

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 317

Lillebæltsvej 2, 6715 Esbjerg N



Veldisponeret lager/produktionsejendom med god beliggenhed

- **Pris kontant: 8.975.000**
- **Lager/værksted opvarmet: 1.500 m²**
- **Kontor: 263 m²**
- **Lager isoleret 1.950 m² - lejekontrakt kan indgås med ejer**
- **Grundareal: 9.838 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i Esbjergs mest attraktive erhvervsområde med stor synlighed fra Storebæltsvej. Der er let adgang til hovedfærdselsårer og motorvej.

Den samlede ejendom omfatter 2 selvstændige erhvervsbygninger – hhv. en opvarmet lager/værkstedbygning med kontor m.v. samt en isoleret, men p.t. uopvarmet lagerhal.

Lager/værkstedbygningen er på i alt 1.763 kvm., der fordeler sig på

- 263 kvm. gode kontor- og mandskabsfaciliteter med omklædning/bad
- 1.100 kvm. lager/produktionshal (inkl. værkførerkontor) med loftshøjde til kip på 7,4m og en sidehøjde på 3m
- 400 kvm. værksted med smøregrav og adgang/gennemkørsel via 2 x 2 aluhejseporte med 3,6m bredde og 4m højde. Loftshøjden til kip andrager 9m og ved port-gavlender 4,6m.

Kontorafsnittet er opført i røde mursten med fladt tag beklædt med pap og lagerhallen er opført i en stålspærskonstruktion med sadeltag belagt med bølgeplader.

Der er særdeles god adgang til hal-afsnittet via 2 overdækkede perron'er og ikke mindre end ialt 7 aluhejseporte.

Lagerhallen er en isoleret, men uopvarmet, hal på 1.950 kvm. opført i en stålspærskonstruktion med op til ca. 10m loftshøjde til kip. Adgang til hallen finder sted via port med bredde 3,5m og højde 4,4m eller ved overdækket perron med hydraulisk rampe og adgang via 2 aluhejseporte på 3m bredde og 3,5m højde. Nuværende ejer indgår gerne lejekontrakt på fortsat anvendelse af denne hal.

Der forefindes tankanlæg, vaskeplads med olieudskiller samt et indhegnet perron-område mod syd.

Køre- og parkeringsarealerne er befæstede med SF-sten.

Det er ligeledes muligt at leje bygning 1 i alt 1.763 m² for en årlig leje på kr. 580.300.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Lillebæltsvej 2
6715 Esbjerg N
Matr.nr. 32 T Gjesing By, Bryndum

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion
Anvendelse Lager/Produktion

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1984-1987 Ombygningsår 1991

AREALER

Grundareal 9.838 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 3.713 m²
Erhvervsareal 3.713 m²
Etageareal i alt 3.713 m²
Rampeoverdækning 213 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1984/1991
Bebygget areal 1.763 m²
Sekundære arealer 213 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Kontor 263 m²
Lager 1.100 m²
Værksted 400 m²
Rampeoverdækning 213 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Ja
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1987
Bebygget areal 1.950 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager/Produktion 1.950 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

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 2019), jf. www.ois.dk	kr.	22.594
Forsikring, afsat	kr.	35.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	185.650
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	243.244

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 10 pr. kvm.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 3.713 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. ekskl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	8.975.000
Købers kapitalbehov		
Kontantpris	kr.	8.975.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 57.530	
Advokatsalær skøde	kr. 25.000	
I alt anslået	kr. 82.530	kr. 82.530
Anslået kapitalbehov	kr.	9.057.530

Momsfradragsprocent 100%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	18.900.000
Heraf grundværdi	kr.	893.400

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.	9.057.530
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(893.400)
Bygningsværdi	kr.	8.164.130
Etageareal i alt	m ²	3.713
Afskrivningsberettiget areal	m ²	3.713
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	326.565

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

Ejendommen er p.t. forsikret hos Tryg Forsikring.
Forsikringsdækningen omfatter for begge bygninger brand, kortslutning, grunddækning, glas og sanitet.
Bygning 2 omfatter endvidere husejeransvar.

Forsikringen kan ikke 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

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 242 og kommuneplanramme 08-030-050, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 242:

Anvendelse:

I delområde E4, hvori nærværende ejendom er beliggende, er anvendelsen fastlagt 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.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten andrager 50 og bebyggelsens samlede rumfang må højst udgøre 3 m³ pr. m² grundareal.

Byggeri må højst opføres i 2 etager i en maksimal højde på 8,5m over terræn.
Kommuneplanramme 08-030-050:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger, dvs. erhverv i form af miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker. Der kan gives mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 5. Der må ikke etableres virksomheder, der skærper miljøkravene til omgivelserne. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	10.05.1984	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
002	06.06.1988	Lokalplan nr. 242

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi. Tilslutningsretten er oplyst til 63 Ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

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

Region Syddanmark har vurderet, at matriklen muligvis kan være forurennet og har derfor kortlagt den på vidensniveau 1 (V1).

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/FOTOMONTAGE



