

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 230

Lillebæltsvej 40, 6715 Esbjerg N



Erhvervsejendom med mange anvendelsesmuligheder

- **Pris kontant: kr. 2.200.000**
- **Grundareal: 3.092 m²**
- **Lager/produktion: 479 m²**
- **Kontor: 130 m²**
- **God loftshøjde op til 7,5m**
- **Gode adgangsforhold via 7 aluporte**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i attraktivt erhvervsområde med gode adgangsforhold til hovedfærdselsårer og motorvej.

Bygningen er opført i ét plan i en stålspærskonstruktion med sadeltag beklædt med pap. Bygningens facade mod Lillebæltsvej fremstår med røde mursten i brystningshøjde og øvrige ydervægge er beklædt med profilerede stålplader. Vinduer er med termoglas og rammer i plast.

Bygningen er indrettet med reception med adgang til åbent kontorlandskab, the-køkken, toilet, arkivrum samt adgang til lagerhallen, hvorfra der er adgang til frokoststue og pænt omklædningsrum med toilet og flisebeklædt bad.

Lagerhallen har en loftshøjde til kip på 7,5m og en højde ved spærfod på 3,75m. Langs hallens nordlige side (over kontor- og mandskabsrum) forefindes dæk til anvendelse som lager/arkiv. Der er et godt lysindfald fra ovenlys samt porte.

I bygningens vestlige gavlen forefindes aluport med 3m højde og 3,5m bredde og mod syd forefindes 6 aluporte, hver med 3m bredde og 3m højde.

Ejendommen kan anvendes til mange forskellige former for håndværksvirksomhed og lettere produktion og det er muligt at opføre yderligere byggeri på grunden.

Ejendommen kan også lejes i sin helhed for en årlig leje på kr. 200.000 eller lejes delvist (hvor nuværende ejer fortsætter i en mindre del af ejendommen) efter nærmere aftale.

Udenomsarealerne er befæstede med asfalt, SF-sten, stabilgrus samt almindelig græsplæne.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Lillebæltsvej 40 6715 Esbjerg N
Matr.nr.	9 ak Gjesing By, Bryndum

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Lager/Produktion
Anvendelse	Lager/Produktion

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1987
--------------	------

AREALER

Grundareal	3.092 m ² , heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	609 m ²
Erhvervsareal	609 m ²
Etageareal i alt	609 m ²

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført år	1987
Bebygget areal	609 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager/Produktion	479 m ²
Kontor	130 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
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 2016)	kr.	5.574
Renovation / miljøafgifter m.v., afsat	kr.	4.000
Forsikring, afsat	kr.	6.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	30.450
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	46.024

Bemærkninger til driftsudgifter

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

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

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 609 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. ekskl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.200.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	2.200.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	7.430
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	22.430
Anslået kapitalbehov	kr.	2.222.430

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.	2.950.000
Heraf grundværdi	kr.	340.100

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.	2.222.430
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(340.100)
Bygningsværdi	kr.	1.882.330
Etageareal i alt	m ²	609
Afskrivningsberettiget areal	m ²	609
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	75.292

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er forsikret via en puljeforsikring og kan derfor ikke overtages.

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, område E4, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Delområderne E udlægges til erhvervsformål og der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende virksomheder:

I område E4 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:

For den enkelte ejendom i erhvervsområderne må bebyggelsens samlede rumfang højst udgøre 3 m³/m² grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

Erhvervsbygninger må højst opføres i 2 etager og højst 8,5 m over terræn.

Udstykning:

Ejendomme i erhvervsområderne må ikke uden byrådets særlige tilladelse udstykkes mindre end 3.000 m².

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst: Indhold:

001 03.06.1987 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Indeholder bestemmelser om salg.

002 06.06.1988 Lokalplan nr. 242

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi. Tilslutningsretten er oplyst til 35 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.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt 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

KORTBILAG/FOTOMONTAGE/TEGNING





