

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 976

Kongensgade 38, 6700 Esbjerg



**Charmerende udlejet ejendom i centrum af Esbjerg**

- **Pris kontant kr. 5.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 7,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 419.600 inkl. lejers betaling af drift**
- **Samlet areal 267 m<sup>2</sup>**
- **AAA placering i Esbjerg**

## BESKRIVELSE

### EJENDOMSBEKRIVELSE

Lassen Erhverv har nu æren af at udbyde denne fantastiske ejendom til salg i Esbjerg centrum, på en af de bedste beliggenheder på gågaden.

Ejendommen ligger på den attraktive del af gågaden i Esbjerg – tæt på alle faciliteter såsom butikker, restauranter og offentlig transport.

Ejendommen indeholder en restaurant på 267 m<sup>2</sup>, fordelt med 71 m<sup>2</sup> i kælder, 124 m<sup>2</sup> i stueplan og 72 m<sup>2</sup> på 1. sal. Den 1. maj 2024 blev der indgået en lejeaftale med Mr. Fish Sushi med en uopsigelighed fra lejers side indtil 1. maj 2027. Tidligere var erhvervslokalet gennem mange år udlejet til Sunset.

Ved lejekontraktens indgåelse blev der aftalt en trappeleje. Den årlige leje udgør kr. 350.000 i år 1, kr. 375.000 i år 2 og kr. 400.000 i år 3, hvorefter lejen reguleres med minimum 2,5% årligt. Til afholdelse af øvrige driftsomkostninger, betaler lejer kr. 19.600 ekskl. Moms.

Prisfastsættelsen af ejendommen er beregnet ud fra den årlige basisleje, som vil opnås efter 30.04.2026.

Diverse installationer i køkkenet og på toiletterne tilhører udlejer.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 6.

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 38  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 633 Esbjerg Bygrunde

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Restaurant/Café  
Anvendelse Restaurant/Café

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1890 Ombygningsår 1997

### AREALER

Grundareal 143 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 124 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 196 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 196 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer - kælder 71 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1890/1997  
Bebygget areal 124 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 71 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

### Anvendelse:

Restaurant stueetage  
Restaurant 1. sal  
Kælder

124 m<sup>2</sup>  
72 m<sup>2</sup>  
71 m<sup>2</sup>

### Registreret som:

Erhvervsareal  
Erhvervsareal  
Sekundært areal

### Afskrivning:

Ja  
Ja  
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.	400.000
Refunderede driftsudgifter	-	19.600
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>419.600</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.	7.406
Forsikring, afsat	kr.	4.806
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	15.680
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>27.892</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat kr. 18 pr. kvm.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 196 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **5.500.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	5.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	17.425	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	32.425	
- Refusion deposita		kr.	209.800
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>5.322.625</b>

**Momsfradragprocent** 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	419.600
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	27.892
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>391.708</b>

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

$$\frac{391.708 \times 100}{5.322.625} = 7,4\% \text{ (anslået)}$$

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi jf. tingbogsattest	kr.	4.650.000
Heraf grundværdi	kr.	1.158.300
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	935.000

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.

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.	5.532.425
Foreløbig grundværdi	kr.	<u>(935.000)</u>
Bygning og installationer	kr.	4.597.425
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	196
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	196
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Bygningsværdi og installationer afskrives med 3%	kr.	<b>137.923</b>

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

## **FORSIKRINGSFORHOLD**

Ejendommen er p.t. forsikret i en puljeforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 174 536 643. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar, stikledning samt jordskade.

## **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. 01-010-490, der bl.a. omhandler følgende:

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

##### **Anvendelse:**

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.

##### **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 nr. 01-010-490**

##### **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, håndværkerhverv, 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 max 300 for hver ejendom.

Endvidere er der på ejendommen tinglyst Lokalplan nr. 204-1, der bl.a. 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.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	30.04.1889	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	01.12.1891	Dok om fælles brandmur/gavl mv, færdselsret mv, brønd mv
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
004	02.12.1997	Dok om færdselsret mv
005	03.08.2009	Lokalplan nr. 01-010-0002

## 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 indlagt fibernet i ejendommen.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.  
Gyldigt energimærke foreligger af 23.06.2021 med energiklassifikation E.

