

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 548

Smedevej 11 / Mosevangen 2, 6710 Esbjerg V



Veldisponeret erhvervsbygning med tilhørende fritliggende villa

- **Pris kontant kr. 3.650.000**
- **Erhvervsareal 554 m²**
- **Gode adgangsforhold og god loftshøjde**
- **Boligareal 143 m²**
- **Muret fritidsrum (tidl. garage) og carport**
- **Grundareal 2.400 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i Sædding på hjørnet af Smedevej og Mosevangen.

Erhvervsafsnittet har således gavn af den gode synlighed fra Smedevej og villaen har gavn af det rolige Mosevangen.

Erhvervsafsnittet er opført i en stålspærskonstruktion med ydervægge i røde mursten og tag beklædt med bølgeplader hhv. fladt tag beklædt med pap på udstillingsafsnittet. Bygningen er indrettet med værksted (sidehøjde 3m og højde til kip 6m), lager, salgsløkkale/showroom med klinkebeklædt gulv og kontor med frokoststue og pænt flisebeklædt toilet med brus.

Der er gode adgangsforhold til værkstedet gennem to aluhejseporte med målene 4m højde og 4,5m bredde (el-drevet) og 3m x 3m (manuel drevet).

Udenomsarealerne er befæstede med SF-sten.

Ejendommen har gennem mange år været anvendt til salg og reparation af biler af Auto-Thyme, der har eksisteret i ikke mindre end godt 42 år.

Villaen er opført i ét plan i røde mursten med afvalmet sadeltag beklædt med tagsten i beton. Indretningen er god og omfatter entre/fordelingsgang med klinkegulv, dejligt køkken med spiseplads, bryggers, gæstetoilet, 4 værelser, flisebeklædt badeværelse med brus, stue, udestue samt depot og dejligt fritidsrum.

Endvidere forefindes 2 carporte, hvoraf det ene er med redskabsrum.

Til villaen hører dejlig have.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Smedevej 11/Mosevangen 2
6710 Esbjerg V
Matr.nr. 16 EK Sædding By, Guldager

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1973-1988

AREALER

Grundareal 2.400 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 765 m²
Erhvervsareal 554 m²
Boligareal 143 m²
Etageareal i alt 697 m²
Sekundære arealer – garage og carport 68 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1973
Bebygget areal 143 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse 143 m²

Registreret som:

Boligareal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1973
Bebygget areal 432 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Værksted 432 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført år 1974
Bebygget areal 45 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Garage 45 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	4
Opført år	1980
Bebygget areal	122 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Butik/kontor	122 m ²
--------------	--------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 5

BBR-nr.	5
Opført år	1988
Bebygget areal	23 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Carport	23 m ²
---------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2021)	kr.	6.677
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	2.370
Forsikring, præmie	kr.	12.978
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	44.520
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	66.545

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 742 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. ekskl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **3.650.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.650.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	11.800	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	31.800	kr. 31.800
Anslået kapitalbehov		kr.	3.681.800

Momsfradragprocent 78%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	3.300.000
Heraf grundværdi	kr.	264.000

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.	3.681.800
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(264.000)
Bygning og installationer	kr.	3.417.800
Anslået værdi af tekniske installationer	10% kr.	(341.780)
Restbygningsværdi	kr.	3.076.020
Etageareal i alt	m ²	765
Afskrivningsberettiget areal	m ²	599
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		78%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	2.399.296
Bygningsværdi og installationer afskrives med 4%	kr.	95.972

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Concordia Forsikring A/S, police nr. 774009.

Forsikringsdækningen omfatter fsv. angår erhvervsdelen brand, restværdi, kortslutning, ABB, glas og kumme, husejeransvar samt huslejetab. Butiks- og kontordelen er ligeledes omfattet af skjulte rør.

Forsikringsdækningen omfatter fsv. angår boligen brand, restværdi, huslejetab, husejeransvar, retshjælp, glas- og sanitet, anden bygningsbeskadigelse samt udvidet rørskade.

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. 437 samt kommuneplanramme nr. 02-030-021, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Delområderne A må kun anvendes til erhvervsvirksomheder, der ikke, eller kun i ubetydelig omfang forurener med hensyn til støj, lugt, luft og trafik svarende til virksomheder i miljøklasse 1-3 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, 1991, dvs. fremstillingsvirksomhed inden for håndværk og byggefag, engroshandel, lager, kontor og transport samt tilknyttet servicevirksomhed. Der må ikke etableres selvstændige boliger. I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der dog tillades etableret en enkelt bolig, hvis den anvendes af en person der er knyttet til virksomheden og hvis boligen ikke skærper miljøkravene til omgivelserne.

