

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 617

Guldagervej 111, 6710 Esbjerg V



**Erhvervsejendom med beboelse og mange anvendelsesmuligheder**

- **Pris kontant kr. 2.350.000**
- **Erhvervsareal 590 m<sup>2</sup>**
- **Boligareal 140 m<sup>2</sup>**
- **Mange muligheder - fortsat B&B drift, kontorhotel, eller den selvstændige med mange forskellige aktiviteter eller stort pladsbehov**

## BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i det nordlige Esbjerg ved landevejen mellem Guldager Stationsby og Guldager Kirkeby.

For mange år siden har ejendommen været anvendt til landbrugsdrift, men i takt med udbygningen af boligområdet Sønderris er ejendommens jorder frasolgt og i dag indeholder bygningerne hhv. en bolig samt 10 værelser til Bed & Breakfast.

Bygningerne er opført i røde mursten i én etage med delvis udnyttet tagetage. Tagbeklædning er udskiftet.

Boligen er indrettet med entre/bryggers, dejligt køkken, der delvist er åbent til spisestuen, stue, godt badeværelse og 2 værelser. På 1.salen forefindes to værelser, stort aktivitetsrum samt toilet.

De tidligere driftsbygninger er totalt ombyggede og indeholder 10 værelser, 4 badeværelser, 5 toiletter, 2 køkkener og 2 aktivitetsrum/festsal.

For oplysninger om drift af B&B henvises til ejendomsmægleren.

Bygningerne er velegnede til mange anvendelsesformål, eksempelvis fortsat B&B drift, kontorhotel, eller den selvstændige med mange forskellige aktiviteter eller stort pladsbehov.

For god ordens skyld oplyses, at bygningernes facader (primært fuger) og vinduesrammer trænger til vedligeholdelse.

Der er endvidere mulighed for samtidig at erhverve et grundstykke på 69.121 kvm., der gennem flere år er anvendt til action aktiviteter, fodboldgolf m.v.

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### **Bevaringsværdig bygning**

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4 og 5.

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 Guldagervej 111  
6710 Esbjerg V  
Matr.nr. 5 A Guldager By, Guldager

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og Beboelse  
Anvendelse Erhverv og Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1927-1979 Ombygningsår

### AREALER

Grundareal 2.895 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 749 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 590 m<sup>2</sup>  
Boligareal 140 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 730 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 49 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1927  
Bebygget areal 110 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 30 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Stuehus stueplan 110 m<sup>2</sup>  
Stuehus tagetage 30 m<sup>2</sup>  
Kælder 30 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Boligareal  
Boligareal  
Sekundært areal

#### Afskrivning:

Nej  
Nej  
Nej

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2  
Opført år 1927  
Bebygget areal 440 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Stald 440 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Nej

### BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3  
Opført år 1960  
Bebygget areal 150 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Maskinhus 150 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Nej

**BYGNING NR. 4**

BBR-nr.	4
Opført år	1927
Bebygget areal	9 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	9 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Indgangsparti	9 m <sup>2</sup>
---------------	------------------

**Registreret som:**

Sekundært areal

**Afskrivning:**

Nej

**BYGNING NR. 5**

BBR-nr.	5
Opført år	1979
Bebygget areal	40 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	0 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Carport	40 m <sup>2</sup>
---------	-------------------

**Registreret som:**

Sekundært areal

**Afskrivning:**

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

**DRIFTSUDGIFTER**

Ejendomsskatter (år 2021)	kr.	14.221
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	2.354
Forsikring, præmie	kr.	8.312
Administration, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	46.740
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>81.627</b>

**Bemærkninger til driftsudgifter**

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 779 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>2.350.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.350.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	7.925	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	22.925	
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>2.372.925</b>

**Momsfradragprocent** 80%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	2.950.000
Heraf grundværdi	kr.	562.300

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.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Gjensidige Forsikring, police nr. 7313116.  
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand.

## 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. 07-030-001 samt kommuneplanramme nr. 07-030-010, der bl.a. omhandler følgende:

#### **Lokalplan nr. 07-030-001**

##### **Anvendelse:**

Området udlægges til boligformål som tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med grønne fællesarealer.

