

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1118

Torvegade 4A, 6800 Varde



Markant og arkitektonisk bolig- og erhvervsejendom

- **Pris kontant kr. 8.095.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 681.000**
- **Etageareal i alt 881 m²**

BESKRIVELSE

Markant investeringsejendom med bolig- og erhvervslejemål i hjertet af Varde

På en attraktiv og central placering i Varde udbydes denne markante og arkitektonisk flotte investeringsejendom, som med sin karakterfulde facade og fine arkitektoniske detaljer markerer sig tydeligt i gadebilledet. Ejendommen fremstår med et særligt og velbevaret arkitektonisk udtryk, hvor bygningsdetaljer og klassiske finesser understreger ejendommens karakter og tilstedeværelse.

Ejendommen indeholder i alt 6 beboelseseenheder på henholdsvis 67 m², 81 m², 91 m², 111 m², 115 m² og 129 m². De varierede boligstørrelser giver en god bredde i ejendommens boligudlejning og appellerer til forskellige segmenter på det lokale lejermarked.

Herudover rummer ejendommen 3 erhvervsenheder på henholdsvis 90 m², 97 m² og 100 m². Kombinationen af bolig- og erhvervslejemål giver en attraktiv risikospredning og skaber et alsidigt og stabilt indtægtsgrundlag for ejendommen.

Arkitektonisk ejendom med bevaringsværdi

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 3, hvilket understreger bygningens arkitektoniske kvaliteter og særlige karakter. Bevaringsværdien er med til at sikre ejendommens markante udtryk og bidrager samtidig til ejendommens charme og langsigtede attraktivitet.

Den arkitektoniske kvalitet kombineret med ejendommens centrale placering gør ejendommen til en attraktiv del af Vardes bymiljø og tilfører investeringen en særlig karakter, som adskiller den fra mere traditionelle investeringsejendomme.

Ejendommen har energimærke C, hvilket giver et godt udgangspunkt for den fremtidige drift og understøtter ejendommens samlede attraktivitet.

Potentiale for optimering og værdiskabelse

For den kommende investor vurderes der at være et attraktivt potentiale i optimering af det eksisterende lejeniveau. En løbende tilpasning af lejeindtægterne til markedsniveau vil, hvor det er muligt, kunne forbedre ejendommens driftsresultat og dermed skabe yderligere værdi.

Ejendommen rummer samtidig et konkret udviklingspotentiale i form af et areal, som aktuelt står tomt. Aarealet kan ved renovering og efter de nødvendige myndighedsgodkendelser potentielt udvikles og registreres som boligkvadratmeter.

Dette giver en kommende investor mulighed for at arbejde aktivt med ejendommen og skabe yderligere værdi gennem både optimering af den eksisterende drift og udvikling af ejendommens uudnyttede arealer.

Differentieret værdiansættelse

I forbindelse med værdiansættelsen er ejendommens arealer vurderet ud fra deres respektive anvendelse, og der er derfor anvendt forskellige afkastkrav på bolig- og erhvervsarealerne.

De 3 erhvervsenheder er i værdiansættelsen vægtet med et afkast på 8,50 %, mens de 6 boligenheder er vægtet med et afkast på 5,50 %. Den differentierede tilgang afspejler forskellen mellem bolig- og erhvervsudlejning og sikrer, at de enkelte arealer indgår i værdiansættelsen på forskellige markedsmæssige forudsætninger.

Det tomme areal er i den nuværende værdiansættelse ligeledes vægtet med et afkast på 8,50 %. Der er således ikke fuldt indregnet den potentielle merværdi, som kan opstå, hvis arealet efter renovering og de nødvendige myndighedsgodkendelser kan registreres som boligkvadratmeter.

For den rette investor ligger der dermed et interessant potentiale i at udvikle arealet fra den nuværende anvendelse til bolig. En sådan ændring vil potentielt kunne medføre både en højere lejeindtægt og en højere samlet værdi af ejendommen.

