

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 129

Kongensgade 20, st., 6700 Esbjerg



Udlejet butiks-ejerlejlighed på gågaden

- **Pris kontant kr. 4.300.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 7,1%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 366.138**
- **Areal stueetage: 217 m²**
- **Areal kælder: 210 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og central beliggenhed på gågaden på hjørnet af Kongensgade / Englandsgade og er opdelt i 14 ejerlejligheder til hhv. erhverv og beboelse.

Butikken har gode udstillingsvinduer og indeholder godt salgsareal samt personalerum med lager. Til butikken hører endvidere kælder med adgang fra butikken.

Butikken/ejerlejligheden har siden 01.04.2011 været udlejet til Gymnastik og Ridesport ApS. I henhold til lejekontrakten kan lejemålet tidligst opsiges fra lejers side 01.10.2014 med 6 måneders varsel til 01.04.2015. Lejer har ikke givet udtryk for at ville opsiges lejemålet.

Af øvrige butikker i nærområdet forefindes Kop & Kande, Tiger, Louis Nielsen, Danbolig, Hi-Fi Klubben, Riki (pige/dametøj), Rød & Hvid, Eplehuset, Spejder Sport, PhotoCare, Arbejdernes Landsbank m.fl..

Endvidere er der planlagt ombygning til yderligere butikslejemål i den tidligere SuperBrugsen samt opførelse af et stort butikscenter med ca. 70 butikker, placeret hvor Kongensgade møder Jernbanegade.

Der er gode parkeringsforhold nær lejemålet og stor offentlig parkeringsplads i Borgergade.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Kongensgade 20, st.tv. 6700 Esbjerg
Matr.nr.	642 Esbjerg Bygrunde, Ejl. nr. 1

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Butik / Detailhandel
Anvendelse	Udlejning

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1896	Ombygningsår	1985
--------------	------	--------------	------

AREALER

Grundareal hele ejendommen	749 m ² , heraf vej 0 m ² .
Tinglyst areal – stueetage	216 m ²
Tinglyst areal – kælder	203 m ²
BBR areal – stueetage	217 m ²
BBR areal - kælder	210 m ²

Tinglyst fordelingstal	21 / 100
Administrativt fordelingstal	21 / 100

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

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	366.138
I alt	kr.	366.138

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

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til vedhæftede specifikation over lejemålet.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter m.v. (år 2014)	kr.	25.867
Ejerforening	kr.	28.355
Administration, afsat	kr.	10.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	64.222

Bemærkninger til driftsudgifter

Budgetterede udgifter til ejerforeningen omfatter renovation, forsikring, renhold af gade, varmeregnskab, fælles el-forbrug, vedligeholdelse af ejendom samt administration og revision af ejerforeningen.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.300.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	4.300.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 13.730	
Advokatsalær skøde	kr. 20.000	
I alt anslået	kr. 33.730	kr. 33.730
- Refusion deposita	kr.	90.000
Anslået kapitalbehov	kr.	4.243.730

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	366.138
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	64.222
Nettoleje til forrentning	kr.	301.916

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{301.916 \times 100}{4.243.730} = 7,1 \% \text{ (anslået)}$$

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	3.050.000
Heraf grundværdi	kr.	1.066.000

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 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. 204-1 og nr. 326, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 204-1:

Lokalplanen 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 nr. 326:

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

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	17.12.1895	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	21.04.1896	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	06.10.1975	Dok om sameje mv
004	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
005	27.05.1994	Lokalplan nr. 326
006	18.06.2008	Lyst påtegning på servitut lyst den 06.10.1975

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 23.09.2011 med energiklassifikation E.

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 på nuværende tidspunkt 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

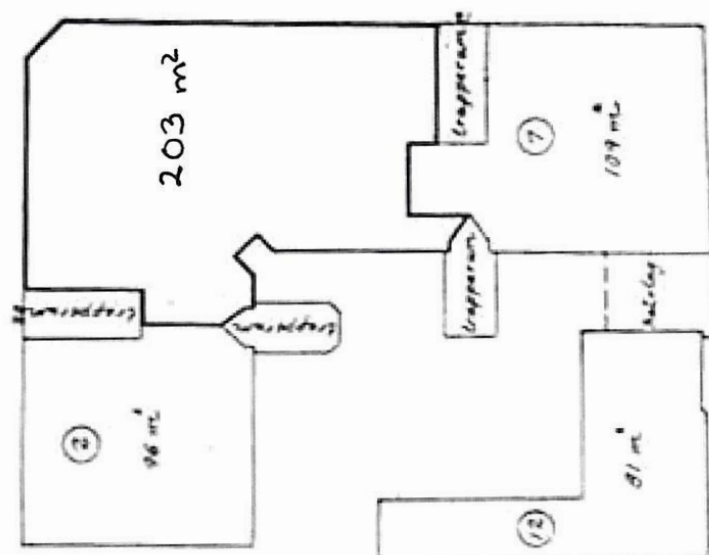
Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

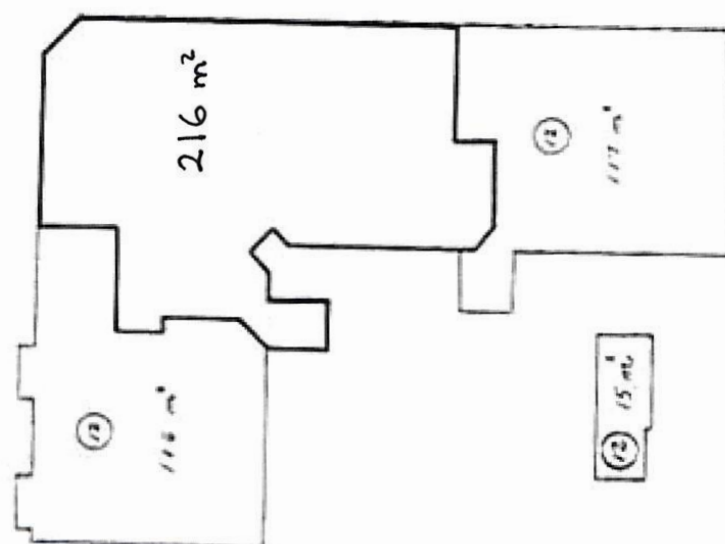
KORTBILAG



Ortofotos (DOO-land): COWI har den fulde ophavsret til de ortofotos (DOO-land), der vises som baggrundskort. Denne funktion, med ortofoto som baggrundskort, må derfor kun anvendes af Højemåstateriet, regioner og kommuner med tilhørende institutioner, der er part i Danmarks Miljøportal, i forbindelse med de pågældende institutioners myndighedsbehandling indenfor miljøområdet, samt af privatpersoner til eget personligt brug. Linket må ikke indgå i andre hjemmesider. Øvrig kommerciel anvendelse er ikke tilladt og vil kunne retsforfølges.



Stueplan



Kølderplan

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2014

Nr.	Lejer	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Gymnastik og Ridesport	Erhverv	203	366.138	1.804	90.000	NPI min. 2,5%	01.04.2015	01.04.2011	01.10.2018	01.10.2014
			203	366.138		90.000					

Bemærkninger til lejemålet:

Lejen er inklusiv 216 m2 kælder.