I de enkelte boliger må der drives den form for erhvervsmæssig virksomhed, der normalt udføres i

boligområder på betingelse af,

at virksomheden drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at erhvervsandelen højst udgør 25 % af etagearealet,

at der højst er et skilt pr. virksomhed, og at skiltet højst er 0,75m. Bundfarven på skiltet må ikke være

signalfarve som turkis, gul eller rød. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur,

at parkering foregår på egen grund og

at erhvervsudøvelsen ikke medfører belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.

Matr. nr. 3g, 5a, 5af, 11a, 18a og 19r af Guldager By, Guldager samt 1n af Ravnsbjerg By, Guldager er noterede som landbrug. Landbrugspligten hindrer ikke, at arealerne kan tages i brug til boliger. Indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler.

Storparcellerne, der er markeret på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B, til tæt-lav og åben-lav bebyggelse, udlægges til boligformål som enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse, som defineret i de følgende bestemmelser.

Inden for området må der opføres transformestationer ol. Til områdets forsyning på op til 10 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke højere end 4 m over terræn. Bebyggelsen skal indpasses i omgivelserne eller afskærmes med beplantning.

##### **Bebyggelsesomfang:**

Ny bebyggelse skal opføres inden for de storparceller, der er vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B. Der kan opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse inden for alle storparceller.

Der må ikke opføres bebyggelse mellem vejareal og 5 m byggelinie langs stamveje og boligveje som vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B.

Boligbebyggelse skal opføres med en mindsteafstand på 5 m til de grønne områder for bebyggelse i 1 etage og i 1½ etage som vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B.

##### **Åben-lav bebyggelse**

Ved anvendelse af en storparcel til åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for hver enkelt matrikel i storparcellen ikke overstige 25.

Bygningshøjden må ikke overstige 1½ etage og 7,5 m.

Hver bolig skal kunne udvides til mindst 130 m<sup>2</sup>.

Ny bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m. fra naboskel. Carporte, garager udhuse og lignende kan placeres i skel.

Garager, carporte og udhuse m.v. skal placeres i en afstand af mindst 5 meter fra adgangsgivende vej.

Åben-lav bebyggelse på små parceller.

Ved anvendelse af en storparcel til åben-lav boligbebyggelse på små parceller må bebyggelsesprocenten for hver enkelt matrikel i storparcellen inkl. andel i fællesarealer ikke overstige 25.

Bygningshøjden må ikke overstige 1½ etager og 7,5 m.

Hver bolig skal kunne udvides til mindst 110 m<sup>2</sup>.

Ny bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel. Ny bebyggelse kan placeres i skel mod intern vej. Carporte, garager udhuse og lignende kan placeres i skel.

**Tæt-lav bebyggelse**

Ved anvendelse af et storparcel til tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for storparcellen inkl. andel i fællesarealer ikke overstige 35.

Bygningshøjden må ikke overstige 1½ etager og 7,5 m.

Hver bolig skal kunne udvides til mindst 110 m<sup>2</sup> i gennemsnit for den enkelte storparcel.

Ny bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel. Ved sammenbygning efter en samlet plan må bebyggelse opføres i skel.

### **Udstykning:**

Ved anvendelse af en storparcel til åben-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde fra storparcellen, der er mindre end 700 m<sup>2</sup> i den østlige del og 800 m<sup>2</sup> i den vestlige.

Ved anvendelse af en storparcel til åben-lav boligbebyggelse på små parceller eller til tæt-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde fra storparcellen, der er mindre end 450 m<sup>2</sup> inkl. andel af fælles friarealer.

Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

### **Kommuneplanramme nr. 07-030-010**

#### **Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger, som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for institutioner, butikker, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området. Der må ikke tillades virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 1. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

#### **Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.

## **SERVITUTTER**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	29.03.1935	Dok om byggelinier mv
002	12.09.1963	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
003	01.03.1967	Dok om midlertidig tilladelse til udvidelse af pelsdyrfarm mv
004	09.11.1968	Dok om adgangs begrænsning mv
005	11.03.1987	Dok om udvidelse af eksisterende minkfarm mv
006	26.05.1992	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
007	31.10.2000	Dok om afløbsledninger mv
008	29.09.2008	Lokalplan nr. 07-030-0001
009	30.09.2014	Dok om kloak- og fjernvarmeledning samt telekabel

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg.

