

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 468

Læssevejen 14, 6700 Esbjerg



Fuldt udlejet erhvervsejendom på Esbjerg Havn

- **Pris kontant: 3.995.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 7%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 462.339**
- **Erhvervsareal i alt: 1.184 m²**
- **Veldisponeret ejendom**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og central beliggenhed på Esbjerg havn med gode adgangsforhold til de forskellige havneafsnit og til byens hovedfærdselsårer.

Bygningens administrationsafsnit er opført i røde mursten i to etager og lager-/produktionsafsnittet er opført i en stålpærskonstruktion med ydervægge i profilerede stålplader og sadeltag beklædt med bølgeplader.

Desuden forefindes et overdækket areal opført i stål med sadeltag beklædt med bølgeplader.

Ejendommen har gennem mange år været domicil for Service Group Esbjerg, der fortsat er ankerlejer, men derudover har ejendommen flere lejere. Lejemålsoversigt kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

De i bygningen værende kontormøbler tilhører nuværende ejer.

Ejendommens udenomsarealer er befæstede med SF-sten og områder til oplagring er indhegnede.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Læssevejen 14
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1421 Y Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion
Anvendelse Lager/Produktion

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1999 Ombygningsår 2001

AREALER

Lejet grundareal 3.557 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 1.053 m²
Erhvervsareal 1.184 m²
Etageareal i alt 1.184 m²
Sekundære arealer - overdækket 272 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1999/2001
Bebygget areal 1.053 m²
Sekundære arealer 272 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Stueplan 1.053 m²
Første sal 131 m²
Overdækket areal 272 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Nej

Ovennævnte arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der forekommer mindre afvigelser mellem BBR-arealer, arealoversigt fra landinspektør samt arealer jf. lejekontrakter.

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

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål kr. 462.339
I alt kr. 462.339

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme, vand og el.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Lejemålsoversigt med detaljerede oplysninger om lejevilkår kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

DRIFTSUDGIFTER

Leje af grundareal (år 2019)	kr.	91.095
Rottebekæmpelse	kr.	104
Forsikring, afsat	kr.	15.738
Administration, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	63.180
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	180.117

Bemærkninger til driftsudgifter

Al form for forbrug (el, varme, vand og vandafledningsafgift) samt renholdelse af udenomsarealer påhviler lejerne.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.053 kvm. à kr. 60 pr. kvm. eksklusiv moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.995.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.995.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.815
Advokatsalær skøde	kr.	20.000
I alt anslået	kr.	32.815
- Refusion deposita	kr.	23.400
Anslået kapitalbehov	kr.	4.004.415

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	462.339
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	180.117
Nettoleje til forrentning	kr.	282.222

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{282.222 \times 100}{4.004.415} = 7\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018	kr.	2.100.000
------------------------------	-----	-----------

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.	4.027.815
Etageareal i alt	m ²	1.184
Afskrivningsberettiget areal	m ²	1.184
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	4.027.815
Bygningsværdi og installationer afskrives med 4%	kr.	161.113

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Sønderjysk Forsikring G/S, police nr. 1453457. Forsikringsdækningen varierer i forhold til bygningsanvendelse, hvorfor vi henviser til forsikringsoversigten, som kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

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. 381, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Område H udlægges med mulighed for havneorienteret virksomhed inden for industri og håndværk der kun er delvis havneorienteret. Der kan placeres virksomheder op til klasse 6 erhverv, som ikke indebærer væsentlig risiko for belastning af det omgivende miljø. Der kan tillige placeres havneorienteret handel jf. pkt. 3.1.

3.1. Der må kun indrettes boliger i tilknytning til virksomheder i den udstrækning, det kan dokumenteres at være nødvendigt for virksomhedens drift eller opsyn. Der må ikke foretages ændringer af havnebassinerne i et sådant omfang, at de ikke kan opretholdes og fremstå i deres udformning som sejlbare bassiner. Hvor et område er udlagt med mulighed for handel, forstås handels- agentur- og servicevirksomhed i sammenhæng med virksomheder på havnen. Der kan ikke etableres detailhandel. Der tillades kioskhandel af beskeden omfang i forbindelse med udøvelse af havneerhverv.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten i område H er fastsat til højest 100 for hvert enkelt lejemål under et, og højden til højest kote 24,5

Udstykning:

Der kan gives tilladelse til, at der udstykkes parceller ned til 200 m².

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Der er tinglyst 35 servitutter på havnens samlede areal.

TEKNISKE INSTALLATIONER**El:**

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet. Tilslutningsretten er oplyst til 200 Ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme samt luft-til-luft varmepumpe.

Bredbånd:

Der er indlagt 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.

Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

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