En investering med flere attraktive elementer

Ejendommen henvender sig særligt til investoren, der ønsker:

- En markant og arkitektonisk flot ejendom på en central placering i Varde.
- 6 attraktive boliglejemål med varierede størrelser.
- 3 erhvervsenheder med anvendelige arealer.
- En god kombination af bolig- og erhvervsudlejning.
- Bevaringsværdi 3 og et særligt arkitektonisk udtryk.
- Energimærke C.
- Mulighed for optimering af det eksisterende lejeniveau.
- Et konkret udviklingspotentiale i et tomt areal.
- Mulighed for at skabe yderligere værdi ved potentielt at konvertere og registrere det tomme areal som bolig.
- En værdiansættelse, hvor bolig- og erhvervsarealer er vurderet med forskellige afkastkrav.

Samlet set tilbyder ejendommen en attraktiv kombination af stabil bolig- og erhvervsudlejning, en stærk central placering og et konkret potentiale for aktiv værdiskabelse.

Med sin arkitektoniske karakter, bevaringsværdi og centrale placering udgør ejendommen et attraktivt investeringsobjekt for både den private, semiprofessionelle og professionelle investor. Samtidig giver optimeringsmulighederne i både lejeniveauet og det uudnyttede areal mulighed for, at en kommende ejer kan arbejde aktivt med at forbedre ejendommens driftsøkonomi og langsigtede værdi.

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 4A
6800 Varde
Matr.nr. 85e Varde Bygrunde

KOMMUNE

Varde

ANVENDELSE

Ejendomstype Beboelse og Erhverv
Anvendelse Beboelse og Erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1892 Ombygningsår 1996

AREALER

Grundareal 397 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 309 m²
Erhvervsareal 287 m²
Boligareal 594 m²
Etageareal i alt 881 m²
Sekundære arealer 231 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1892/1996
Bebygget areal 309 m²
Sekundære arealer 231 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Butik 4A kld	97 m ²
Butik 4B st.	100 m ²
Beboelse 4B 1.tv.	91 m ²
Beboelse 4B 1.th.	129 m ²
Beboelse 4B 2.tv.	111 m ²
Beboelse 4B 2.th.	115 m ²
Beboelse 4C kld	67 m ²
Kontor 4D st.	90 m ²
Beboelse 4E	81 m ²
Kælder	164 m ²
Garage	40 m ²
Port	27 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Erhverv
Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Nej
Nej
Nej
Nej
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.	404.400
Erhvervslejemål	kr.	81.600
I alt	kr.	486.000

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	195.000
I alt	kr.	195.000

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 2026)	kr.	19.301
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	17.055
Rottebekæmpelse og skorstensfejning	kr.	631
Vand / vandaflledning	kr.	6.397
Fælles el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, afsat	kr.	17.620
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	18.000
Administration, afsat	kr.	27.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	45.850
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	163.354

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat kr. 20 pr. kvm.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 655 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	8.095.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	8.095.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	25.225	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	40.225	
- Refusion deposita		kr.	40.225
Anslået kapitalbehov		kr.	8.020.375

Momsfradragssprocent 33%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	681.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	163.354
Nettoleje til forrentning	kr.	517.646

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{517.646 \times 100}{8.020.375} = 6,5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	6.300.000
Heraf grundværdi	kr.	491.900
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	2.467.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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 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.

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	kr.	8.135.225
inkl. købsomkostninger	kr.	(2.467.000)
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	5.668.225
Bygningsværdi	kr.	
Etageareal i alt	m ²	881
Afskrivningsberettiget areal	m ²	197
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		22%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	1.247.010
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	37.410

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 175527575.

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. 23.01.L02 samt kommuneplanramme nr. 23.01.C01, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 23.01.L02

Anvendelse:

Delområde 1 skal anvendes til blandede bymæssige formål, herunder boliger, butikker, caféer, serviceerhverv, kontorer, offentlige formål og lignende funktioner, der naturligt kan indpasses i det historiske bymiljø uden at medføre omgivelserne nogen form for genepåvirkning.

Inden for gågadezonerne i Kræmmergade, Vestergade, Torvegade samt på Torvet skal bebyggelsens stueetage fastholdes til butiksformål eller publikumsorienterede serviceerhverv.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige:

75% for bebyggelse i 1½ etage

110% for bebyggelse i 2½ etage

150% for bebyggelse i 3 etager og derover

Kommuneplanramme nr. 23.01.C01

Anvendelse:

Centerområde og butikker.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: 75% for bebyggelse i 1+1/2 etage, 110% for bebyggelse i 2+1/2, 150% for bebyggelse i 3 etager og derover.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
-------------	--------------	-----------------

001	12.01.1891	Dok om fælles brandmur/gavl mv
-----	------------	--------------------------------

002	11.03.1895	Dok om fælles brandmur/gavl mv
-----	------------	--------------------------------

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 13.03.2020 med energiklassifikation C.

