

## LEJEPROSPEKT

Sag nr. 521

Torvegade 44, st., 6700 Esbjerg



### Nyopført butikslokale ved "porten" til gågadenettet

- Samlet areal 270 m<sup>2</sup>, heraf 118 m<sup>2</sup> kælder
- Én af midtbyens mest synlige beliggenheder
- Mulighed for leje af p-plader
- Gode personale faciliteter
- Årlig leje kr. 183.600,- excl. driftsudgifter

## BESKRIVELSE

På hjørnet af Torvegade og Nørregade, ved "porten" til Esbjergs gågadenet, er der netop opført en ny udlejningsejendom, tegnet af Bolther + Knippel.

En del af stueetagen er udlagt til butik/erhverv, og her er der mulighed for at drive sin virksomhed fra en markant ejendom på én af midtbyens mest synlige beliggenheder.

Der er tale om et reelt lokale med store vinduespartier mod krydset af Torvegade/Nørregade. Lejemålet fremstår indflytningsklart med ventilationssystem, nymalede vægge, nye lofter med spots samt epoxygulv i butiksdelen. Udover selve butiklokalet er der etableret gode personalefaciliteter – med bl.a. køkken og toilet i lyst og moderne design.

Der er i øvrigt mulighed for at supplere lejemålet med fleksible og gode lagerfaciliteter i ejendommens kælder, samt parkeringspladser i gården bag ejendommen. Ovennævnte husleje er fastsat med udgangspunkt i en delvis færdiggørelse af lejemålet, herunder bl.a. gulvbelægning samt etablering af lofter.

De endelige betingelser og rammer for en lejeaftale aftales via forhandling.

## PLANFORHOLD:

I henhold til lokalplan nr. 01-010-330 fastlægges anvendelsen til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, showrooms, liberalt erhverv, serviceerhverv, mindre fremstillingserhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse og lignende. Den maksimale miljøklasse for virksomheder i området er klasse 3 (ifølge klassifikationen i Håndbog om Miljø og Planlægning). Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 5.000 m<sup>2</sup>. Området sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

## LEJEMÅLETS DATA

### BELIGGENHED:

Torvegade 44, st.  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 387 A Esbjerg Bygrunde

Ejendommen er opført i 2019.

**ANVENDELSE/LEJEMÅLSTYPE:** Butik / kontor

### AREALER:

Stueetage	152 m <sup>2</sup> á kr.	975
Kælder	118 m <sup>2</sup> á kr.	300

### INSTALLATIONER:

Varme	Fjernvarme
Vand	Offentlig

### ENERGIMÆRKNING:

Lejemålet er omfattet af lov om energimærkning.  
Gyldigt energimærke foreligger af 29.10.2019 med energiklassifikation A.

## LEJEVILKÅR

### LEJE / DEPOSITUM:

Årlig leje	Kr.	183.600	
Depositum	Kr.	91.800	svarende til 6 mdr.'s leje

Lejemålet er momsregistreret. Samtlige beløb er angivet ekskl. moms.

### REGULERING:

Lejen reguleres hvert år med stigningen i nettoprisindekset, min. 2% samt regulering for stigning i skatter/afgifter.

### FORBRUGSUDGIFTER:

Foruden lejen betaler lejer el, vand og varme direkte til leverandør.

### DRIFTSUDGIFTER:

Foruden lejen betaler lejer p.t. aconto kr. 70 pr. m<sup>2</sup> (kun af arealet i stueplan) til dækning af bl.a. forsikring, ejendomsskat, vinduesvask, fælles el, kontingent grundejerforening, trappevask mv.

### OVERTAGELSE/OPSIGELSE:

Overtagelse	Efter nærmere aftale.
Opsigelse	Efter nærmere aftale
Opsigelsesvarsel lejer/udlejer	6 mdr.

### AFSTÅELSE / FREMLEJE:

Lejer har afståelses- og fremlejeret.

### VEDLIGEHOVELSE:

Udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse	Udlejer
Udvendig renholdelse/snerydning m.v.	Udlejer
Indvendig vedligeholdelse	Lejer
Renovationsforpligtelse	Lejer

