

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 907

Kongensgade 60, 6700 Esbjerg



**Sjældent udbudt trofæjendom beliggende i hjertet af Esbjerg**

- **Pris kontant kr. 10.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,8%**
- **Retail i stueetagen 310 m<sup>2</sup>**
- **Boligareal 283 m<sup>2</sup> + 139 m<sup>2</sup> kontor**
- **Etageareal i alt 732 m<sup>2</sup>**
- **Årlig lejeindtægt kr. 746.400**
- **Stort lejepotentiale**

## BESKRIVELSE

Velkommen til en sjælden udbudt trofæejendom i hjertet af Esbjerg – Kongensgade 60.

Ejendommen ligger på den attraktive del af gågaden i Esbjerg – tæt på alle faciliteter såsom butikker, restauranter og offentlig transport. Den centrale beliggenhed gør det nemt at nyde byens pulserende atmosfære og samtidig have mulighed for at gøre dagligdagen mere enkel og bekvemmelig.

Her er tale om en ejendom, som har været familieejet i mere end et helt århundrede og den er aldrig før blevet udbudt offentligt til salg.

Ejendommen indeholder i alt 310 m<sup>2</sup> butikslokale i stueplan + tilhørende 31 m<sup>2</sup> kontor/personale/opbevaring på 1. salen, hvor der ligeledes er toiletfaciliteter. Herudover er der 2 beboelses lejligheder på henholdsvis 117 og 166 m<sup>2</sup>, som er udlejet og et stort kontor på 108 m<sup>2</sup>, som nuværende ejer anvender.

I dag er Viktor (Hvistendahl ApS med Jack & Jones / Far & Søn) lejer af butiksljemålet på de 310 m<sup>2</sup> + 31 m<sup>2</sup> på 1. salen (personale + opbevaring. Dette er en lejer, som har været i ejendommen i de sidste ca. 30 år. Viktor opsagde sit lejemål i begyndelsen af året og lejemålet er ledigt pr. 31.07.2024.

Vores beregninger i dette prospekt er baseret på vores skøn af markedslejeniveauet i Esbjerg, hvor vi har fastsat erhvervslejen til kr. 1.500 pr. m<sup>2</sup>. P.t. er der d. 06.05.2024 tilkendegivet interessere fra 3 potentielle lejere og forventeligt vil butikslokalet være udlejet inden udgangen af maj måned 2024. Der er lagt op til at den nye lejer skal være indforstået med skulle afgive de 31 m<sup>2</sup> på 1. salen.

Det store kontorlokale på 1. salen på de 108 m<sup>2</sup>, som den nuværende ejer har brugt til sit private kontor, vil da blive lediggjort og sammen med de 31 m<sup>2</sup> får man en god mulighed for at ombygge dette til en eller måske 2 gode beboelseslejligheder. De 108 m<sup>2</sup> samt de 31 m<sup>2</sup> er medregnet til kr. 600 pr. m<sup>2</sup>. De 2 beboelseslejligheder fremtræder i en ok stand og er udlejet til en gennemsnits m<sup>2</sup> leje på kr. 700.

Ved en vurdering af fastsættelse af lejlighedens lejeniveau (det lejedes værdi) anser vi, at lejlighederne bør kunne udlejes til ca. kr. 950 pr. m<sup>2</sup>., hvilket medfører et lejepotentiale på ca. kr. 120.000.

Kongensgade 60 repræsenterer sans for bevaring af flot håndværk fra bygningens oprindelse. Flere af de flotte arkitektoniske løsninger er bibeholdt og her er tale om en ejendom, som henvender sig til den kvalitetsbevidste køber. Ejendommen er særdeles charmerende med mange fine detaljer og den appellerer til både beboere og erhvervsdrivende.

Hovedbygningen er opført i 3 etager i mursten med sadeltag beklædt i fibercement. Facaden i stueetagen er malet, hvilket er med til at fremhæve de arkitektoniske løsninger.

Tilhørende 1. salen er en stor terrasse, som er fælles for de 2 enheder og kontoret. Terrassen er i god stand og med nyere træbelægning.

Bygningen bærer nogle steder præg af manglende vedligeholdelse, som man kan se ved smuldrende fuger og sætningsskader. Tagbeklædningen bør også kigges på og vurderes om der er tale om en udskiftning.