### **Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

### **Bredbånd:**

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 01.06.2018 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**

Jernbanegade 22, 1. th.,

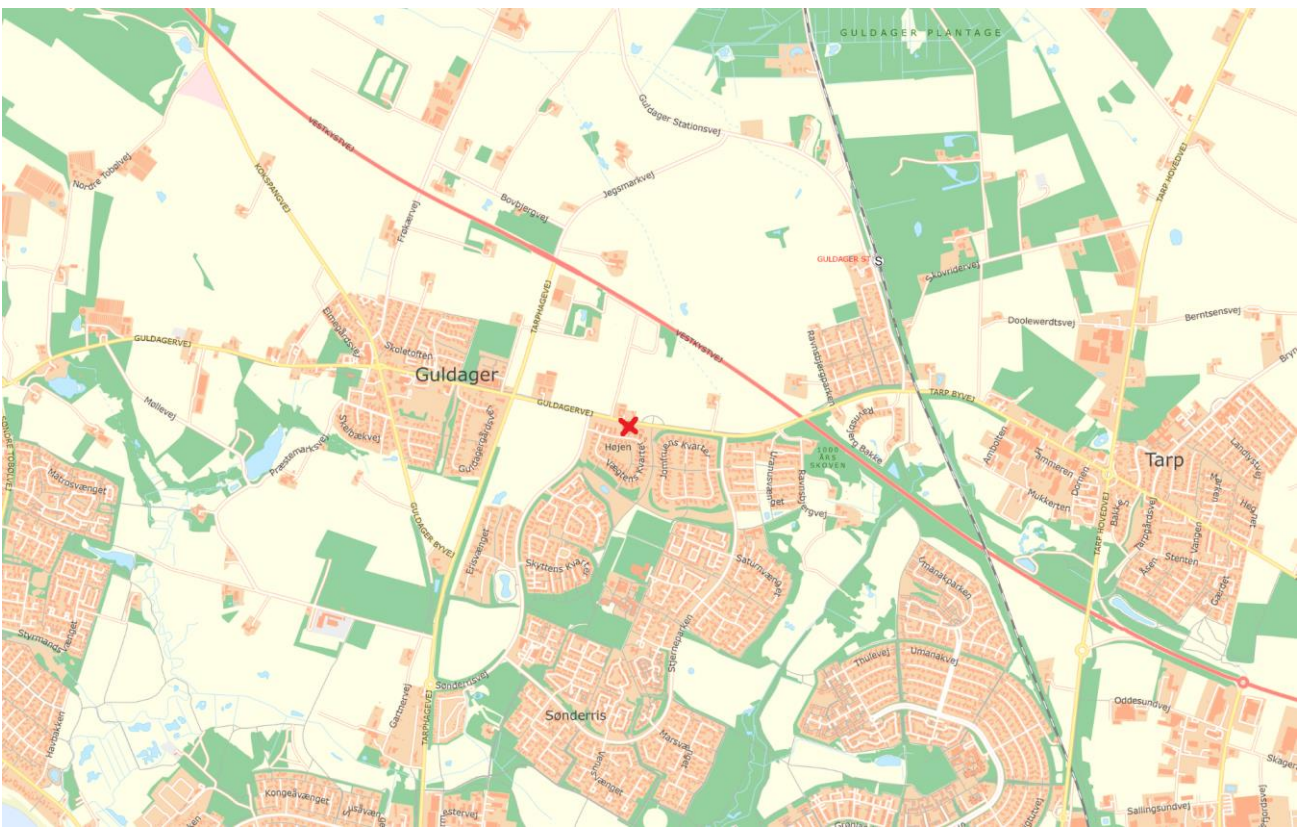
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), tlf. 20575370



**KORTBILAG/FOTOS/TEGNING**











## 1. sal



## Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.