

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 097

Storegade 38, 6740 Bramming



**Solid og præsentabel rødstensbygning i centrum**

- **Pris kontant kr. 3.750.000**
- **Stueplan 276 kvm.**
- **1.sal 276 kvm.**
- **Kælder 130 kvm.**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og synlig beliggenhed på hovedindfaldsvej i centrum af byen med et stort udvalg af butikker i nærområdet og med gode parkeringsforhold.

Bygningen er opført i røde mursten i to etager med sadeltag belagt med røde teglsten. Der er pæne gipslofter, vinduesrammer i aluminium og ventilationsanlæg og alt fremtræder særdeles pænt og velholdt.

Stueplan er indrettet med glasfoyer, stort åbent butikslokale og 3 kontorer. Fra butiklokalet er der adgang til trappeopgang der giver adgang til kælder med boksrums m.v., samt til 1.salen der indeholder kantine, garderobe og diverse kontorer og møderum.

1.salen vil let kunne opdeles til 2 separate lejemål til brug for liberale erhverv med egen indgang fra bygningens gavlende.

Til ejendommen hører 8 parkeringspladser ved bygningens bagside.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Storegade 38  
6740 Bramming  
Matr.nr. 4 A Mulvad By, Bramming

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom  
Anvendelse Kontor/Butik

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1987

### AREALER

Grundareal 509 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 290 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 552 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 552 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 144 m<sup>2</sup>

**BYGNING NR. 1**

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1987
Bebygget areal	276 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	552 m <sup>2</sup>
Antal etager	2

**Anvendelse:**

Butik/kontor stueetage	276 m <sup>2</sup>
Kontor 1. sal	276 m <sup>2</sup>
Kælder	130 m <sup>2</sup>

**Registreret som:**

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

**Afskrivning:**

Nej
Nej
Nej

**BYGNING NR. 2**

BBR-nr.	1987
Opført / ombygget år	1987
Bebygget areal	14 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	14 m <sup>2</sup>

**Anvendelse:**

Cykel- og redskabsskur	14 m <sup>2</sup>
------------------------	-------------------

**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 2014)	kr.	15.239
Forsikring, præmie	kr.	4.961
Renholdelse / vicevært	kr.	6.967
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	38.640
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>65.807</b>

**Bemærkninger til driftsudgifter**

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 552 kvm. "over jord" à kr. 70,00 pr. kvm. inkl. moms.

**SALGSVILKÅR**

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>3.750.000</b>
<b>Købers kapitalbehov</b>		
Kontantpris	kr.	3.750.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.080
Advokatsalær skøde	kr.	20.000
I alt anslået	kr.	32.080
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>3.782.080</b>

**Momsfradragsprocent** 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	2.850.000
Heraf grundværdi	kr.	692.200

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.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring, police nr. 057 200 405. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar, stikledning samt jordskade.

## 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. 01.71.33, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

Langs Borgergade må stueetagen kun anvendes til erhverv, som ikke giver anledning til større parkeringsbehov (udvalgsvarebutikker og liberale erhverv). Stueetagen langs Storegade må anvendes til boliger.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	24.02.1897	Dok om vej mv
002	20.06.1906	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	29.03.1911	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	26.04.1935	Dok om byggelinier mv
005	28.04.1952	Dok om fjernvarme/ anlæg mv
006	08.08.1989	Lokalplan nr. 01.71.33
007	19.05.1993	Dok om varmforsynings/kollektiv varmforsyning mv

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til separatkloakeret spildevand + tag- og overfladevand.

### **Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 27.02.2008 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, statsaut. ejendomsmægler og valuar, e-mail: [leif@lassenerhverv.dk](mailto:leif@lassenerhverv.dk)**

# KORTBILAG/FOTOS