Ejendommen råder over 2 parkeringspladser, som findes på ejendommens bagside.

Af nærmeste naboer kan bl.a. nævnes Sydbank, Skjern Bank, Normal, McDonalds, Matas og B&O.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4.

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 60  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 622 Esbjerg Bygrunde

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom  
Anvendelse Erhverv og beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1889 Ombygningsår 1993

### AREALER

Grundareal 446 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 310 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 449 m<sup>2</sup>  
Boligareal 283 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 732 m<sup>2</sup>  
Kælder 152 m<sup>2</sup>  
Ikke udnyttet tagetageareal 44 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1889/1993  
Bebygget areal 310 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 196 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

### Anvendelse:

Butik stueetage 310 m<sup>2</sup>  
Lager/kontor 1. tv. 31 m<sup>2</sup>  
Kontor 1.tv. 108 m<sup>2</sup>  
Beboelse 1.th. 117 m<sup>2</sup>  
Beboelse 2. sal 166 m<sup>2</sup>  
Kælder 152 m<sup>2</sup>  
Ikke udnyttet tagetageareal 44 m<sup>2</sup>

### Registreret som:

Erhvervsareal  
Erhvervsareal  
Erhvervsareal  
Boligareal  
Boligareal  
Sekundært areal  
Sekundært areal

### Afskrivning:

Ja  
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.	198.000
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>198.000</b>

### ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	548.400
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>548.400</b>

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 2024)	kr.	33.050
Renovation / miljøafgifter m.v., (år 2024)	kr.	15.293
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	13.427
Forsikring, afsat	kr.	10.980
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	3.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	45.280
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>160.464</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat kr. 15 pr. kvm., da sælgers nuværende forsikring er vurderet værende urealistisk høj (pålydende til kr. 30.413).

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Til varmeregnskab er afsat kr. 3.000 for ejendommen.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 566 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>10.500.000</b>
--------------------	------------	-------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	10.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	32.375	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	57.425	
- Refusion deposita		kr.	49.500
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>		<b>10.507.875</b>

### Momsfradragprocent 61%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	746.400
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	141.031
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>605.369</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{605.369 \times 100}{10.507.875} = 5,8\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	8.450.000
Heraf grundværdi	kr.	3.239.300
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	4.173.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023. Afventer grundskyld 2024

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024.

## 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.	10.557.425
Grundværdi i henhold til foreløbig vurdering 2023	kr.	(4.313.000)
Bygningsværdi	kr.	6.244.425
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	732
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	310
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		42%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	2.622.659
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>78.671</b>

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

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Gjensidige, police nr. 5188629.  
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, anden bygningskade, svampe- og insektskade, stikledning og rørskade samt glas og sanitet.

## 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 nr. 01-010-390, der bl.a. omhandler følgende:

### **Lokalplan nr. 01-010-0021**

#### **Anvendelse:**

Området udlægges til centerformål.

Stueetager må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m<sup>2</sup>, udvalgswarebutikker, cafeer, restaurationer, publikumsorienterede kulturinstitutioner.- etager over stueniveau må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m<sup>2</sup>, udvalgswarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt boliger, hoteller, cafeer, restaurationer og offentlige funktioner.

#### **Udstykning:**

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

#### **Bebyggelsesprocent:**

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

#### **Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkererhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

#### **Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.

### **Kommuneplanramme nr. 01-010-390**

#### **Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkererhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

#### **Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	27.02.1906	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	16.06.1914	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	29.11.1935	Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
004	13.03.1958	Dok om hegn, hegnsmur mv
005	15.02.1961	Lejekontrakt
006	26.03.1971	Dok om fælles brandmur/gavl mv
007	20.02.1973	Dok om fjernelse/evt. fjernelse mv
008	10.03.1976	Byplanvedtægt nr. 36
009	08.01.1980	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
010	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
011	25.05.1993	Lejekontrakt
012	15.10.1993	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
013	27.05.1994	Lokalplan nr. 326
014	22.01.2004	Dok om elkabel, vand- og fjernvarmerør

## 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 fibernet i ejendommen.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.  
Gyldigt energimærke foreligger af 19.03.2024 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.

