopsigelsesperiode. De økonomiske beregninger i dette salgsprospekt er baseret ud fra de markedskonforme forhold.

Kongensgade 78 Esbjerg ApS som ejer Kongensgade 78, 6700 Esbjerg er et datterselskab af Neye-fonden. Erhvervsejerlejligheden er i dag udlejet til Neyes driftsselskab NEYE A/S. Hele ejendommen blev ombygget og udstykket til ejerlejligheder i 2015.

Erhvervsejerlejligheden er beliggende på hjørnet af Jyllandsgade og Kongensgade med en bred og synlig facade mod gågaden – Kongensgade – og dels mod Jyllandsgade. Ejendommen fremstår flot og velvedligeholdt. Udvendig er bygningens facade renoveret og de nyere vinduer er med termoglas.

Lejemålet er indrettet med et godt salgsareal samt gode lager- og personalefaciliteter.

Hele ejendommen indeholder i alt 4 ejerlejligheder, hvor erhvervsejerlejligheden – Kongensgade 78 – indeholder:
305 m² salgsareal på stueplan, 152 m² kælder samt 129 m² på 1. salen (optimalt at udstykke denne til en separat ejerlejlighed og frasælge denne).

Der er "trappefri" adgang til lejemålet, da fortovsniveauet er hævet, hvilket giver uhindret adgang for barnevogne, kørestole m.v.

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 78, st.
6700 Esbjerg
Matr.nr. 613 Esbjerg Bygrunde, ejl. nr. 1

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Butik
Anvendelse Butik

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1890 Ombygningsår 2006

AREALER

Grundareal – hele ejendommen 430 m², heraf vej 0 m².
Tinglyst areal 561 m²
BBR areal 434 m²
Tinglyst fordelingstal 50/100

Anvendelse:

Butik stueetage	305 m ²
Personalefaciliteter 1. sal	129 m ²
Kælder	152 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

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

Erhvervslejemål	kr.	608.700
I alt	kr.	608.700

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 2021)	kr.	40.373
Renovation / renhold / miljøafgifter m.v., afsat	kr.	12.000
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	1.000
Forsikring, afsat	kr.	4.500
Administration, afsat	kr.	3.200
Varmeregnskab	kr.	8.345
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	19.880
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	89.297

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til renovation/renhold, vand/el, forsikring samt varmeregnskab er baseret på ejerforeningens budget.

Anslået udgift til administration er baseret på normtal for 1 enhed.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 284 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	6.450.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.		6.450.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	19.775	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	39.775	39.775
Anslået kapitalbehov	kr.		6.489.775

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	608.700
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	89.297
Nettoleje til forrentning	kr.	519.403

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{519.403 \times 100}{6.489.775} = 8\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	6.400.000
Heraf grundværdi	kr.	1.596.400

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.	6.489.775
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(1.596.400)
Bygningsværdi	kr.	4.893.375
Etageareal i alt	m ²	586
Afskrivningsberettiget areal	m ²	586
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget bygningsværdi	kr.	4.893.375
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	195.735

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. 01-010-0021 samt kommuneplanramme 01-010-180, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 01-010-0021

Anvendelse:

stueetager må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m², udvalgsvarebutikker, cafeer, restaurationer, publikumsorienterede kulturinstitutioner.
- etager over stueniveau må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m², udvalgsvarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt boliger, hoteller, cafeer, restaurationer og offentlige funktioner.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i byggefelt B, hvori nærværende ejendom er beliggende, må ikke overstige 300 %.

Udstykning:

Der må i lokalplanområdet foretages mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsanlæg samt friareal.

Kommuneplanramme 01-010-180

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 5.000m². Området sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	30.04.1895	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	04.12.1906	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 1
004	27.05.1994	Lokalplan nr. 326
005	15.07.2005	Vedtægter for Ejerforeningen Kongensgade 78/Jyllandsgade 20

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

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

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.
Energimærke foreligger af 09.03.2021 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.

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen udgået før 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

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2021

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Neye A/S	Stueetage	Erhverv	305	488.000	1.600	-					
2	Neye A/S	1. sal	Erhverv	129	90.300	700	-					
3	Neye A/S	Kælder	Andet	152	30.400	200	-					
				586	608.700	1.039	-					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1,2,3 Den angivne leje er baseret ud fra de markedskonforme forhold.