

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 190

Torvegade 13, 6700 Esbjerg



**Særdeles velbeliggende udlejningsejendom i centrum**

- **Pris kontant kr. 4.400.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 5,24%**
- **Etageareal i alt: 325 m<sup>2</sup>**
- **1 butiksljemål**
- **3 beboelseslejligheder**
- **1 baghus**
- **Parkeringspladser i gårdareal**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv og fremtidssikret beliggenhed i Esbjerg centrum mellem Torvet og Musikhuset. Som naboer forefindes McDonalds samt en musikcafé og lige overfor er placeret Jensens Bøfhus og Matas.

Bygningen er opført i røde mursten i 3 etager og har udnyttet tagetage.

Bygningen indeholder 1 butiksljemål (siden 2004 udlejet til nuværende frisør), 3 boliger (én udlejet og to ledige) samt en erhvervsbygning (p.t. udhus) i ejendommens gårdareal.

Butiksljemålet fremtræder pænt og i god stand med tidssvarende indretning, køkken og toilet.

Beboelseslejemålet på 1.sal er indrettet med pænt køkken, badeværelse med brus og fliser på gulv og vægge, soveværelse samt stor stue.

På 2.sal er beboelseslejemålet under renovering og fremstår p.t. kun delvist klargjort og med ufuldstændigt toiletrum med brus og ej klargjort køkken. Ruminddelingen indeholder entre med garderobe, toilet med brus, køkken, stor stue og soveværelse.

Beboelseslejemålet i den udnyttede loftsetage (3.sal) indeholder entre med garderobe, soveværelse, stue med åbent køkken og ældre toiletrum med bruseniche. Lejligheden er opsat til fraflytning ultimo juni.

Adgangen til gårdarealet, hvor der er plads til 2-3 biler finder sted ved anvendelse af porten på naboejendommen (tinglyst adgangsret).

Bygningen trænger mange steder til vedligeholdelse/fornyelse og er oplagt interessant for den projektorienterede køber.

### 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 Torvegade 13  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 909 Esbjerg Bygrunde

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom  
Anvendelse Beboelse og erhverv

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1893-1924 Ombygningsår 1963-1984

### AREALER

Grundareal 178 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 110 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 110 m<sup>2</sup>  
Boligareal 215 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 325 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 80 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1893/1984  
Bebygget areal 80 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 80 m<sup>2</sup>  
Antal etager 3

#### Anvendelse:

Frisørsalon, stueetage 80 m<sup>2</sup>  
Beboelse, 1. sal 80 m<sup>2</sup>  
Beboelse, 2. sal 80 m<sup>2</sup>  
Beboelse, 3. sal 55 m<sup>2</sup>  
Kælder 80 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal  
Boligareal  
Boligareal  
Sekundært areal

#### Afskrivning:

Ja  
Nej  
Nej  
Nej  
Nej

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2  
Opført / ombygget år 1924/1963  
Bebygget areal 30 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Lager 30 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Ja

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.	57.600
Erhvervslejemål	kr.	137.016
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>194.616</b>

### ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	135.000
Andre lejemål	kr.	7.200
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>142.200</b>

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

### LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2015)	kr.	13.416
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	8.767
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	5.000
Forsikring, præmie	kr.	8.878
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	5.000
Administration, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	16.800
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>67.861</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 240 kvm. "over jord" à kr. 70,00 pr. kvm. inkl. moms.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>4.400.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	4.400.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	14.030
Advokatsalær skøde	kr.	20.000
I alt anslået	kr.	24.030
- Refusion deposita	kr.	37.750
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>4.386.280</b>

### Momsfradragprocent p.t. 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Jf. lejekontrakten med Hårgalleriet kan udlejer lade butikken momsregistrere med 3 mdrs. varsel.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	336.816
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	67.861
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>268.955</b>

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

$$\frac{268.955 \times 100}{4.386.280 + 750.000} = 5,24\% \text{ (anslået)}$$

Ved beregning af den forventede afkastprocent er taget udgangspunkt i kontantprisen med tillæg af et af ejendomsmægleren anslået beløb på kr. 750.000 inklusiv moms til istandsættelse af ejendommen.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014	kr.	2.550.000
Heraf grundværdi	kr.	961.200

Ejendommen er ikke under omvurdering.

## 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.	4.424.030
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(961.200)
Bygningsværdi	kr.	3.462.830
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	325
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	80
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		25%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	865.708
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	<b>34.628</b>

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

## **FORSIKRINGSFORHOLD**

Ejendommen er p.t. forsikret hos Tryg, police nr. 649 5.508.834.125.  
Forsikringsdækningen omfatter brand incl. restværdi, kortslutning, grunddækning samt husejeransvar.

## **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. 204-1, nr. 348, nr. 01-010-0002 samt Esbjerg Kommuneplan 2014-2026, enkeltområde 01-010-490, der bl.a. omhandler følgende:

#### **Lokalplan nr. 204-1:**

Lokalplanen 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.

#### **Lokalplan nr. 348**

Torvegade—strækningen mellem Kongensgade og Borgergade kan anvendes til gågade.  
Der skal være adgang til ejendommene i Torvegade syd for Kongensgade for servicekørsel m.v. i et af Byrådet nærmere fastsat tidsrum.

Der skal være adgang for Redningsberedskabet til ejendommene ved Torvet og til ejendommene i Torvegade syd for Kongensgade. Der kan etableres parkeringsmulighed i begrænset omfang for særlige trafikantgrupper i lokalplanområdet efter Byrådets nærmere godkendelse.

#### **Lokalplan nr. 01-010-0002**

Området må kun anvendes til blandet bolig og erhverv med mulighed for etablering af butikker, restaurationer, klinikker, kontorer og boliger.

Mod Torvegade må stueetagen alene anvendes til butikker, cafeer, restaurationer, diskoteker og spillesteder.

De øvrige etager må anvendes til butikker, restauration, kontorer, klinikker og lign.

I bebyggelsen mod Torvegade må der ikke etableres nye boliger.

#### **Enkeltområde 01-010-490**

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere butikker, liberalt erhverv, hoteller, restaurationer, spillesteder, offentlige institutioner og lignende. Der må herudover placeres boliger og erhverv i form af mindre fremstillings- og servicevirksomheder. Der må ikke tillades virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3, dog kan butikker med varelevering i aften- og natperioden tillades. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 3.500 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup>. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	19.12.1893	Dok om fælles brandmur/gavl mv, færdselsret mv
002	06.03.1894	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	10.12.1959	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	10.10.1966	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
005	05.10.1977	Dok om parkering mv
006	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
007	03.08.2009	Lokalplan nr. 01-010-0002

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.

### **Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 04.06.2015 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.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

## 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

**Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: [leif@lassenerhverv.dk](mailto:leif@lassenerhverv.dk)**









## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.07.2015

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Hårgalleriet I/S	Stueetage	Erhverv	80	137.016	1.713	25.250	Stigning i NPI, min. 3%	01.06.2016	01.06.2004		
2	Jesper Jensen	1. sal	Bolig	80	57.600	720	12.500			15.09.2012		
3	Ledigt	2. sal	Bolig	80	80.000	1.000						
4	Ledigt	3. sal	Bolig	55	55.000	1.000						
5	2 ledige p-pladser		Andet		7.200							
				295	336.816		37.750					

Den anførte leje for 2. og 3.sal er det forventede niveau efter renovering.