## BESIGTIGELSE

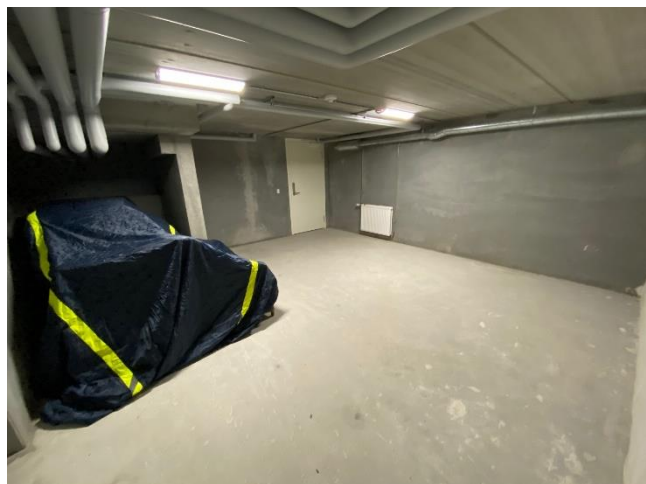
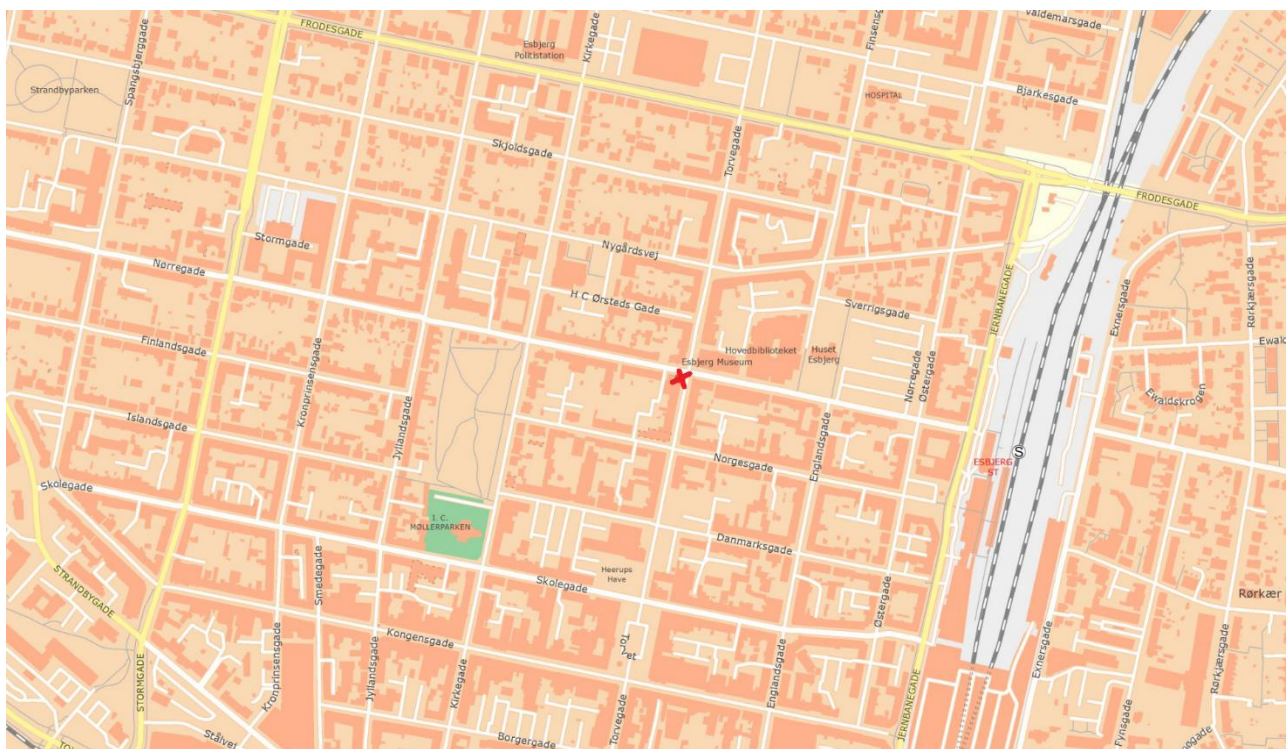
### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE:

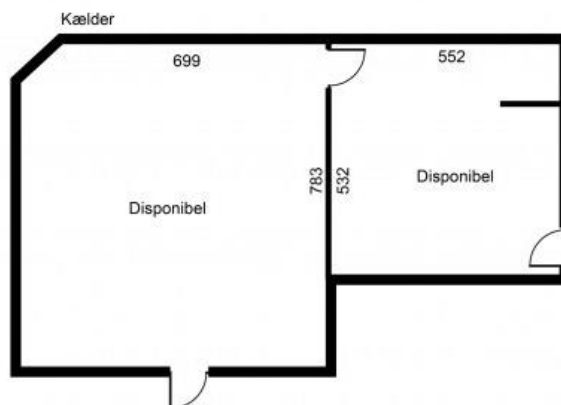
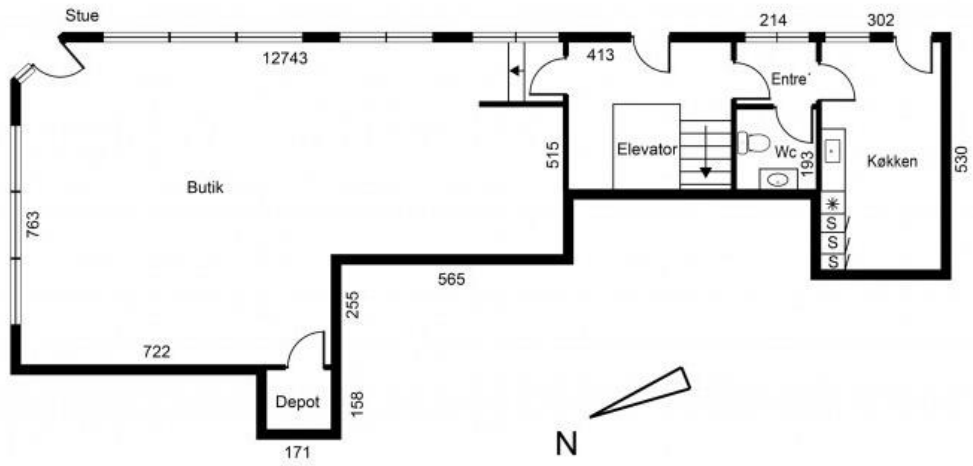
Alle henvendelser om lejemålet, herunder aftale om besigtigelse, bedes efter aftale med udlejer rettet til:

Lassen Erhverv  
Jernbanegade 22, 1. th.  
6700 Esbjerg

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

# KORTBILAG/FOTOS/TEGNING





Vejledende tegning uden ansvar.