

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 105

Odinsvej 11, 6862 Tistrup



Veldisponeret ejendom med mange anvendelsesmuligheder

- **Pris kontant: Kr. 3.600.000**
- **Erhvervsareal i alt: 1.587 m²**
- **Grundareal: 6.260 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i Tistrup - en stationsby med ca. 1.400 indbyggere ca. 10 km nord for Varde.

Ejendommen har senest været anvendt af Trappeproducenten ApS og fremstår i en god og meget anvendelig stand til brug for mange typer håndværks- og produktionsvirksomheder og med sin lave udbudspris er det en oplagt mulighed som alternativ til udbygning eller ændring af eksisterende lokaler.

Bygningsmassen består af to sammenbyggede stålspærskonstruktioner med tilhørende 150 kvm. kontorafsnit i den ene gavlede. Tagkonstruktionen er sadeltag belagt med bølgeplader. Lofter er primært beklædt med troltex plader. Vinduer er med termoglas og rammer i plast.

Produktionsafsnittet har ydervægge beklædt med profilerede stålplader og kontorafsnittet har ydervægge i røde mursten.

Produktionsafsnittet har betongulv og en lofthøjde på 3,9m ved siderne og 6,6m til kip. Der er et godt lysindfald fra el-betjente ovenlysvinduer. Adgangsforholdene er gode bl.a. via 3 aluhejseporte med følgende bredde/højde mål: 4m x 3,5m, 6m x 4m og 4,5m x 4,5m. Produktionsafsnittet opvarmes med kaloriefere og der forefindes rørføring til trykluft.

Afsnittet er indrettet i flere rum til diverse produktionsformål og indeholder bl.a. malerkabine.

Der forefindes større spånudsugningsanlæg i ejendommen.

Administrations- og personaleafsnittet indeholder to omklædningsrum med brus, køkken/kantine med udgang til solvendt terrasse, kontorer, arkiv samt foyer. Kontorer og kantine har pæne trægulve.

Udenomsarealer er befæstede med skærver hhv. græs.

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Odinsvej 11 6862 Tistrup
Matr.nr.	2 cq Tistrup By, Tistrup

KOMMUNE

Varde

ANVENDELSE

Ejendomstype	Lager/Produktion
Anvendelse	Lager/Produktion

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1996-2008
--------------	-----------

AREALER

Grundareal	6.260 m ² , heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	1.594 m ²
Erhvervsareal	1.587 m ²
Etageareal i alt	1.587 m ²
Sekundære arealer	7 m ²

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1996
Bebygget areal	849 m ²
Sekundære arealer	7 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager/Produktion	842 m ²
Overdækket areal	7 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	2008
Bebygget areal	745 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager/Produktion	745 m ²
------------------	--------------------

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 2014)	kr.	12.700
Forsikring, præmie	kr.	65.173
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	79.350
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	157.223

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.587 kvm. "over jord" à kr. 50,00 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.600.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.600.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.380
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	27.380
Anslået kapitalbehov	kr.	3.627.380

Momsfradragsprocent 100%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	3.850.000
Heraf grundværdi	kr.	500.800

Ejendommen er ikke under omvurdering.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt der ønskes oplæg på finansiering, herunder udbetalingens størrelse, pantebreve, type realkreditlån m.v., er De velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

ANDRE OPLYSNINGER: Ret til mellemsalg forbeholdes.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund

inkl. købsomkostninger	kr.	3.627.380
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(500.800)
Bygning og installationer	kr.	3.126.580
Anslået værdi af tekniske installationer	10% kr.	(312.658)
Restbygningsværdi	kr.	2.813.922

Etageareal i alt	m ²	1.587
Afskrivningsberettiget areal	m ²	1.587
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%

Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	2.813.922
---	-----	-----------

Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	112.557
Installationer afskrives med 4%	kr.	12.506
I alt	kr.	125.063

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark Forsikring, forsikringsnummer E 9341 862 709.
Forsikringsdækningen omfatter brand, storm, vand m.v., svamp, insekt, el-skade samt hus- og grundejeransvar.

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. 2.6, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål i kategori F, hvilket omfatter forurenende virksomheder med særlige beliggenhedskrav i henhold til miljøbeskyttelseslovens kap. 9.

Områdets anvendelse til F-virksomheder vil blive overvejet af byrådet i det enkelte tilfælde under hensyn til virksomhedens art. Virksomheder med særlig stor spildevandsproduktion vil ikke kunne forvente at opnå tilladelse til placering i området, idet alt spildevand skal pumpes mindst 2 gange og idet recipienten for Tistrup rensningsanlæg er relativ sårbar.

Byrådet kan tillade anvendelse til erhvervsformål i kategori I i området, hvilket omfatter industri-, værksteds-, lager-, engros-, transport-, service-, udstillings- og lignende virksomheder.

Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til detailhandel, som har forbindelse til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn hører naturligt til i området. Herudover må der ikke drives detailhandel i området.

Der må ikke drives handel med dagligvarer i området.

Der må ikke opføres eller indrettes yderligere boliger i området.

Bebyggelsesprocent:

Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet.

Udstykning:

Udstykninger, sammenlægninger m.v. skal være i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Udstykninger, sammenlægninger m.v. skal ske efter det princip at grunddybden bestemmes af midterlinien mellem to parallelle facadeveje. Byrådet kan dog tillade afvigelser fra dette princip i det omfang dette skønnes nødvendigt af hensyn til plantagen (matr. nr. 7 at) eller andre forhold i området.

Parcellernes facadelængde skal i reglen være ca. 45 m. Byrådet kan dog tillade en mindre facadelængde, dog aldrig mindre end 30 m.

Ejendommens forhold reguleres ligeledes af lokalplan nr. 03, som har til formål at sikre energiforsyningen til varme og varmt vand sker i form af naturgas fra eks. Naturgasforsyninger i de 3 bysamfund.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	18.08.1987	Lokalplan nr. 2.6., Vedr. 1AH
002	06.07.1990	Lokalplan nr. 03, Vedr. 2L
003	09.01.2008	Dok om kabelanlæg/Transformere-

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi. Tilslutningsretten andrager 225 ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af naturgas.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger, men er jf. "Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger" § 3 undtaget for krav om energimærkning.

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, statsaut. ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk

KORTBILAG/FOTOS