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**

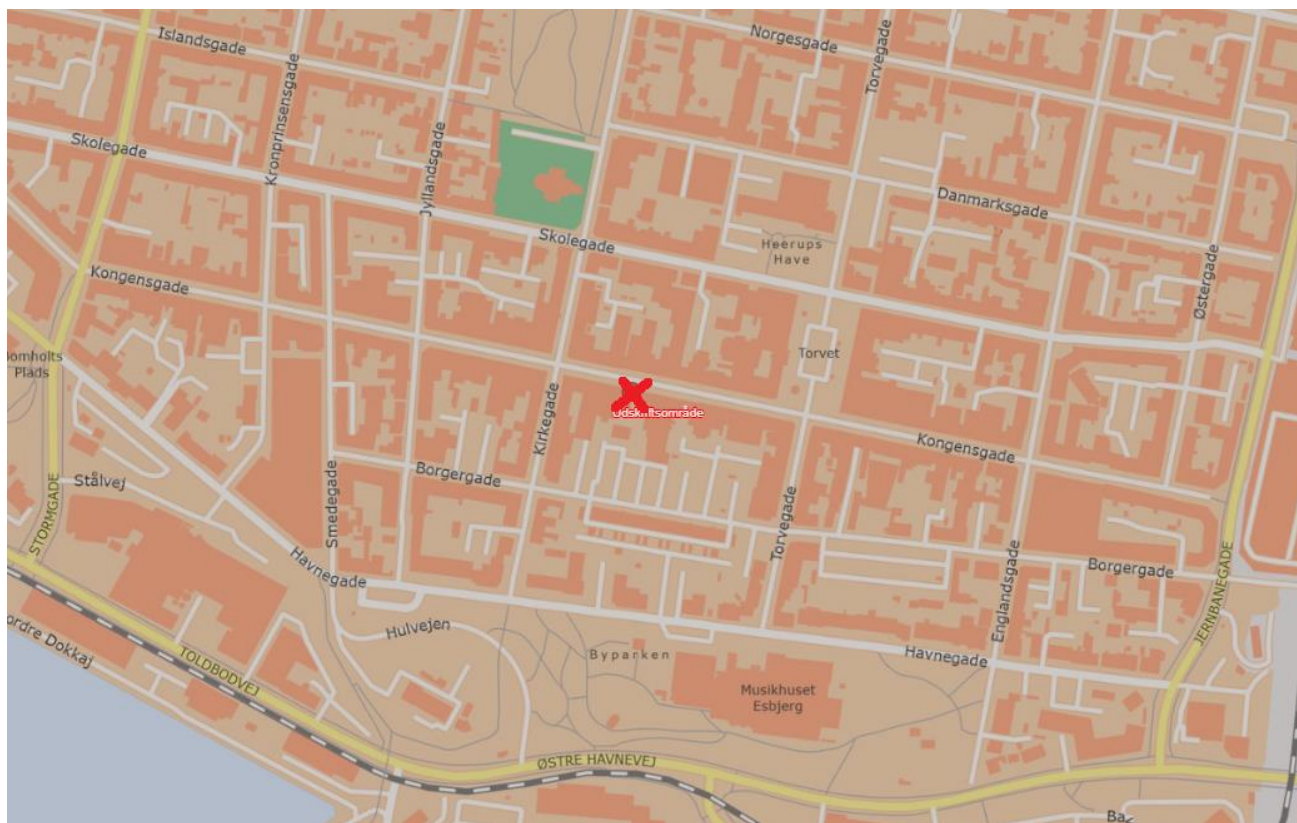
**Jernbanegade 22, 1. th.,**

**6700 Esbjerg**

**Tlf. 75134009**

**Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370**

# KORTBILAG/FOTO





## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2024

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Ledig	Stueetage	Erhverv	310	465.000	1.500						
2	Ledig	1. sal	Erhverv	31	18.600	600						
3	Ledig	1. sal	Erhverv	108	64.800	600						
4	Udlejet	1.	Beboelse	117	90.000	769	22.500			01.10.2023		
5	Udlejet	2. sal	Beboelse	166	108.000	651	27.000			01.02.2022		
				732	746.400	1.020	49.500					

Bemærkninger til lejemål nr.:

5 Areal jf. lejekontrakt 160 m2 (166 jf. bbr)