

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 333

Gammelby Møllevej 18, 6700 Esbjerg



Erhvervsejendom med mange anvendelsesmuligheder

- **Pris kontant: Kr. 2.290.000**
- **Kontor: 133 m²**
- **Værksted: 470 m²**
- **1. sal med kantine og depotrum: 180 m²**
- **Etageareal i alt: 783 m²**
- **Loftshøjde op til 5,7m**
- **Indhegnet grundstykke**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i et mindre erhvervsområde i det østlige Esbjerg med gode adgangsforhold til hovedfærdselsårer og motorvej.

På ejendommen er opført 3 sammenhængende bygningsafsnit med facadebygningen i røde mursten og de to efterfølgende afsnit i stålspærskonstruktioner med ydervægge i eternitplader. Alle afsnit har sadeltag beklædt med bølgeplader.

I facadebygningen forefindes 133 kvm. pænt og præsentabelt receptions- og kontorområde med tekøkken, omklædning og baderum. Løfter er beklædt med troldekt plader med indbygget lysarmatur og gulv er belagt med mørke fliser.

1.salen andrager i alt 180 kvm. fordelt på pæn kantine/møderum på 40 kvm., repos og toilet på 10 kvm. samt 3 depotrum på i alt 130 kvm. Der er ikke indhentet tilladelse til indretning og anvendelse af 1.sal.

Den ene del af værkstedsafsnittet er på 340 kvm. med almindelige loftsplader hhv. med gitterspær og en frihøjde på 2,5 – 2,9m og sammenbygget hermed forefindes en hal på 130 kvm. med en loftshøjde til kip på 5,7m og ved spærfod 4,5m.

Til sidstnævnte hal er der bl.a. adgang via el-hejseport med 7m bredde og 4,4m højde og til det første værkstedsafsnit forefindes aluport mod øst.

Værkstedet opvarmes med kaloriefere og der er i 2006 lavet nye elinstallationer.

Gulv i værksted er i beton og har kunnet bære emner på op til 20 ton.

Ejendommen har gennem mange år været anvendt til smedeværksted og har bl.a. tidligere været udlejet til Bravida.

Udenomsarealerne er befæstede med SF sten og grundstykket er indhegnet.

Det er ligeledes muligt at leje ejendommen for en årlig leje på kr. 198.150.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Gammelby Møllevej 18
6700 Esbjerg

Matr.nr.

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Kontor/Lager/Værksted
Anvendelse Kontor/Lager/Værksted

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1969 Ombygningsår 1996

AREALER

Grundareal 1.356 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 603 m²
Erhvervsareal stueetage 603 m²
Erhvervsareal 1. sal 180 m² Ej registreret i BBR

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1969/1996
Bebygget areal 603 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Kontor 133 m²
Værksted 470 m²
Kantine og depotrum 1. sal 180 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Ej registreret i BBR

Afskrivning:

Ja
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 2017)	kr.	3.837
Forsikring, præmie	kr.	9.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	30.150
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	43.487

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 603 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.290.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.290.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	7.700	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	27.700	
Anslået kapitalbehov	kr.		27.700
			2.317.700

Momsfradragprocent 100 %

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	1.800.000
Heraf grundværdi	kr.	149.200

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.	2.317.700
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(149.200)
Bygningsværdi	kr.	2.168.500
Etageareal i alt	m ²	603
Afskrivningsberettiget areal	m ²	603
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	86.740

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Codan Forsikring, police nr. 9000066742.

Forsikringsdækningen omfatter foruden grunddækning, bygningsbrand, bygningsbeskadigelse samt stormskade.

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. 375, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen i lokalplanområdet fastlægges til erhverv med boliger. Der må som hidtil udøves almindelig erhvervsvirksomhed af klasse 2 og 3 som fremstillingsvirksomhed inden for håndværk og byggefag, engroshandel, lager, kontor og transport samt tilknyttet servicevirksomhed.

Der sikres mulighed for en enkelt bolig knyttet til hver virksomhed, når boligen ikke skærper miljøkravene til omgivelserne.

Virksomheder, herunder private eller offentlige bygge- og anlægsarbejder, eller faste anlæg til energiproduktion må ikke medføre uhygiejniske forhold eller væsentlig forurening.

Uanset ovenstående bestemmelser skal hver enkelt virksomhed i fornødent omfang godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Bebyggelsesprocent:

Ved erhvervsbyggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 50 for hver ejendom.

Udstykning:

Området må kun udstykkes med Byrådets godkendelse.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	05.10.1920	Dok om at der ikke må drives teglværksdrift mv
002	14.02.1944	Dok om færdselsret mv
003	14.12.1998	Lokalplan nr. 375

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi. Tilslutningsretten er oplyst til 80 ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

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

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 Region Syddanmark er matriklen kortlagt på Vidensniveau 1 (muligvis forurenet).

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

KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER





