

Salgsprospekt

Kongensgade 89, 6700 Esbjerg



Kr.: 8.300.000



Afkast: 6,7 %



Areal m<sup>2</sup>: 962



Kr./m<sup>2</sup>: 8.628

Esbjergs  
billigste erhvervs-  
lokale til leje  
**kun 8500,-**  
pr. mdr.  
Tlf. 40383695

TIL LEJE

Esbjergs  
billigste erhvervs-  
lokale til leje  
**kun 8500,-**  
pr. mdr.  
Tlf. 40383695

LASSEN ERHVERV  
7513 4009

## Introduktion

---

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. Hertil har ejendommen en grund på i alt 498 m<sup>2</sup>.

Butikslejemålet 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. Butikslejemålet ud mod Kongensgade er p.t. ledigt og er medregnet med vores udbudsvilkår med en årlig lejeværdi på kr. 103.200.

Det bagvedliggende erhvervslejemål, som nuværende ejer er i færd med at ombygge til beboelse og er medregnet med en årlige lejeværdi på kr. 1.200 pr. m<sup>2</sup>.

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

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

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

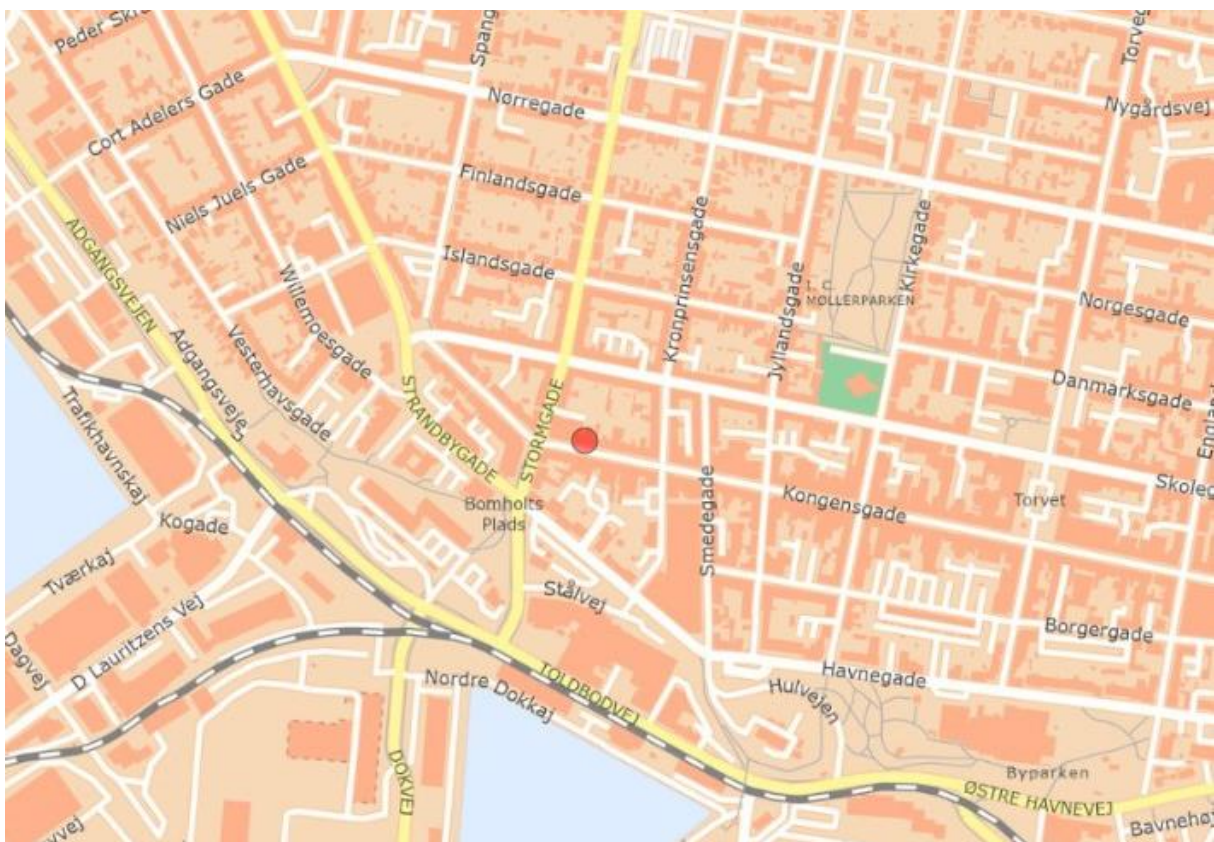
Ved prisforslag på kr. 8.300.000 og en forudsætning at der kan opnås en 60% belåningsramme og ved valg af finansiering på F5 (opgøres til 3,56 inkl. bidragssats) giver ejendommen et afkast på ca. 11% af den investerede kapital.

