

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 027

Lillebæltsvej 20 og 20A, 6715 Esbjerg N



### VELBELIGGENDE EJENDOM MED STORE UOPVARMEDE HALLER

- **Pris kontant: Kr. 2.500.000**
- **Erhvervsareal: 2.435 m<sup>2</sup>**
- **Boligareal: 80 m<sup>2</sup>**
- **Grundareal: 9.471 m<sup>2</sup>**

**BESKRIVELSE**

Ejendommen er beliggende i et attraktivt erhvervsområde med gode adgangsforhold til hovedfærdselsårer og motorvej.

På grunden er opført 4 bygninger, der alle har sadeltag belagt med bølgeplader samt gulv i beton og i øvrigt med følgende egenskaber:

Bygning 1 er opført i mursten og indeholder en beboelseslejlighed på 80 kvm., et kontorafsnit på anslået 130 kvm. og 4 uopvarmede garager på anslået i alt ca. 230 kvm.

Bygning 2 er uopvarmet og opført i beton. Bygningen har port i gavlenden og er langs østlig side sammenbygget med bygning 3.

Bygning 3 er en uopvarmet hal opført i stålspær med sider beklædt med profilerede stålplader og med en loftshøjde til kip på ca. 8m. I gavlenderne forefindes porte.

Bygning 4 er opført i en stålspærskonstruktion med sider beklædt med profilerede stålplader og med ca. 7m til kip. I gavlender forefindes 1 skydeport samt 2 aluhejseporte med højde 4m og bredde 5m. Bygningen er uopvarmet bortset fra en mindre del, ca. 180 kvm., der er isoleret og kan opvarmes med oliefyr.

Bygningernes vedligeholdelsesmæssige tilstand er under middel, men alene grundarealets værdi er af ejendomsmægleren ansat til knap kr. 1,7 mio. baseret på Esbjerg Kommunes salgspriser for sammenlignelig erhvervsjord med tillæg af tilslutningsafgifter.

**OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

**EJENDOMMENS DATA****BELIGGENHED**

Adresse Lillebæltsvej 20 og 20 A  
6715 Esbjerg N  
Matr.nr. 33 A Gjesing By, Bryndum

**KOMMUNE**

Esbjerg

**ANVENDELSE**

Ejendomstype Lager-/Produktionsejendom  
Anvendelse Lager/Produktion

**OPFØRT / OMBYGGET**

Opførelsesår 1943-1985

**AREALER**

Grundareal	9.471 m <sup>2</sup> , heraf vej 0 m <sup>2</sup> .
Bebygget areal	2.515 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal m/afskrivning	2.435 m <sup>2</sup>
Boligareal	80 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	2.515 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	78 m <sup>2</sup>

**BYGNING NR. 1**

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1943
Bebygget areal	441 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	78 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Beboelse	80 m <sup>2</sup>
Kontor, lager	361 m <sup>2</sup>

**Registreret som: Afskrivning:**

Boligareal	Nej
Erhvervsareal	Ja

**BYGNING NR. 2**

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	1964
Bebygget areal	239 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	0 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Maskinhal, lager, værksted	239 m <sup>2</sup>
----------------------------	--------------------

**Registreret som: Afskrivning:**

Erhvervsareal	Ja
---------------	----

**BYGNING NR. 3**

BBR-nr.	3
Opført / ombygget år	1977
Bebygget areal	975 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	0 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Maskinhal	975 m <sup>2</sup>
-----------	--------------------

**Registreret som: Afskrivning:**

Erhvervsareal	Ja
---------------	----

**BYGNING NR. 4**

BBR-nr.	4
Opført / ombygget år	1985
Bebygget areal	860 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	0 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Lagerhal	860 m <sup>2</sup>
----------	--------------------

**Registreret som: Afskrivning:**

Erhvervsareal	Ja
---------------	----

Arealer er i henhold til BBR-ejermeddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

**DRIFTSUDGIFTER**

Ejendomsskatter (år 2013)	kr.	10.156
Renovation / Skorstensfejning / miljøafgifter	kr.	4.466
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	62.875
Forsikringer, anslået	kr.	15.000
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>92.497</b>

**ØVRIGE FORHOLD**

Udgift til udvendig vedligeholdelse er baseret på 2.515 kvm. à kr. 25,00 pr. kvm. excl. moms.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **2.500.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.		2.500.000
Handelsomkostninger:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.330		
Advokatsalær	kr.	12.500		
I alt anslået	kr.	20.830	kr.	20.830

**Anslået kapitalbehov** **kr.** **2.520.830**

**Momsfradragprocent** 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	2.450.000
Heraf grundværdi	kr.	1.041.800

Ejendommen er ikke under omvurdering.

## FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt der ønskes oplæg på finansiering, herunder udbetalingens størrelse, pantebreve, type realkreditlån m.v., er De velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

ANDRE OPLYSNINGER: Ret til mellemsalg forbeholdes.

## AFSKRIVNINGER

### Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund incl. købsomkostninger	kr.	2.520.830
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(1.041.800)
Restbygningsværdi	kr.	1.479.030

Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	2.515
Afskrivningsberettiget del af ejendommen	m <sup>2</sup>	2.435
Afskrivningsberettiget del		97%

Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	1.434.659
---	-----	-----------

Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	57.386
--------------------------------	-----	--------

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

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Gjensidige i en gruppeforsikring, hvorfor forsikringen ikke kan overtages af køber.

## 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

På ejendommen er tinglyst lokalplan nr. 242, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

Delområderne E udlægges til erhvervsformål og der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende virksomheder:

I område E4, hvori nærværende ejendom er beliggende, til mindre virksomheder inden for fremstilling, håndværk og byggefag, engroshandel, lager og transport samt til mindre servicevirksomhed i tilknytning til virksomheder som efter byrådets skøn naturligt kan indpasses i området.

Den enkelte virksomhed må ikke medføre, at støjniveauet i de omliggende områder overstiger de i miljøbeskyttelsesloven vejledninger anførte vejledende grænser for støj i disse.

#### Bebyggelsesomfang:

For den enkelte ejendom i erhvervsområderne må bebyggelsens samlede rumfang højst udgøre 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

#### Udstykning:

Ejendomme i erhvervsområderne må ikke uden byrådets særlige tilladelse udstykkes mindre end 3.000 m<sup>2</sup>.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

#### Nr.: Lyst:

001 06.06.1988

002 16.12.2005

#### Indhold:

Lokalplan nr. 242

Erhvervslejekontrakt med Esbjerg Maskinstation ApS, bl.a. indehold. forkøbsret m.v. (aflyses ved salg af ejendommen)

## 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 centralvarme fra eget anlæg.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommens bygninger er undtaget fra energimærkning, da over halvdelen af de samlede arealer ikke er opvarmede.

## MILJØFORHOLD

### **AFFALDSDEPOT – TIDLIGERE FORURENING**

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:  
at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.  
at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.  
at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

### **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 Region Syddanmark er matriklen V1-kortlagt i henhold til jordforureningsloven.

## 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, Statsaut. ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk.

# KORTBILAG

