LASSEN ERHVERV

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1096

Torvegade 11, 6700 Esbjerg

Brugerejendom med attraktiv beliggenhed i hjertet af Esbjerg

- **Pris kontant kr. 4.250.000**
- **Etageareal i alt 318 m²**
- **Potentiale som bruger- og udlejningsejendom**
- **Klar til café el. lignende erhverv**
- **AAA-placering**

BESKRIVELSE

Torvegade 11, 6700 Esbjerg er attraktivt beliggende i hjertet af Esbjerg med kort afstand til byens handelsliv, restauranter og offentlig transport. Ejendommen fremstår med både charme og funktionelle faciliteter og rummer et stort potentiale som både brugerejendom og udlejningsejendom.

Ejendommen har et samlet erhvervsareal på 318 m², fordelt på stueplan, 1. sal og kælder, hvilket giver fleksible anvendelsesmuligheder til f.eks. kontor, klinik, bed & breakfast eller lignende erhverv. Planløsningen er funktionel og indbyder til effektiv udnyttelse af arealerne. Fra ejendommens 1. sal har man udsigt til torvet fra altan. Der forefindes ligeledes en privat lukket tagterrasse.

Derudover indeholder ejendommen et kælderareal med industrikøkken, som åbner op for yderligere anvendelsesmuligheder, herunder cafe, restaurant eller personalefaciliteter.

Den centrale placering gør ejendommen særligt attraktiv for virksomheder, der ønsker synlighed og nem adgang for både kunder og medarbejdere.

En spændende ejendom med mange muligheder i et af Esbjergs mest eftertragtede områder.

OMRÅDE / KVARTER
Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning
I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 8.

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 11 6700 Esbjerg
Matr.nr.	908 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE	Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Erhvervsejendom
Anvendelse	Restaurant, café, klinik, kontor m.v.

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1888	Ombygningsår	2011

AREALER

Grundareal	235 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal	181 m² heraf port 21 m²
Erhvervsareal	318 m²
Etageareal i alt	318 m²
Sekundære arealer	46 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1	
Opført / ombygget år	1888/2011	
Bebygget areal	181	m²
Sekundære arealer	46	m²
Antal etager	1	

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Restaurant/café stueetage	160	m²	Erhvervsareal	Ja
Kontor 1. sal	82	m²	Erhvervsareal	Ja
Disponibelt areal 1. sal	30		Erhvervsareal	Ja
Køkken, kælder	46	m²	Erhvervsareal	Ja

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.
Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2026)	kr.	11.120
Rottebekæmpelse	kr.	89
Forsikring, præmie	kr.	21.962
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	21.760
Driftsudgifter, i alt anslået	**kr.**	**54.931**

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 272 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris			**Kr.**	**4.250.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris			kr.	4.250.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	13.675		
Advokatsalær skøde	kr.	15.000		
I alt anslået	kr.	28.675	kr.	28.675
Anslået kapitalbehov			**kr.**	**4.278.675**

Momsfradragsprocent 100%
Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	3.700.000
Heraf grundværdi	kr.	1.618.000
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.423.000

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 inkl. købsomkostninger	kr.	4.278.675
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(1.423.000)
Restbygningsværdi	kr.	2.855.675
Etageareal i alt	m^2	318
Afskrivningsberettiget areal	m^2	318
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	2.855.675
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	**85.670**

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Tryg Forsikring A/S, police nr. 657-360.137
Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning samt grunddækning.

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. 00-010-490, der bl.a. omhandler følgende:

<u>Lokalplan nr. 01-010-0021</u>
Anvendelse:
Mod de dele af Smedegade, Jyllandsgade, Kirkegade, Torvegade, Englandsgade og Skolegade, der er markeret med blå streg på bilag D, gælder følgende:
- stueetager må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m², udvalgsvarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt hoteller, cafeer, restaurationer og offentlige funktioner,
- etager over stueniveau må kun anvendes til udvalgsvarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt hoteller, cafeer, restaurationer, boliger og offentlige funktioner.

Bebyggelsesprocent:
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i byggefelt B må ikke overstige 300 %.
Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives uden særlig tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Udstykning:
Der må i lokalplanområdet foretages mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsanlæg samt friareal.

Kommuneplanramme nr. 00-010-490
Anvendelse:
Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus og konference, sundhedserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, religiøse institutioner offentlige og almennyttige tilbud, boligforankrede sociale indsatser, friluftsfaciliteter, fritidskulturelle tilbud, kontor- og serviceerhverv, håndværkserhverv, parkeringsanlæg og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 5.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.

Bebyggelsesprocent:
Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 300 for den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	24.09.1889	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	06.03.1894	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	13.09.1898	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	08.11.1932	Dok om færdselsret mv
005	10.10.1966	Dok om forsynings-/afløbsledninger 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 Norlys.

Vand:
Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.
Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand.

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 24.02.2026 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 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
Kongensgade 96, st.th.
6700 Esbjerg
Tlf. 75134009
Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607

KORTBILAG/FOTOS/TEGNING

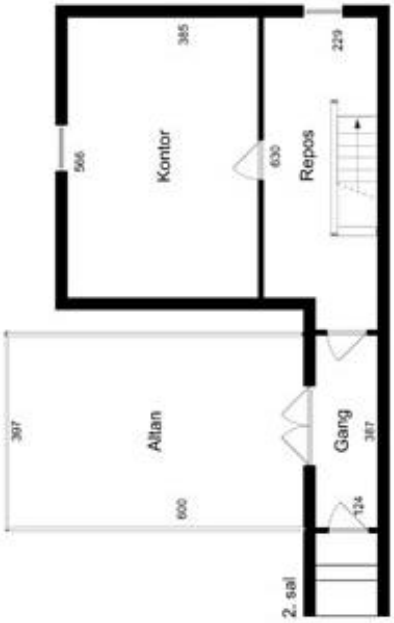
KOSMOPOL

KOSMOPOL

1. sal
Kontor
Kontor
Altan
Toi.
Toi.
413
221
222
104
144
105
725
737
467
139

Kælder
Køkken
Toilet
Gang
Gang
550
611
199
182
175
317
443

Stueplan
Kontor
Køk.
Bad
Gang
Opholdsrum
Teknik
Køkken
Entré
Café
H:289
381
370
232
299
147
213
252
171
617
348
250
118
447
228
502
1245


2. sal
Kontor
Repos
Altan
Gang
566
385
630
229
397
600
387
124