

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 639

Storstrømsvej 42, 6715 Esbjerg N



Nyere veldisponeret erhvervsejendom med attraktiv beliggenhed

- **Pris kontant kr. 7.500.000**
- **Kontorarealer m.v. ca. 160 m²**
- **Lager- produktionsareal ca. 1.675 m²**
- **Grundareal 6.400 m²**
- **Hydraulisk læsserampe med overdækket areal**
- **Mange anvendelsesmuligheder**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed i Kjersing med gode adgangsforhold til hovedfærdselsårer og motorvej.

Bygningen er opført i en stålspærskonstruktion med sadeltag og ydervægge beklædt med profilerede stålplader. Vinduer er med termoglas og rammer i plast.

Kontorer og personaleafsnit er anslået til ca. 160 kvm. og fremtræder i pæn stand med trægulve hhv. klinker og lofter er beklædt med troldektplader.

I lageret andrager loftshøjden til kip 8m og sidehøjden andrager 5m. Loftet i lageret er beklædt med perforerede aluplader og der er et godt lysindfald fra ovenlysvinduer i kip og godt udsyn fra begge kontorrum.

Lagerafsnittet er isoleret med 200mm i loftet og 150mm i væggene, men er p.t. uden varmetilførsel. Ejendommen er tilsluttet fjernvarmenettet, hvorfor man let kan tilføre hallen varmeanheder.

På bygningens facade forefindes eldrevet aluhejseport på 5m bredde og 4,5m højde.

På bygningens østlige side forefindes nedkørsel til hydraulisk rampe med overdækket læsseareal samt adgang via manuel betjent aluhejseport på 3m x 3m.

Foran bygningen forefindes et med SF-sten befæstet areal til parkering og manøvrering og den øvrige del af udenomsarealerne henligger som græsplæne.

Bygningen er gennem flere år anvendt til almindeligt lager og tidligere anvendt til øl-depot, hvorfor der forefindes afløbsrist i midten af en del af lageret.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Storstrømsvej 42
6715 Esbjerg N
Matr.nr. 5 Y Kærsing Gde., Bryndum

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager
Anvendelse Lager/produktion

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 2002

AREALER

Grundareal 6.400 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 1.835 m²
Erhvervsareal 1.835 m²
Etageareal i alt 1.835 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 2002
Bebygget areal 1.835 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Kontor 160 m²
Lager 1.675 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
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)	kr.	7.952
Forsikring, afsat	kr.	12.665
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	91.750
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	112.367

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.835 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. eksklusiv moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	7.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	7.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	23.375	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	43.375	kr. 43.375
Anslået kapitalbehov		kr.	7.543.375

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	4.700.000
Heraf grundværdi	kr.	625.600

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.	7.500.000
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(625.600)
Bygningsværdi	kr.	6.874.400
Etageareal i alt	m ²	1.835
Afskrivningsberettiget areal	m ²	1.835
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	6.874.400
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	274.976

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Codan Forsikring A/S, police nr. 900 745 0009.

Forsikringsdækningen omfatter brand, elskade, storm, anden bygningsbeskadigelse, gas og sanitet, skjulte rør, svamp og insekt.

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. 242 samt kommuneplanramme nr. 08-030-070, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 242

Anvendelse:

Delområde E2, hvori nærværende ejendom er beliggende, udlægges til erhvervsformål og der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende virksomheder:

Almindelige erhvervsvirksomheder inden for fremstilling, håndværk og byggefag, engroshandel, lager og transport samt forretnings— og servicevirksomhed, der har tilknytning til virksomheder som efter byrådets skøn og under hensyn til bebyggelses- og trafikforhold naturligt kan indpasses i området.

Bebyggelsens omfang:

erhvervsområderne må bebyggelsens samlede rumfang højst udgøre 3 m³/m² grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

Udstykning:

Ejendomme i erhvervsområderne må ikke uden byrådets særlige tilladelse udstykkes mindre end 3.000 m².

Kommuneplanramme nr. 08-030-070:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger, dvs. erhverv i form af miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker. Der kan gives mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 5. Der må ikke etableres virksomheder, der skærper miljøkravene til omgivelserne. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
------	-------	----------

001	06.06.1988	Lokalplan nr. 242
-----	------------	-------------------

002	30.04.2002	Skøde lyst servitutstiftende ang. skråningsanlæg, skærpede miljøkrav, underjordiske beholdere/tanke m.v.
-----	------------	--

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til 50 Ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

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

Gyldigt energimærke foreligger af 16.07.2021 med energiklassifikation C.

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/TEGNING







