

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 619

Storegade 320, 6705 Esbjerg Ø



Veldisponeret ejendom til håndværk, lettere produktion m.v.

- **Pris kontant kr. 1.500.000**
- **Lager/værksted 175 m²**
- **Kontor 45 m²**
- **Uopvarmet hal 153 m²**
- **Grundareal 2.500 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende med let adgang til motorvejen i den østlige del af Esbjerg mellem byen og Andrup.

Den primære bygning er opført i røde mursten og har sadeltag beklædt med bølgeplader. Vinduer er med termoglas og rammer i træ.

Bygningen er på i alt 220 kvm., der fordeler sig med ca. 175 kvm. værksted og ca. 45 kvm. kontor/administration.

Værkstedet har trægulv og er gennem mange år blevet anvendt til tømrervirksomhed. Til værkstedet er der adgang gennem nyere alu-skydeport, hvor der forefindes overdækket befæstet areal til af- og pålæsning. Værkstedet opvarmes med kaloriefere fra oliefyr.

Kontoret er renoveret for få år siden og fremtræder i pæn stand indeholdende forkontor/reception, kontor, tekøkken og toilet. Kontorafsnittet opvarmes med el-radiatorer.

Foruden værkstedsbygningen forefindes en uopvarmet hal med skydeport samt skur og overdækket areal.

Ejendommen vil også kunne lejes efter nærmere aftale.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Storegade 320
6705 Esbjerg Ø
Matr.nr. 10 D Tovrup, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Værksted
Anvendelse Lager/Værksted

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1959

AREALER

Grundareal 2.500 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 471 m²
Erhvervsareal 375 m²
Etageareal i alt 375 m²
Sekundære arealer - garage 96 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1959
Bebygget areal 220 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Værksted m²
Kontor m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
Ja

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1959
Bebygget areal 96 m²
Sekundære arealer 96 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Garage m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført år Kendes ikke
Bebygget areal 71 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager 71 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	4
Opført år	Kendes ikke
Bebygget areal	57 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager	57 m ²
-------	-------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 5

BBR-nr.	5
Opført år	Kendes ikke
Bebygget areal	27 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager	27 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 2021) inkl. skorstensfejning	kr.	3.541
Forsikring, præmie	kr.	9.674
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	22.380
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	35.595

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 373 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	1.500.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	5.375
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	20.375
Anslået kapitalbehov	kr.	1.520.375

Momsfradragsprocent 100%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	1.100.000
Heraf grundværdi	kr.	119.500

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.	1.520.375
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(119.500)
Bygningsværdi	kr.	1.400.875
Etageareal i alt	m ²	375
Afskrivningsberettiget areal	m ²	375
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningensværdi	kr.	1.400.875
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	56.035

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos TotalErhverv, police nr. 053462936.
Forsikringsdækningen omfatter bygningensbrand, elskade, restværdi, anden skade, husejetab samt husejeransvar.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i landzone, hvorfor opførelse af nye bygninger eller ændret anvendelse af eksisterende bygninger kræver tilladelse fra kommunen.

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig, men iflg. ejer forefindes der privat septiktank, der årligt tømmes af Esbjerg Kommune.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til kommuneplanramme nr. 11-030-011, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende. Overflødige bygninger kan bruges til andet formål såfremt det ikke kræver om- eller tilbygning.

Bebyggelsesomfang:

Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	29.10.1907	Dok om hegn, hegnsmur mv
002	18.10.1934	Dok om byggelinier mv
003	26.02.1945	Dok om fredning
004	25.08.1954	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
005	11.11.1954	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
006	27.08.1965	Dok om levering af vand mv
007	29.09.1966	Dok om adgangs begrænsning mv
008	26.09.1969	Dok om færdselsret mv
009	28.01.1970	Dok om adgangs begrænsning mv
010	19.01.1978	Dok om luftfartshindringer mv
011	04.10.1985	Dok om fjernelse/evt. fjernelse mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til 35 Ampere.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra enkeltvindingsanlæg.

Afløbsforhold: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af centralvarme (fyringsgasolie iflg. Ejendomsdatarapport)

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.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening 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

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS



