

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 046

Garmestervej 9D, 6710 Esbjerg V



ERHVERVSEJERLEJLIGHED MED MANGE MULIGHEDER

- **Pris kontant: 495.000**
- **Areal i alt: 148 kvm.**
- **Værksted, kontor, lager, toilet og bad**
- **Prisbillig mulighed for mindre erhvervsdrivende**

Dato: 1. maj 2013

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i Sædding i et udbygget attraktivt erhvervsområde med primært mindre og mellemstore virksomheder.

Ejendommen er opdelt i 5 ejerlejligheder, der hver har en andel af den på ejendommen værende bygning på i alt 702 kvm.

Bygningen er opført i en stålspærskonstruktion med ydervægge i røde mursten og sadeltag beklædt med bølgeplader. Udenomsarealer er befæstede med asfalt hhv. henligger som græsplæne.

Ejerlejligheden indeholder værksted med adgang via aluport 3m bredde og 3,6m højde, lager, kontor/kantine, toilet og bad. Værkstedet opvarmes med strålevarme og loftshøjden til kip andrager ca. 5,5m.

Ejerlejligheden er en særdeles prisbillig mulighed for at etablere sig for mindre håndværksvirksomhed.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Garmestervej 9D 6710 Esbjerg V
Matr.nr.	16 ge Sædding By, Guldager ejl. nr. 4

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Produktion/lager
Anvendelse	Produktion/lager

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1978	Ombygningsår	1984
--------------	------	--------------	------

AREALER

Bebygget areal	148 m ²
Erhvervsareal	148 m ²
Etageareal i alt	148 m ²
Sekundære arealer	0 m ²

EJERLEJLIGHED NR. 4

Anvendelse:

Produktion/lager

148 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

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.	1.224
Fællesomkostninger Ejerforening, anslåede	kr.	6.000
Udvendig vedligeholdelse, anslået	kr.	8.880
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	16.004

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslåede udgifter til fællesomkostninger omfatter andel af forsikring, renovation samt fælles el og vand.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 148 kvm. "over jord" à kr. 60,00 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	495.000
--------------------	------------	----------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	495.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	2.500	
Advokatsalær skøde	kr.	10.000	
I alt anslået	kr.	12.500	kr. 12.500
Anslået kapitalbehov		kr.	507.500

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2010	kr.	590.000
Heraf grundværdi	kr.	48.400

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 inkl. Købsomkostninger	kr.	507.500
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(48.400)
Restbygningsværdi	kr.	459.100
 Etageareal i alt	m ²	148
Afskrivningsberettiget areal	m ²	148
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
 Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	459.100
 Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	18.364

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret via ejerforeningen hos Tryg Forsikring A/S, police nr.649-131.538.
Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning, rør og kabel, stikledninger 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. 437, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Delområde B, hvori nærværende ejendom er beliggende, må kun anvendes til erhvervsvirksomheder til og med klasse 5, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, 1991, dvs. erhverv uden boliger.

Der kan således etableres mindre miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker.

Der gives også mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området.

Bebyggelsesprocent:

Ved erhvervsbyggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 50.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

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

001	28.09.1978	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
-----	------------	----------------------------------

002	31.10.2003	Lokalplan nr. 437
-----	------------	-------------------

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 ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Ifølge Region Syddanmark er matriklen V1-kortlagt (mulig forurening).

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

BILLEDER/KORTBILAG



