

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 162

Stenhuggervej 1, 6710 Esbjerg V



Velbeliggende erhvervsbygning med stor opmærksomhedsværdi

- **Pris kontant: Kr. 1.800.000**
- **Kun kr. 3.400 pr. kvm.**
- **Areal butiksdel: 351 m²**
- **Areal mellembygning: 176 m²**
- **Garage: 20 m²**
- **Enhederne kan sammenlægges**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og synlig beliggenhed i udbygget erhvervsområde og op ad rundkørsel på Tarpbagevej. Beliggenheden er derved sikret en god opmærksomhedsværdi fra mange forbipasserende.

Den samlede ejendom omfatter butiksljemålet mod Tarpbagevej, mellembygningen (tidligere villa og efterfølgende malerudsalg hhv. foreningslokale) og Triumph motorcykelbutikken/værkstedet.

Ejendommen er opdelt i to andele og motorcykelbutikken har gennem mange år været ejet af brugeren.

Nærværende udbud omfatter det p.t. ledige butiksljemål og den p.t. ledige mellembygning.

Butiksljemålet er opdelt i et stort pænt butiks/udstillingslokale, hvorfra der er adgang til tekøkken, toilet og et bagvedliggende lager/værksted på anslået 80 kvm.

Butiksljemålet fremtræder i god stand med malede gulve og nyere troltex lofter med god grundbelysning.

Mellembygningen indeholder regulært butikslokale/værksted, kontor, køkken/frokostrum, toilet/bad samt mindre lager. Der er gode adgangsforhold med bl.a. aluhejseport. Gulve er beklædt med linoleum hhv. fliser.

Mellembygningen er velegnet til engros- og detailsalg samt lettere produktion.

Til andelen hører lukket garage på anslået 20 kvm. og der er naturligvis mulighed for at slå lejemålene sammen og anvende disse som én enhed.

Der er gode parkeringsmuligheder uden for bygningerne på pladsen belagt med SF sten.

Renholdelse af parkeringsareal varetages af ejerne i fællesskab og pasning af græs er varetaget af ejeren af omhandlede andel. Hver andel forestår egen forsikring.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Stenhuggervej 1
6710 Esbjerg V
Matr.nr. 5 BZ Sædding By, Guldager – Anpart nr. 1

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Butik/værksted
Anvendelse Butik/værksted

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1975

AREALER

Grundareal (hele ejendommen) 4.000 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 547 m²
Erhvervsareal 547 m²
Etageareal i alt 547 m²
Sekundære arealer 20 m²

Tinglyst fordelingstal 55/100

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1975
Bebygget areal 148 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Butik/Lager/Værksted 148 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1975
Bebygget areal 351 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Butik/Lager 351 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opført / ombygget år	1975
Bebygget areal	28 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager/Værksted	28 m ²
----------------	-------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	4
Opført / ombygget år	1976
Bebygget areal	61 m ²
Sekundære arealer	61 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garage – Andel tilhørende anpart nr. 1	20 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 2015)	kr.	11.243
Forsikring, præmie	kr.	10.920
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	26.350
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	48.513

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 527 kvm. "over jord" à kr. 50,00 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.800.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	1.800.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	9.520
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	24.520
Anslået kapitalbehov	kr.	1.824.520

Momsfradragsprocent 100%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 (Hele ejendommen)	kr.	3.450.000
Heraf grundværdi	kr.	440.000

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.	1.824.520
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering (55/100)	kr.	(242.000)
Bygning og installationer	kr.	1.582.520
Etageareal i alt	m ²	527
Afskrivningsberettiget areal	m ²	527
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af bygning	kr.	1.582.520
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	63.301

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 A/S, police nr. E 4824 820 223. Forsikringsdækningen omfatter brand-, vand- og stormskader, insekt, glas og sanitet.

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, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Delområde B, hvori nærværende ejendom er beliggende, må kun anvendes til erhvervsvirksomheder til og med klasse 5 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, 1991, dvs. erhverv uden boliger.

Der kan således etableres mindre miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker.

Der gives også mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området.

Når det er nødvendigt for en virksomheds forsvarlige drift, kan der gives tilladelse til en bolig i tilknytning til virksomheden for portner, opsynsmand el. lign.

Bebyggelsesprocent:

Ved erhvervsbyggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 50.

Udstykning:

Ingen parcel må udstykkes mindre end 2000 m².

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	24.10.1975	Dok om evt pligt til beplantning mv
002	13.02.1984	Dok om byggelinier
003	24.09.1984	Dok om sameje mv, indeholder bestemmelser om salg
004	31.10.2003	Lokalplan nr. 437
005	16.04.2008	Lyst påtegning på servitut lyst den 24.09.1984

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 20.11.2013 med energiklassifikation D.

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/FOTOS/TEGNINGER