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.

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.

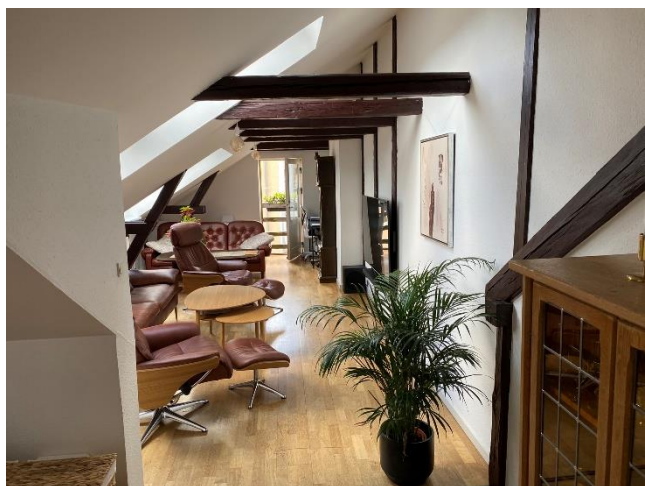
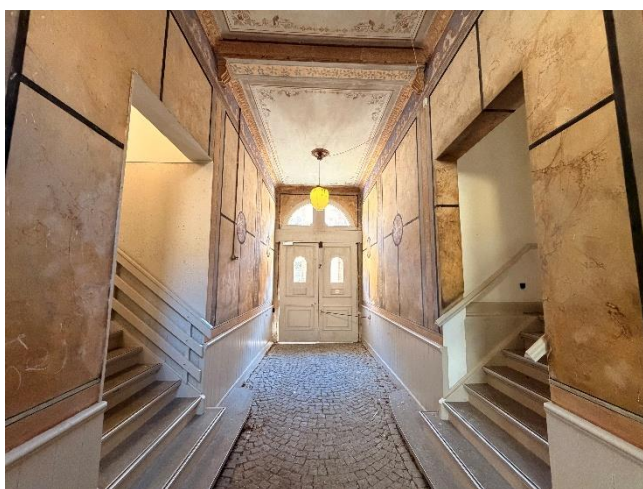
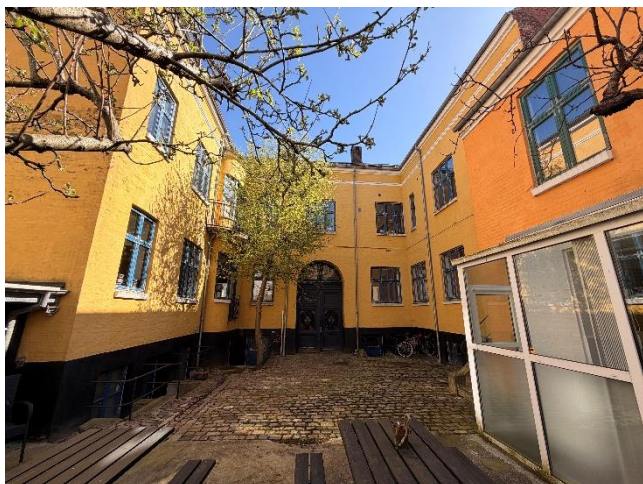
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Ledig	4A kld.	Erhverv	97	69.000	711	-					
2	Ledig	4B st.	Erhverv	100	84.000	840						
3	Ledig	4C kld.	Erhverv	67	42.000	627	-					
4	E. Artistry ApS	4D st.	Erhverv	90	81.600	907	19.950					
5	Udlejet	4B 1.tv.	Beboelse	91	76.800	844	19.200					
6	Udlejet	4B 1.th.	Beboelse	129	93.600	726	23.400					
7	Udlejet	4B 2.tv.	Beboelse	111	86.400	778	21.600					
8	Udlejet	4B 2.th.	Beboelse	115	81.600	710	16.000					
8	Udlejet	4E	Beboelse	81	66.000	815	14.700					
				881	681.000	773	114.850					