

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1081

Kongensgade 89-89A, 6700 Esbjerg



Investerings ejendom i Esbjerg Centrum

- **Pris kontant kr. 10.000.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 772.313**
- **Etageareal i alt 962 m²**
- **Grundareal 493 m²**

BESKRIVELSE

Spændende investeringsejendom med en god beliggenhed på Esbjergs gågade.

Ejendommen er oprindelig opført i 1898 og har løbende gennem årene fået udarbejdet udvendig vedligeholdelse. Nogle af ejendommens lejligheder er blevet renoveret og står rigtig flotte. Ejendommen består af 7 boliglejemål samt 2 erhvervslejemål (slået sammen til 1 erhvervslejemål). Hertil har ejendommen en grund på i alt 498 m².

Butiksløjemålet har en god og bred vinduesfacade ud mod Kongensgade. Vinduesfacaden giver et godt udstillingsvindue og er med til at trække naturligt lys ind i lejemålet. Butiksløjemålet ud mod Kongensgade er udlejet.

Det bagvedliggende erhvervslejemål, bliver udnyttet af lejerne til butiksløjemålet.

De 7 boliglejemål fordeler sig jf. BBR over 3 2-værelses lejligheder på 46-76 m² – 2 lejligheder med 3 værelser på mellem 74-98 m². Slutteligt er der 2 på 151 m², der har 5 værelser.

Alle boliglejemål har eget køkken og badeværelse. Når man går ind i lejlighederne, har de alle en entré, hvor man begiver sig videre ind i de velindrettede og lyse rum.

Gården anvendes primært til parkeringsforhold, som benyttes af ejendommens lejere.

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 89-89A
6700 Esbjerg
Matr.nr. 653 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1898 Ombygningsår 2019

AREALER

Grundareal 493 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 197 m²
Erhvervsareal 297 m²
Boligareal 665 m²
Etageareal i alt 962 m²
Kælder 197 m²
Port 28 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1898/2019
Bebygget areal 197 m²
Sekundære arealer 225 m²
Antal etager 4

Anvendelse:

Butik, st.th. (heraf 128 m² i kælder) 211 m²
Butik, st.tv. 86 m²
Beboelse 1. sal 116 m²
Beboelse 2. sal 151 m²
Beboelse 3. sal 151 m²
Beboelse 4. sal 74 m²
Beboelse 1. sal 89A 81 m²
Beboelse 2. sal 89A 46 m²
Beboelse 3. sal 89A 46 m²
Kælder (resterende) 69 m²
Port 28 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Nej
Nej
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.	609.113
Erhvervslejemål	kr.	144.000
I alt	kr.	753.113

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Andre lejemål	kr.	19.200
I alt	kr.	19.200

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 2025)	kr.	53.324
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	20.838
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	5.000
Forsikring, præmie	kr.	11.544
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	16.000
Administration, afsat	kr.	17.600
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	48.100
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	177.406

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 12 pr. kvm.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.200 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 962 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	10.000.000
--------------------	------------	-------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	10.000.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	30.925	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	45.925	
- Refusion deposita		kr.	45.925
Anslået kapitalbehov		kr.	9.924.990

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	772.313
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	177.406
Nettoleje til forrentning	kr.	594.907

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{594.907 \times 100}{9.924.990} = 6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	8.700.000
Heraf grundværdi	kr.	1.943.400
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	7.441.000

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

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 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.

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.	10.045.925
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(1.943.400)
Bygningsværdi	kr.	8.102.525
Etageareal i alt	m ²	962
Afskrivningsberettiget areal	m ²	967
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		31%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	2.511.783
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	75.353

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos TopDanmark A/S, police nr. E 9799 272 617. Forsikringsdækningen omfatter brand, storm, vand mv., svamp, insekt, elskade, restværdi samt rør.

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. 01-010-070, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 01-010-0021

Anvendelse:

Mod de dele af Smedegade, Jyllandsgade, Kirkegade, Torvegade, Englandsgade og Skolegade, der er markeret med blå streg på bilag D, gælder følgende:

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

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i byggefelt B 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 01-010-070

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencetilfaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkerhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m² og 2.000 m² for udvalgswarebutikker

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	28.04.1936	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
003	27.05.1994	Lokalplan nr. 326
004	22.05.2024	Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

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.
Gyldigt energimærke foreligger af 31.10.2020 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.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

Kongensgade 96, st.th.

