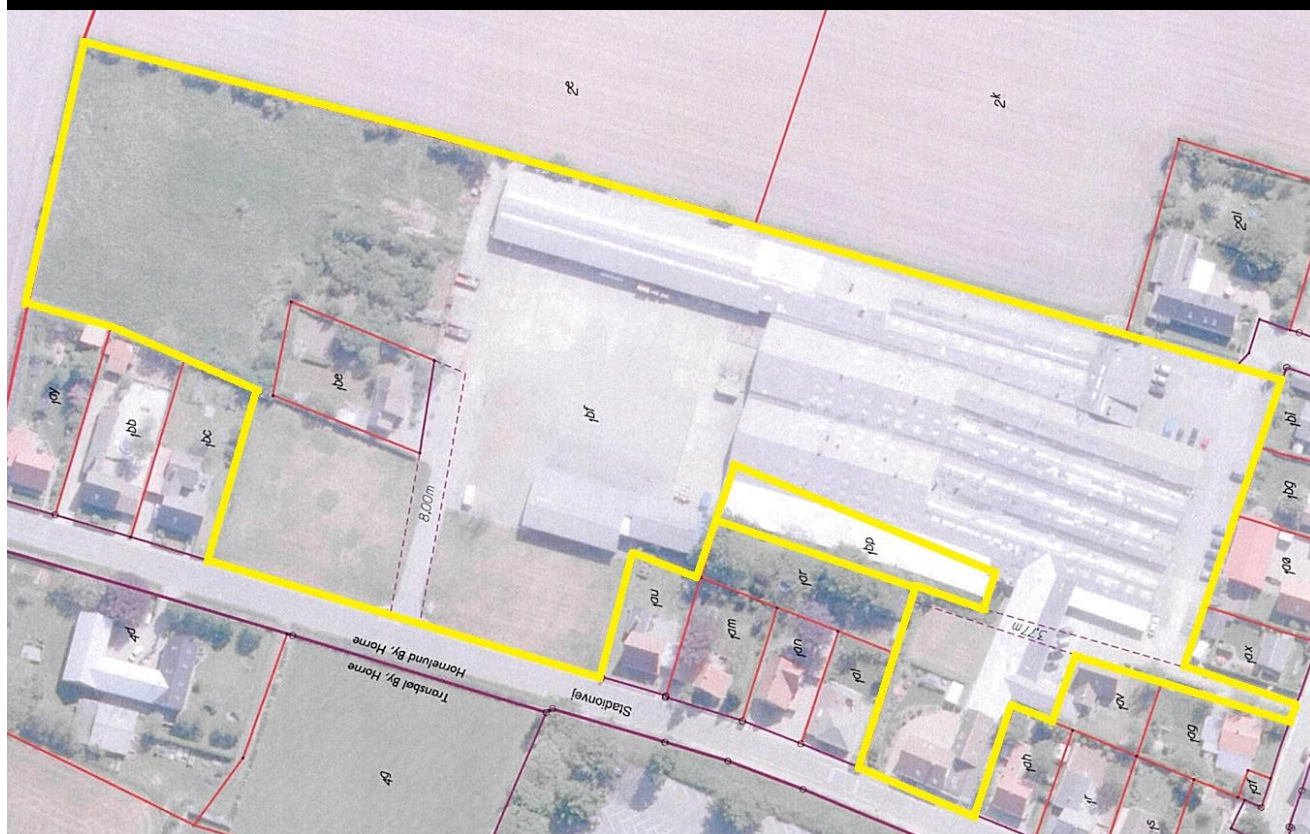


SALGSPROSPEKT

Sag nr. 158

Stadionvej 16 A og B, Horne, 6800 Varde



Multianvendelig ejendom til kun kr. 230 pr. kvm.

- **Pris kontant: Kr. 2.250.000**
- **Erhvervsareal 9.532 m²**
- **Boligareal 230 m²**
- **Grundareal 31.262 m²**
- **320 ampere**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i Horne – et mindre bysamfund med knap 500 indbyggere beliggende 10 km. nord for Varde.

