

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 290

Lillebæltsvej 42, 6715 Esbjerg N



Særdeles velholdt ejendom med mange anvendelsesmuligheder

- **Pris kontant: Kr. 5.250.000**
- **Lager/produktionsareal: 555 m²**
- **Kontorareal: 264 m²**
- **Indhegnet grundareal: 4.506 m²**
- **5 ton traverskran**
- **God loftshøjde op til 9 m**

Dato: 11. maj 2017

BESKRIVELSE

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

Bygningen er opført i en stålspærskonstruktion med ydervægge i betonelementer hhv. beklædt med profilerede stålplader. Sadeltaget er belagt med bølgeplader.

I bygningens østlige gavlede forefindes kontor- og personaleafsnit i to etager. Stueetagen har klinkegulv og opvarmes med gulvvarme og 1.salen, der har trægulv, opvarmes med radiatorvarme. Loftet er beklædt med troldekt. Indretningen omfatter i stueetagen entre, to kontorer, toilet, kantine samt pænt flisebeklædt omklædning med bad. På 1.salen forefindes to kontorer, mødelokale samt toilet.

Lager/produktionsafsnittet har en god loftshøjde med 6,8 m ved siderne og 9 m til kip. Der er godt lysindfald fra ovenlysvinduer og loftet er beklædt med troldekt plader. Afsnittet opvarmes med kaloriefere.

I bygningens vestlige gavlede forefindes el-drevet alu-port på 6x6m, og endvidere findes der alu-port på bygningens nordlige side.

Hallen er p.t. indrettet med bl.a. et svejseafsnit, der giver gode muligheder for at anvende arealet herover til lager.

Hallen er anvendelig til mange formål og indeholder bl.a. 5 ton travers kran, rørføring for trykluft, udsugningsanlæg og mange udtag for kraft.

Grundstykket er indhegnet og delvist befæstet med SF-sten.

I bygningen forefindes alarmanlæg.

Overalt fremtræder ejendommen i særdeles god og anvendelig stand.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Det er ligeledes muligt at leje ejendommen for kr. 428.375 årligt.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Lillebæltsvej 42
6715 Esbjerg N
Matr.nr. 9 BC Gjesing By, Bryndum

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion
Anvendelse Lager/Produktion

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 2001/2009

AREALER

Grundareal 4.506 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 699 m²
Erhvervsareal 819 m²
Etageareal i alt 819 m²
Sekundære arealer 0 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 2001
Bebygget areal 699 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Lager/værksted, stueetage 555 m²
Kontor, stueetage 132 m²
Kontor, 1. sal 132 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
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 2017), jf. www.ois.dk	kr.	8.652
Forsikring, præmie	kr.	13.304
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	49.140
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	71.096

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 819 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **5.250.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	5.250.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	16.580	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	41.580	kr. 41.580
Anslået kapitalbehov		kr.	5.291.580

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	4.450.000
Heraf grundværdi	kr.	495.700

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.	5.291.580
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering		kr.	(495.700)
Bygning og installationer		kr.	4.795.880
Anslået værdi af tekniske installationer	10%	kr.	(479.588)
Restbygningværdi		kr.	4.316.292
Etageareal i alt		m ²	945
Afskrivningsberettiget areal		m ²	945
Afskrivningsberettiget del af ejendommen			100%
Bygningsværdi og installationer afskrives med 4%		kr.	191.835

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Codan Forsikring A/S, police nr. 900 335 6520.
Forsikringsdækningen omfatter brand, elskade, storm, anden bygningsbeskadigelse, glas og sanitet, skjulte rør, svamp, insekt, hærværk og graffiti, pludselig skade

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:

I område E4 må der indrettes 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.

Bebyggelsesomfang:

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.
Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdig terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

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	06.06.1988	Lokalplan nr. 242
002	22.05.2001	Skøde lyst servitutstiftende ang. skråningsanlæg, skærpede miljøkrav, underjordiske beholdere/tanke m.v.

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 fjernvarme og el.

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 på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