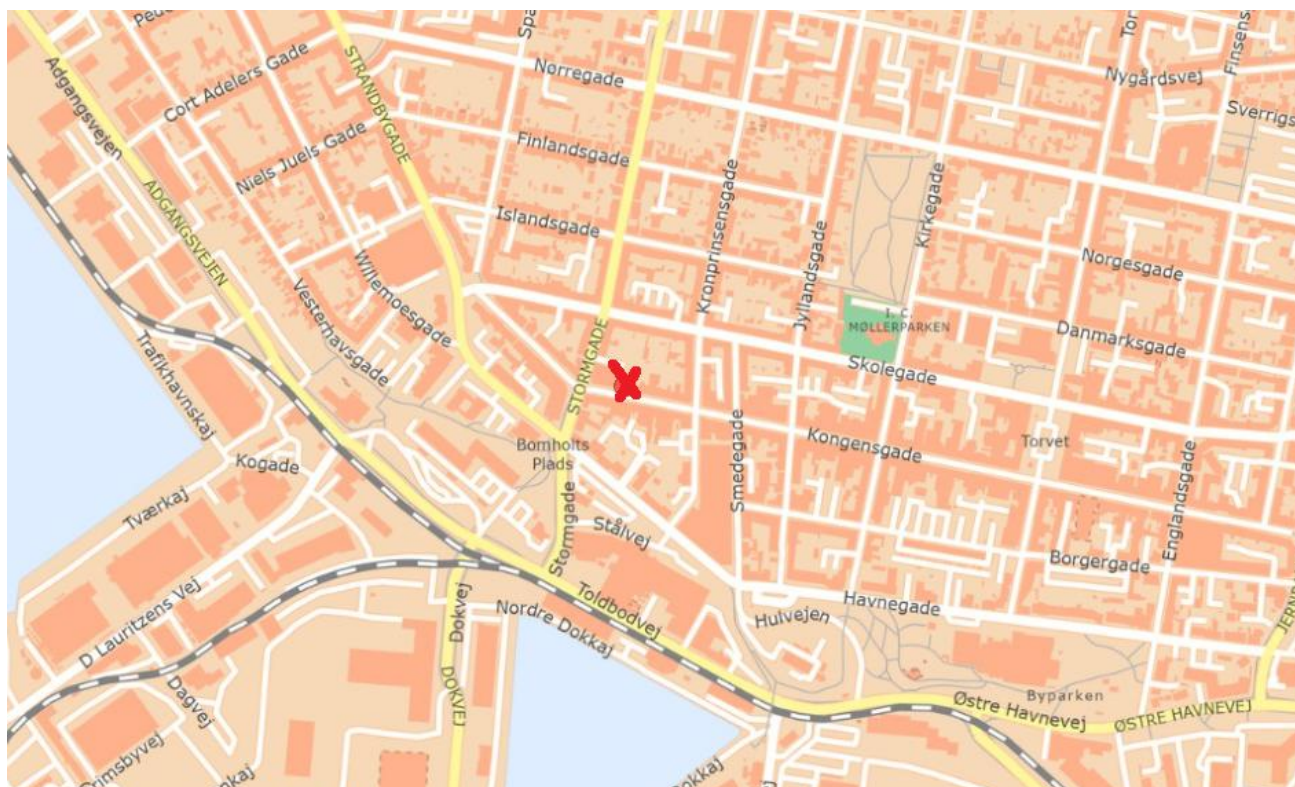
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Din Blåvand Partner ApS	89, st.	Erhverv	297	144.000	485	-	NPI min. 2% maks. 3%	01.10.2026	15.09.2024		
2	Udlejet	89, 1.	Beboelse	116	99.489	858	-	NPI	01.01.2027	01.04.2024		
3	Udlejet	89, 2	Beboelse	151	120.248	796	30.062	NPI	01.01.2027	17.06.2025		
4	Udlejet	89,3.	Beboelse	151	132.518	878	32.230	NPI	01.01.2027	01.08.2025		
5	Udlejet	89, 4.	Beboelse	74	64.998	878	16.250	NPI	01.01.2027	15.06.2023		
6	Udlejet	89A, 1.	Beboelse	81	73.155	903	13.928	NPI	01.01.2027	01.06.2011		
7	Udlejet	89A, 2.	Beboelse	46	61.035	1.327	14.047	NPI	01.01.2027	01.07.2022		
8	Udlejet	89A, 3.	Beboelse	46	57.670	1.254	14.418	NPI	01.01.2027	01.02.2025		
9	P-pladser, anslået		Andet		19.200							
				962	772.313	803	120.935					

Bemærkninger til lejemål nr.:

2 Areal jf. lejekontrakt 97 m2.

5 Areal jf. lejekontrakt 78 m2.