Ejendommen har gennem mange år været anvendt til udvikling og fremstilling af malkesystemer af virksomheden Strangko, der pr. 01.01.2007 blev overtaget af BouMatic. I forbindelse med overtagelsen fortsatte BouMatic som lejer i ejendommen, men virksomheden har nu købt en ejendom i Skjern til overtagelse pr. 01.04.2015 og forventes derfor at fraflytte nærværende ejendom i løbet af sommeren 2015.

Der er tale om en arealmæssig relativ stor erhvervsejendom bestående af et kontorafsnit, en række sammenbyggede opvarmede haller, en fritliggende uopvarmet hal, nogle garager samt en villa til beboelse, der er udlejet indtil 01.08.2015..

Kontorafsnittet har ydervægge i mursten og afsnittet er indrettet i en kombination af åbent kontorlandskab samt enkelte cellekontorer og mødelokaler. Fra fordelingsgangen er der god, men uforstyrret "kontakt" til kontorerne, idet skillevæggene i træ har store glaspartier. Loftet er beklædt med gips hhv. træ. Gulve i afsnittet er beklædt med klinker, linoleum og tæpper. Vinduer er med termoglas og rammer i træ. Træværk trænger til vedligeholdelse.

Sammenbygget med kontorafsnittet forefindes en villa i ét plan med udnyttet tagetage. Boligen har almindelig indretning og er med ældre køkken og badeforhold. Boligen har egen måling af el, vand og varme og har siden 1995 været udlejet til en månedlig leje på p.t. kr. 4.890 inkl. forbrug af el, vand og varme samt inkl. bidrag til kabel tv.

Lager-/produktionsafsnittet består af flere sammenbyggede haller, hvor de ældste er opført med gitterspærskonstruktioner i træ og de nyeste i konstruktioner med stålspær. De to haller, der har direkte adgang til læsserampen er i stålspær med ca. 6m til kip og der er gode adgangsforhold via aluhejseporte.

I hallerne med gitterspær andrager loftshøjden til kip ca. 4,3m og frihøjden under spærfod er ca. 2,5m

I forbindelse med lager-/produktionsafsnittet er indrettet to stk. omklædning- og baderum til m/k, hvorfra der bl.a. er direkte adgang til ejendommens kantine.

I afsnittet forefindes tillige malerværksted og showroom.

Lager-/produktionsafsnittet opvarmes med kaloriefere og der findes rørføring for trykluft. Gulve i lager-/produktionsafsnittet er i beton hhv. i træ.

Området ved læsserampen er overdækket, herunder også adgangen til den uopvarmede hal på 1.255 kvm. (ca. 17m x 71m), der har en højde på 3,5m ved spærfod og en loftshøjde til kip på 6m.

Foruden den uopvarmede hal forefindes diverse garager m.v.

Ejendommens bygninger fremstår med ydervægge i mursten, træ, og beklædt med profilerede stålplader. Tagbeklædning er primært i bølgeplader hhv. beklædt med pap.

Bygningerne fremstår i ældre stand med et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, men det er ejendomsmæglerens opfattelse, at der er taget mere end højde for samme ved fastsættelsen af ejendommens udbudspris.

Udenomsarealerne er befæstede på køre- og manøvreringsarealer og øvrige arealer henligger med græs.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Stadionvej 16 A og B, Horne
6800 Varde
Matr.nr. 1 bp og 1 bf Hornelund By, Horne

KOMMUNE

Varde

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion samt beboelse
Anvendelse Lager/Produktion samt beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1938-1984 Ombygningsår 1978