### **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.

## Placering



## Økonomi

### Indtægter

Nr.	Status	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum
1	Ledig	Kongensgade 89, st.th.	Erhverv	211	102.000	483	
2	Ledig	Kongensgade 89, st.tv.	Beboelse	86	103.200	1.200	
3	Udlejet	Kongensgade 89, 1.	Beboelse	97	96.000	990	-
4	Udlejet	Kongensgade 89, 2.	Beboelse	151	105.600	699	25.800
5	Udlejet	Kongensgade 89, 3.	Beboelse	151	97.362	645	24.217
6	Udlejet	Kongensgade 89, 4.	Beboelse	74	62.718	848	15.600
7	Udlejet	Kongensgade 89A, 1.	Beboelse	78	70.590	905	13.500
8	Udlejet	Kongensgade 89A, 2.	Beboelse	46	58.246	1.266	13.500
9	Udlejet	Kongensgade 89A, 3.	Beboelse	46	56.400	1.226	13.500
10	Udlejet	4 P-pladser	P-plads		15.258		
11	Ledig	3 P-pladser	P-plads		14.400		
				940	781.774	832	106.117

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Areal er inklusiv 128 m2 kælder
- 3 Areal jf. BBR 116 m2
- 7 Areal jf. BBR 81 m2

### Driftsudgifter

Driftsudgifter	Pris m <sup>2</sup> /lejl. (kr.)	Udgift/år (kr.)	Notat (kr.)
Ejendomsskat		42.104	Faktisk 2024
Renovation		21.423	Faktisk
Vedligeholdelse	80/m <sup>2</sup>	76.960	Anslået
Forsikring	13/m <sup>2</sup>	12.506	Anslået
Forbrugsregnskab		6.000	Anslået
Fælles forbrug		30.000	Anslået
Vicevært	2.000/lejl.	18.000	Anslået
Administration	3.000/lejl.	27.000	Anslået
<b>Udgifter i alt</b>		<b>233.993</b>	

## Forrentning

### Opgørelse af nettoleje:

Post	Beløb (kr.)
Ejendommens årlige leje/bruttoleje jf. ovenfor	781.774
Ejendommens driftsudgifter jf. ovenfor	-233.993
<b>Ejendommens nettoleje</b>	<b>547.781</b>

### Købers kapitalbehov (anslået):

Ejendommens kontantpris	kr.	8.300.000
50 % af tinglysningsafgift – skøde	kr.	25.825
Advokatsalær og tinglysning skøde/berigtigelse (inkl. moms)	kr.	25.000
Refusion af deposita	kr.	106.117
<b>Købers kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>8.244.708</b>

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

$$\frac{\text{Kr. } 547.781 \times 100}{\text{Kr. } 8.244.708} = \text{1. års startforrentning } 6,7 \text{ \% (anslået)}$$

#### Disclaimer:

De anførte lejeindtægter er baseret på oplysninger fra sælger. Køber opfordres til at gennemgå udleveret lejeliste, lejekontrakter og andet materiale for verificering af oplysninger. Køber er endvidere bekendt med, at der ved opgørelsen af ejendommens driftsudgifter er tale om en kombination af faktiske og anslåede driftsudgifter med anvendelse af normal. Køber opfordres til at beregne eget budget samt verificere oplysninger om faktiske udgifter med udleveret materiale herom. Købers anslåede kapitalbehov samt startforrentning er anslået på baggrund af en række forudsætninger, som muligvis ikke er opnåelige for Køber. Køber opfordres til at udarbejde egne beregninger i samarbejde med købers pengeinstitut og rådgivere, idet ejendomsmægleren ikke kan holdes ansvarlig for rigtigheden af de i prospektet afgivne oplysninger.

ooo000ooo

## Ejendommens data

---

**Beliggenhed:**

Adresse: Kongensgade 89  
Matr.nr.: 653 Esbjerg Bygrunde  
Kommune: Esbjerg

**Installationer/løsøre:**

Varme: Fjernvarme  
Vand: Almen  
Kloakering: Separatkloakeret

**Arealer**

Grundareal: Kongensgade 89  
Bebygget areal: 653 Esbjerg Bygrunde  
Antal bygninger: 1  
Kælderareal: 69 m<sup>2</sup> (resterende)  
Boligareal: 665 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 297 m<sup>2</sup>, heraf 128 m<sup>2</sup> kælder  
Areal i alt: 962 m<sup>2</sup>  
P-pladser: 7

**Øvrigt:**

Opførelsesår: 1898  
Off. ejendomsværdi: 8.700.000  
Grundværdi: 7.441.000  
Forsikringsforhold: Købstædernes Forsikring  
Zonestatus: Byzone  
Lokalplan: 01-010-0021  
Kommuneplan: 01-010-070  
Energimærke: E

**Disclaimer:***Vedrørende arealer og oplysninger:*

Arealer og oplysninger er i henhold til BBR-meddelelse og tilgængelige data på [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk) på tidspunktet for udarbejdelse af salgsprospektet. Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospektet.

*Ejendomsvurderinger:*

Den oplyste ejendomsværdi knytter sig til den seneste ejendomsvurdering for ejendommen. Den oplyste grundværdi udgør den foreløbige grundværdi ansat for ejendommen for opkrævningsåret 2024. Køber er opmærksom på, at der er et nyt ejendomsvurderingssystem under udarbejdelse, som kan få væsentlig betydning for opkrævingen af skatter og afgifter for ejendommen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af det nye ejendomsvurderingssystem.

**Servitutter/tinglyste byrder:** Køber opfordres til at gennemgå ejendommens tinglyste servitutter og byrder, som kan findes på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

ooo000ooo

## Kontakt

---

Alle henvendelser vedrørende ejendommen samt aftale om besigtigelse bedes ske til Simon Nielsen, som kan kontaktes pr. telefon på +45 28965607 eller e-mail [simon.nielsen@lassenerhverv.dk](mailto:simon.nielsen@lassenerhverv.dk).

Alle henvendelser behandles naturligvis i fuld fortrolighed.

Mægler forbeholder sig ret til mellemsalg. Der tages endvidere forbehold for trykfejl.