

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 907

Kongensgade 60, 6700 Esbjerg



Sjældent udbudt trofæjendom beliggende i hjertet af Esbjerg

- **Pris kontant kr. 9.200.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,6%**
- **Stueetage udlejet til Profil Optik med 3 års uopsigelighed**
- **Boligareal 283 m² + 139 m² kontor**
- **Etageareal i alt 732 m²**
- **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 bl.a. et 310 m² stort butikslokale i stueplan, hvor der pr. 1.8.2024 er indgået en lejeaftale med Profil Optik med en uopsigelighed fra lejers side indtil 31.07.2027.

Tidligere var erhvervslokalet udlejet til Viktor (Hvistendahl ApS med Jack & Jones / Far & Søn) og dette var en lejer, som havde været i ejendommen i de sidste ca. 30 år.

Herudover er der 2 beboelses lejligheder på henholdsvis 117 og 166 m², et stort kontor på 108 m², som nuværende ejer anvender og et depotrum på 1. salen på 31 m², som tidligere tilhørte butikslokalet.

Det store kontorlokale på 1. salen på de 108 m², som den nuværende ejer har brugt til sit private kontor, samt de 31 m² ligger i forlængelse af hinanden og her vil være en god mulighed for at ombygge dette til en eller måske 2 gode beboelseslejligheder.

De 108 m² samt de 31 m² er medregnet til kr. 600 pr. m².

De 2 øvrige beboelseslejligheder fremtræder i en ok stand og er udlejet til en gennemsnits m² 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. m²., 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 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 310 m²
Erhvervsareal 449 m²
Boligareal 283 m²
Etageareal i alt 732 m²
Kælder 152 m²
Ikke udnyttet tagetageareal 44 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1889/1993
Bebygget areal 310 m²
Sekundære arealer 196 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Butik stueetage 310 m²
Lager/kontor 1. tv. 31 m²
Kontor 1.tv. 108 m²
Beboelse 1.th. 117 m²
Beboelse 2. sal 166 m²
Kælder 152 m²
Ikke udnyttet tagetageareal 44 m²

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.	90.000
Erhvervslejemål		465.000
I alt	kr.	555.000

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	108.000
Erhvervslejemål		83.400
I alt	kr.	191.400

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
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	141.030

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

Kontantpris	Kr.	9.200.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	9.200.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	28.525	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	53.525	
- Refusion deposita		kr.	22.500
Anslået kapitalbehov	kr.		9.231.025

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.	141.030
Nettoleje til forrentning	kr.	605.370

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{605.370 \times 100}{9.231.025} = 6,6\% \text{ (anslået)}$$

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.

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 2024/2025 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 2024/2025.

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.	9.253.525
Grundværdi i henhold til foreløbig vurdering 2023	kr.	(4.313.000)
Bygningsværdi	kr.	4.940.525
Etageareal i alt	m ²	732
Afskrivningsberettiget areal	m ²	310
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		42%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	2.075.021
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	62.251

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 m², udvalgsvarebutikker, cafeer, restaurationer, publikumsorienterede kulturinstitutioner.- etager over stueniveau må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m², udvalgsvarebutikker, 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, 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 udvalgsvarebutikker.

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, 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 udvalgsvarebutikker.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
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, hegsmur 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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

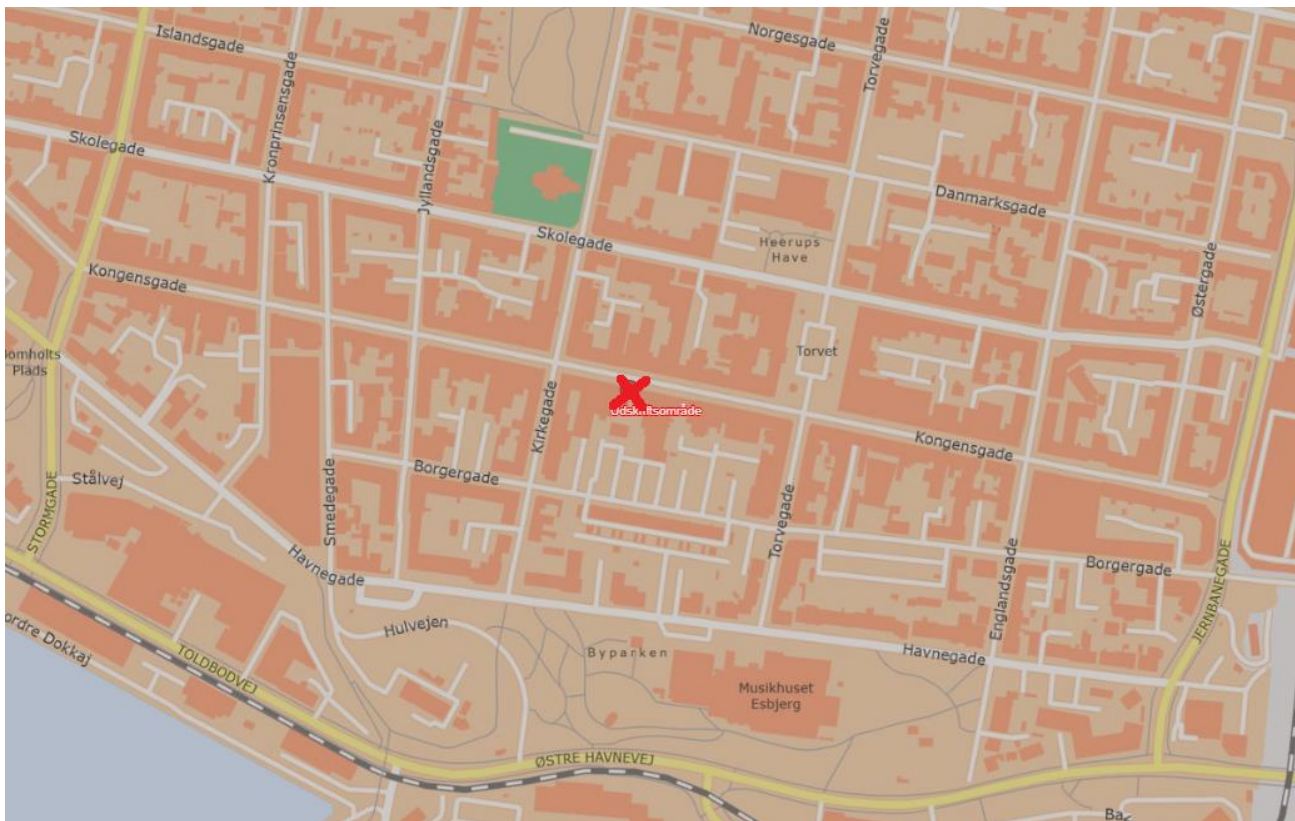
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTO





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Stueetage	Erhverv	310	465.000	1.500	232.500	NPI min. 2% og maks. 3%	01.08.2025	01.08.2024	31.07.2030	31.07.2027
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	Ledig	2. sal	Beboelse	166	108.000	651						
				732	746.400	1.020	255.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Depositum afgivet på moderselskabsgaranti
- 5 Areal jf. lejekontrakt 160 m2 (166 jf. bbr)