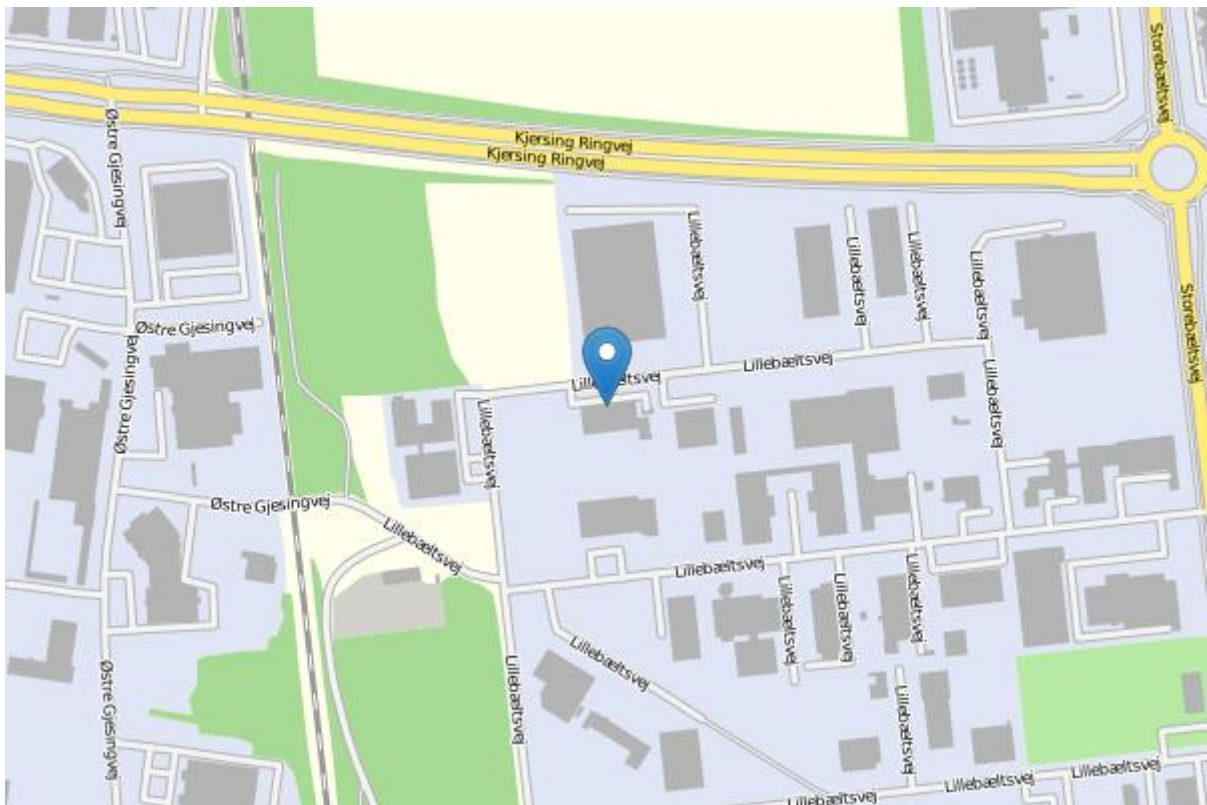
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

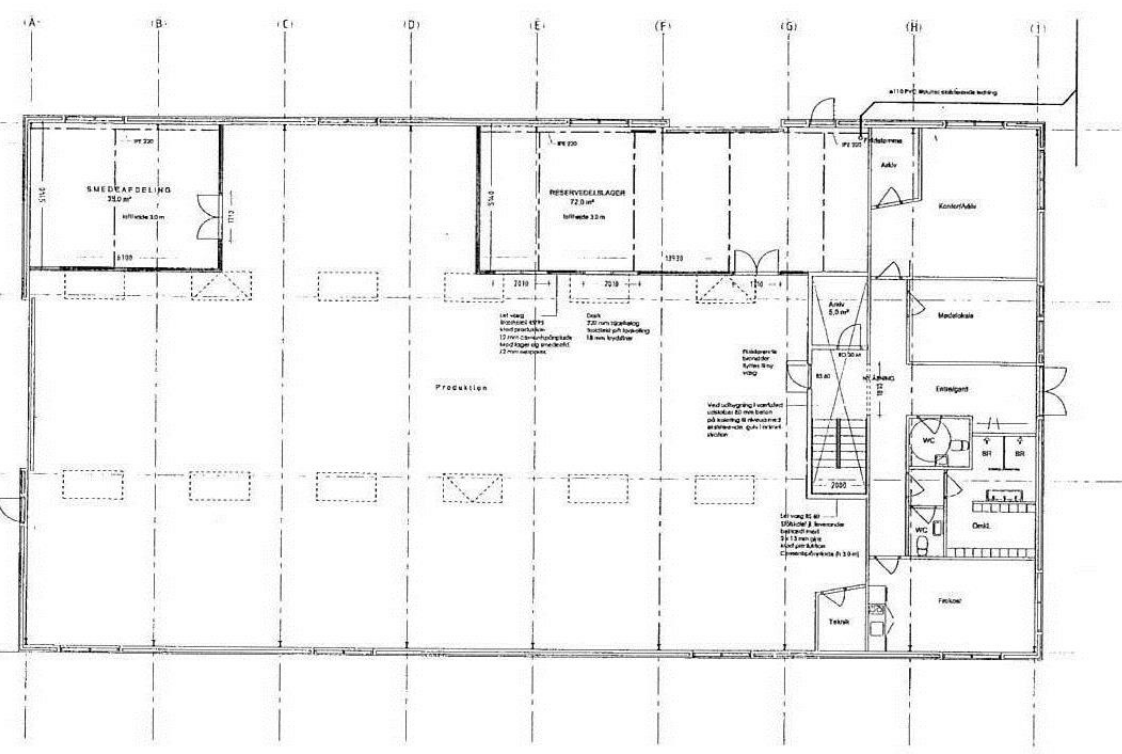
Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

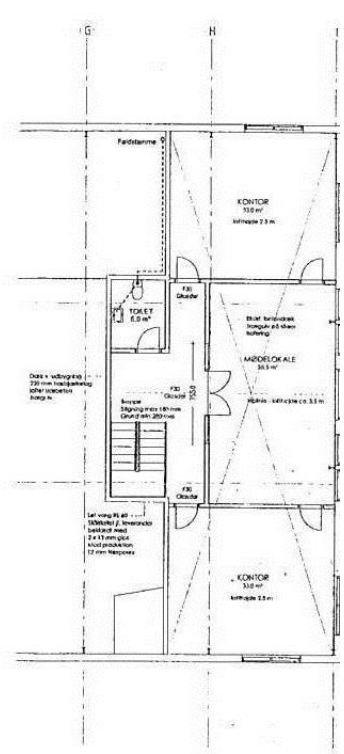
KORTBILAG/FOTOS/TEGNING







Grundplan - 1:100



1.501 - 1:100
Bunko (excl. trappa) 140 m²