Bebyggelsesprocent:

Ved erhvervsbyggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 50.

Kommuneplanramme nr. 02-030-021

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til erhverv med bolig, dvs. erhverv i form af ikke miljøbelastende fremstillingsvirksomhed inden for håndværk og byggefag, engroshandel, distribution og kontorer. Der kan tillades fritids- og forlystelsesanlæg i området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3. Ved hver virksomhed kan der opføres en bolig, når den ikke skærper miljøkravene til omgivelserne. Der tillades støjende eller pladskrævende fritidsaktiviteter, der er naturligt henhørende i et erhvervsområde. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	09.03.1970	Dok om oversigt mv
002	05.07.1973	Dok om bebyggelsens ydre fremtræden mv
003	29.09.2003	lokalplan nr. 437

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Ifølge Evonet forefindes 2 installationer på hver 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 mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 13.10.2020 med energiklassifikation C fsv. angår Smedevej 11 og energiklassifikation D fsv. angår Mosevangen 2..

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

Forureningen er registreret under gulvet i værkstedsbygningen og Region Syddanmark har afgivet erklæring, at dette er uden betydning for boligen.

Dokumenter i forbindelse med kortlægningen kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

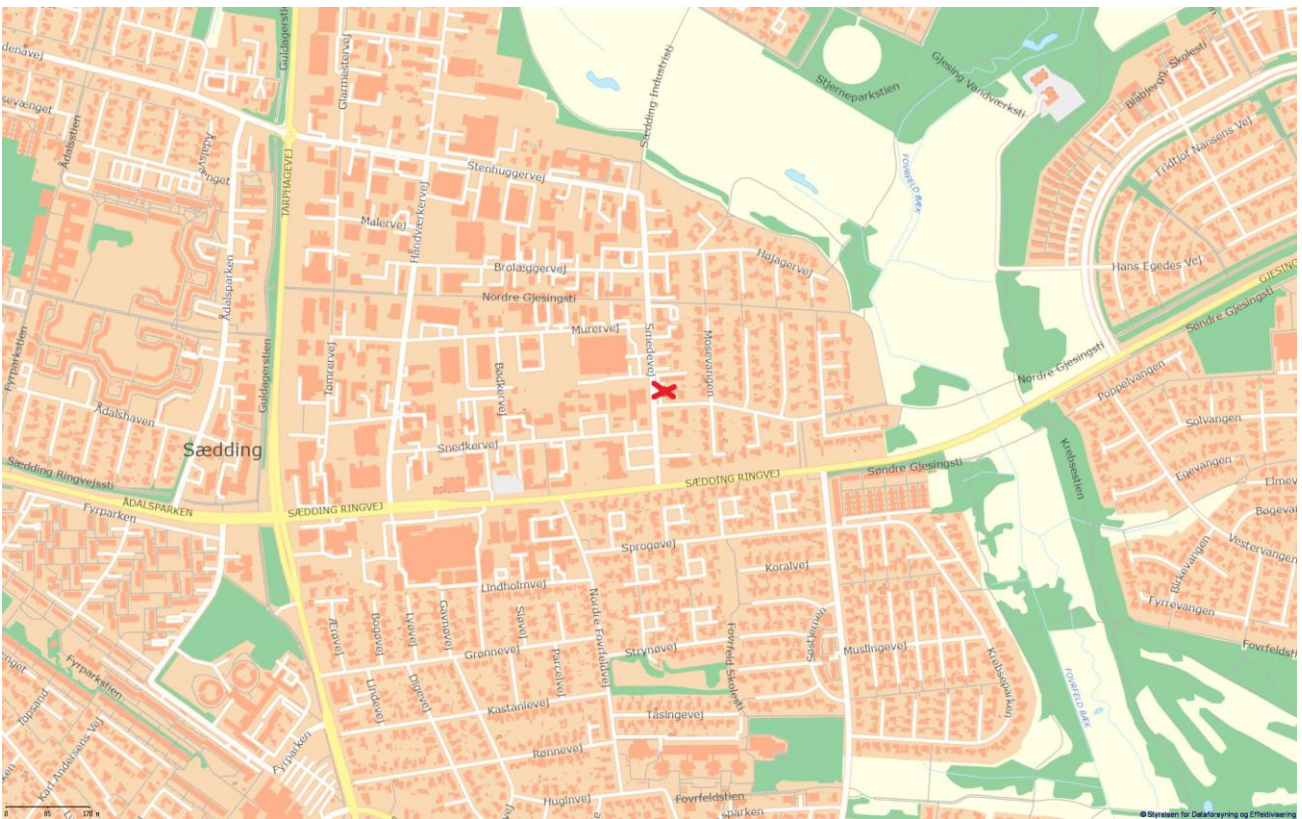
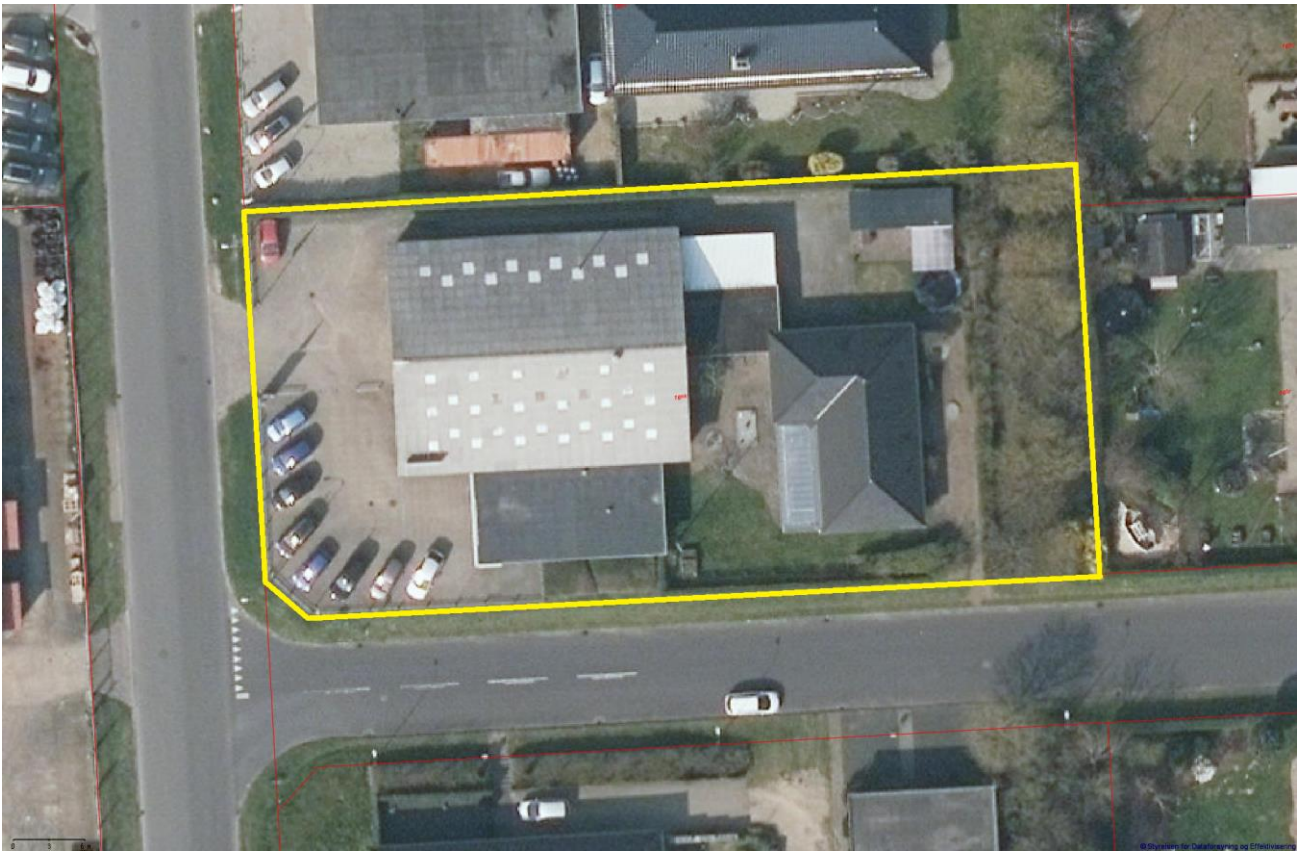
LASSEN ERHVERV

**Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg**

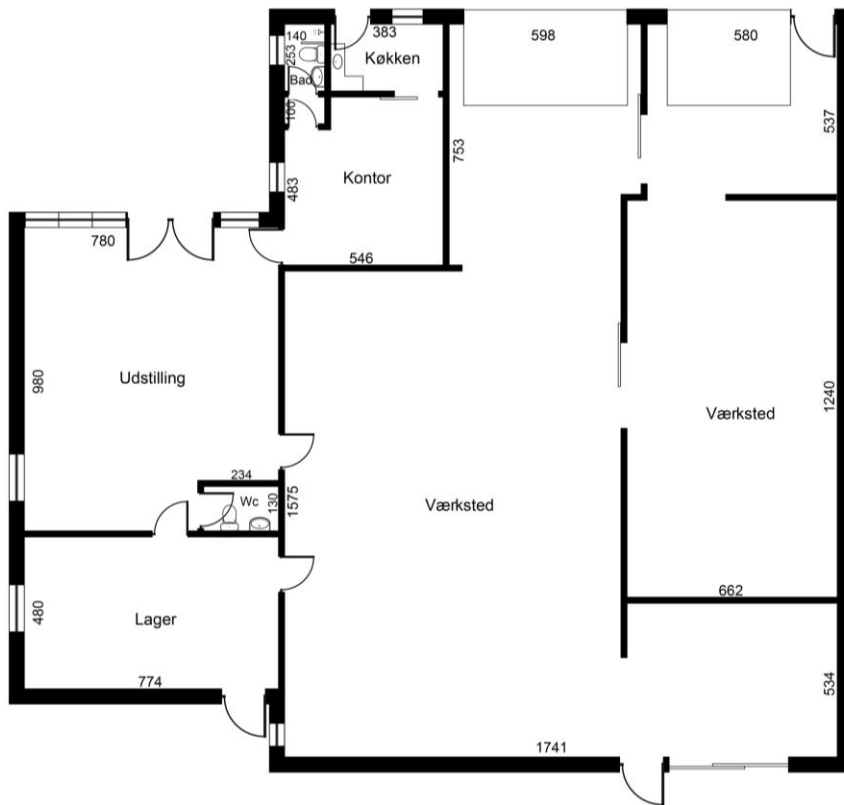
Tlf. 75134009

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk, tlf. 22405828

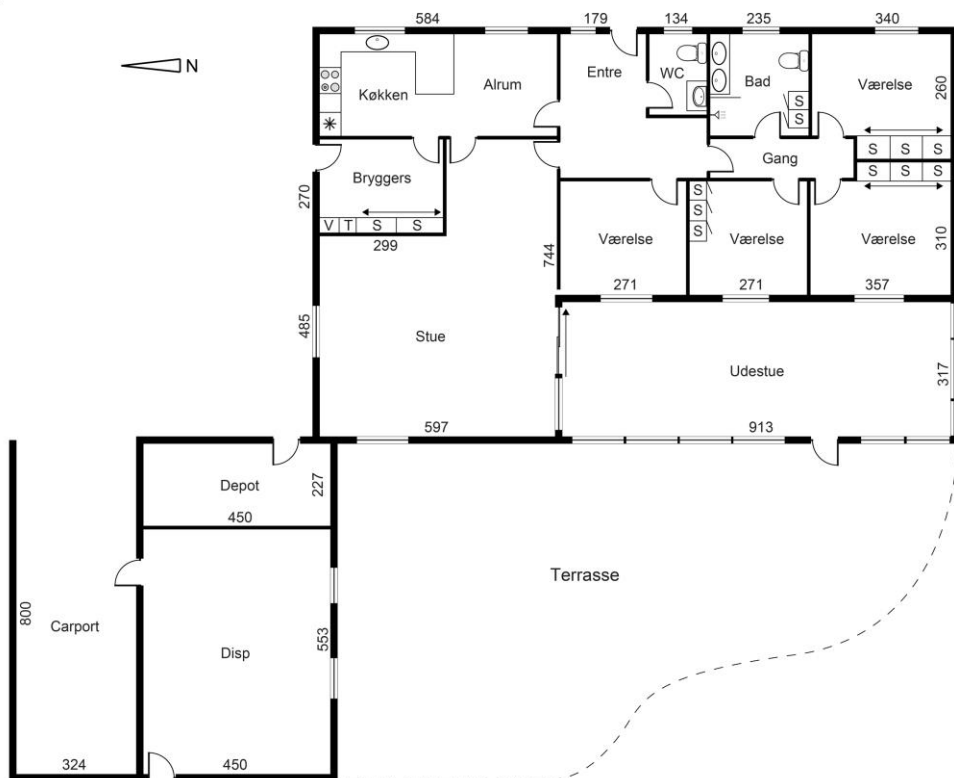
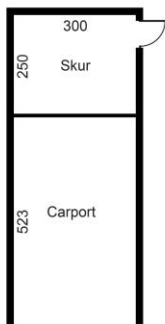
KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER







Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.