AREALER

Grundareal matr. nr. 1 bp 973 m², heraf vej 0 m².
Grundareal matr. nr. 1 bf 30.289 m², heraf vej 919 m².
Bebygget areal 9.362 m²
Erhvervsareal 9.532 m²
Boligareal 230 m²
Etageareal i alt 9.762 m²
Sekundære arealer 115 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1938
Bebygget areal 115 m²
Sekundære arealer 115 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse stueetage 115 m²
Beboelse tagetage 115 m²
Kælder 115 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1938/1978
Bebygget areal 687 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Kontor stueetage 687 m²
Kontor tagetage 70 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
Ja

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opført år	1961
Bebygget areal	5.470 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager/Produktion	5.470 m ²
Lager/Produktion	215 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
Ja

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	4
Opført år	1964
Bebygget areal	1.338 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager/Produktion	1.338 m ²
------------------	----------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 5

BBR-nr.	5
Opført år	1965
Bebygget areal	417 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager/Produktion	417 m ²
------------------	--------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 6

BBR-nr.	6
Opført år	1978
Bebygget areal	1.255 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager/Produktion	1.255 m ²
------------------	----------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 7

BBR-nr.	7
Opført år	1984
Bebygget areal	80 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Overdækket p-plads	80 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 2015)	kr.	36.166
Forsikring, præmie	kr.	52.421
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	292.860
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	381.447

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 9.762 kvm. "over jord" à kr. 30,00 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.250.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.250.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	45.530	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	60.530	
Anslået kapitalbehov	kr.		60.530
			2.310.530

Momsfradragsprocent 98 %

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Ejendommen forventes solgt gennem salg af selskabet "Lunderuplund ApS", der ejer ejendommen. Denne løsning vil bl.a. medføre at der ikke skal betales tinglysningsafgift og at afskrivningsgrundlaget vil se anderledes ud end den nedenfor opstillede vejledende.

Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	14.900.000
Heraf grundværdi	kr.	1.517.150

Ejendommen er ikke under omvurdering.

FINANSIERINGSFORHOLD

Nuværende ejer forholder sig positivt til at medvirke ved finansiering af køb af ejendommen.

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.	2.310.530
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(1.517.150)
Bygning og installationer	kr.	793.380
Anslået værdi af tekniske installationer	10% kr.	(79.338)
Restbygningsværdi	kr.	714.042
Etageareal i alt	m ²	9.762
Afskrivningsberettiget areal	m ²	9.532
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		98%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	699.761
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	27.990
Installationer afskrives med 4%	kr.	3.174
I alt	kr.	31.164

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Willis I/S (AIG Europe Limited), police nr. 0001090027.
Forsikringsdækningen omfatter brand, storm, vand, svamp og insekt, glas og kumme, udvidet rørskade inkl. stikledning, restværdi, el-skade, jordskade, huslejetab, lovliggørelse, oprydning/forurening, ny/om/tilbygning (brand/storm) samt underforsikringsgaranti.

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 Byplanvedtægt nr. 13 samt Kommuneplan 2013 enkeltområde 09.01.E02 og 09.01.C01, der bl.a. omhandler følgende:

Byplanvedtægt nr. 13:

Anvendelse:

Området må kun anvendes til erhvervsformål.

Enkeltområde 09.01.E02:

Anvendelse:

Området er udlagt til erhvervsområde og må kun anvendes til lettere industri.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 45 for åben-lav bebyggelse.

Enkeltområde 09.01.C01 (gældende for en lille del af matr. nr. 1 bf):

Anvendelse:

Området er udlagt til centerområde og må anvendes til blandet bolig og erhvervsbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 45 for den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	02.10.1954	Dok om færdselsret mv
002	17.04.1957	Dok om byggelinier mv
003	23.12.1965	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
004	22.03.1974	Dok om oversigt mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi. Tilslutningsretten er oplyst til 320 ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af naturgas. Villaen opvarmes med oliefyr.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommens beboelsesejendom er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 17.12.2014 med energiklassifikation G.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

Ifølge Region Syddanmark er matrikel nr. 1 bf kortlagt på Vidensniveau 1 (mulig forurening).

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

