

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 237

Lillebæltsvej 39, 6715 Esbjerg N



Meget anvendelig lagerejendom med god beliggenhed

- **Pris kontant kr. 11.500.0000**
- **Erhvervsareal: 4.000 m²**
- **Grundareal: 13.767 m²**
- **Indhegnet befæstet område**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i Esbjergs mest attraktive erhvervsområde med gode adgangsforhold til hovedfærdselsårer og motorvej.

På grunden er opført 2 sammenhængende bygninger, der hver er opført i en stålspærskonstruktion med ydervægge i profilerede stålplader og med sadeltag beklædt med bølgeplader.

Bygningerne er hver på 2.000 kvm. og har en loftshøjde på 9,25m til kip og en sidehøjde på 6m.

I den østlige bygning forefindes mindre værkførerkontor, frokoststue og toilet. Mod øst forefindes endvidere en overdækket perron i hele bygningens længde med plads til 21 vogntog. På perronen forefindes 11 hydrauliske sliske og til bygningen er der adgang gennem 8 elektriske aluhejseporte. Portmål er 4m bredde og 4,5m højde.

I den vestlige bygning forefindes mod syd 3 aluhejseporte med sliske og sluser og i hver af de to bygninger forefindes aluhejseporte mod nord.

Hallerne er isolerede, men uden varmeinstallationer.

Der er gode forhold til parkering, manøvrering og udendørs oplagring på den befæstede indhegnede plads.

Ejendommen kan også lejes for kr. 1.100.000 årligt.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Lillebæltsvej 39
6715 Esbjerg N
Matr.nr. 9 AS Gjesing By, Bryndum

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion
Anvendelse Lager/Produktion

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1993 Ombygningsår 1994

AREALER

Grundareal 13.767 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 4.000 m²
Erhvervsareal 4.000 m²
Etageareal i alt 4.000 m²

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2018), jf. www.ois.dk	kr.	19.883
Renovation / miljøafgifter m.v., afsat	kr.	4.000
Forsikring, præmie	kr.	22.509
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	200.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	246.392

Bemærkninger til driftsudgifter

Udgift til renovation/miljøafgifter m.v. er anslået.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 4.000 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	11.500.000
Købers kapitalbehov		
Kontantpris	kr.	11.500.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	42.230
Advokatsalær skøde	kr.	25.000
I alt anslået	kr.	67.230
Anslået kapitalbehov	kr.	11.567.230

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014	kr.	13.800.000
Heraf grundværdi	kr.	1.199.800

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.	11.567.230
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(1.199.800)
Bygningsværdi	kr.	10.367.430
Etageareal i alt	m ²	4.000
Afskrivningsberettiget areal	m ²	4.000
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	10.367.430
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	414.697

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos ITD/Tryg, police nr. 655-117.871. Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand m/kortslutning, anden bygningsbeskadigelse incl. glas, sanitet og skilte.

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, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde E4, der skal anvendes 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.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	06.06.1988	Lokalplan nr. 242
002	08.02.1993	Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Indeholder bestemmelser om salg.
003	04.03.1994	Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Indeholder bestemmelser om salg.

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi. Tilslutningsretten er oplyst til 100 Ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af el.

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 udgået inden 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

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk

KORTBILAG/FOTOS