## MILJØFORHOLD

### **MILJØFORHOLD, DRIFT**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.**

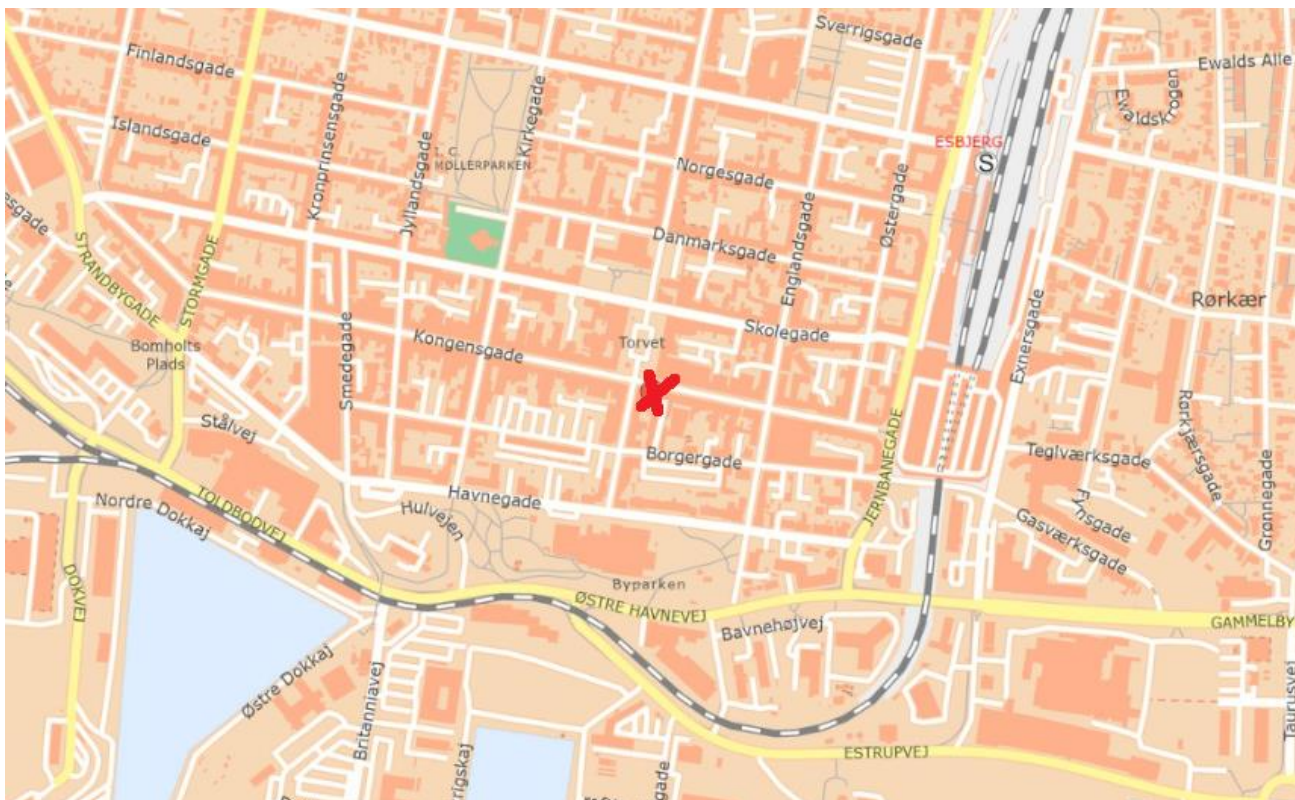
**6700 Esbjerg**

**Tlf. 75134009**

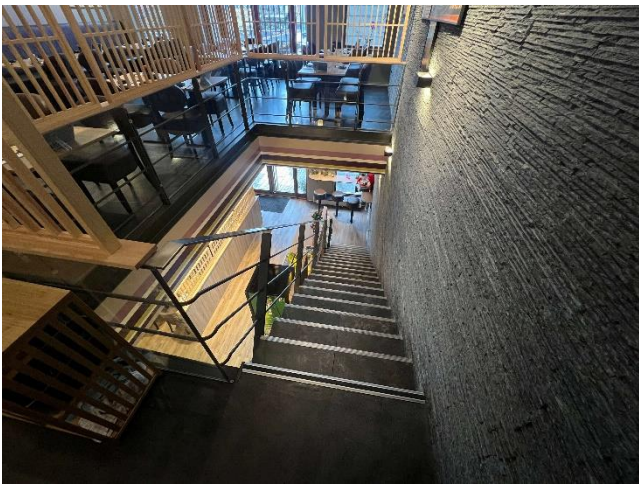
**Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370**



**KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER**







## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Mr. Fish Sushi	Kongensgade 38	Erhverv	267	400.000	1.498	209.800	NPI min. 2,5%	31.12.2026	01.05.2024	01.11.2030	01.11.2027
				267	400.000	1.498	209.800					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1 I lejerperiodens år 1 betaler lejer årligt kr. 350.000 og i år 2 kr. 375.000.

Arealet er inkl. 71 m2 kælder