

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 054

Vestre Strandvej 15, 6731 Tjæreborg



Erhvervsejendom med gode anvendelsesmuligheder

- **Pris kontant: Kr. 1.295.000**
- **Areal stueplan 218 m²**
- **Areal 1. sal p.t. 47 m²**
- **P-pladser lige ved døren**

Dato: 6. juni 2013

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og central beliggenhed midt i stationsbyen Tjæreborg med ca. 2.600 indbyggere og som er en attraktiv forstad med en del nybyggeri og med ca. 7-10 km. til Esbjerg.

Bygningen er opført "parallelforskudt" i én etage i røde mursten og tag med høj rejsning beklædt med tegl. Vinduer er med termoglas og rammer i træ. Tagrender er udført i zink.

Stueetagen er indrettet med entré, åbent butiksareal (også velegnet til liberale erhverv), kontorer, køkken/kantine, arkiv, toilet, garderobe og teknikrum. Bygningen vil jf. gældende lokalplan også hel- eller delvis kunne anvendes til beboelse.

Bygningen fremtræder i pæn stand og er indtil 01. juli udlejet til Danske Bank for en månedlig leje på ca. kr. 10.000.

Udenomsarealerne er befæstede med SF-sten.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Vestre Strandvej 15 6731 Tjæreborg
Matr.nr.	62 f Tjæreborg By, Tjæreborg

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Kontor/handel
Anvendelse	Kontor/handel

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1981
--------------	------

AREALER

Grundareal	784 m ² , heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	218 m ²
Erhvervsareal	265 m ²
Etageareal i alt	265 m ²

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført år	1981
Bebygget areal	218 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Stueetage	218 m ²
Tagetage	47 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej
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 2013)	kr.	2.917
Renovation / miljøafgifter m.v., anslået	kr.	2.000
Forsikring, anslået	kr.	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	13.080
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	21.997

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 218 kvm. "over jord" à kr. 60,00 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.295.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	1.295.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.400	
Advokatsalær skøde	kr.	10.000	
I alt anslået	kr.	16.400	kr. 16.400
Anslået kapitalbehov		kr.	1.311.400

Momsfradragprocent 0 %

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	1.900.000
Heraf grundværdi	kr.	113.100

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 Codan Forsikring A/S, police nr. 663 384686 1.
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand og bygningsskade.

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 Kommuneplan 12-010-070, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablerer butikker der betjener lokalområdet, specialbutikker eller mindre supermarkeder herunder discountbutikker, ikke miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for håndværk og byggefag, engroshandel, distribution og kontorer samt boliger, liberale erhverv, offentlige institutioner og anlæg. Der må ikke tillades virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3, dog kan butikker med varelevering i aften- og natperioden tillades. Inden for hovedstrukturdelen ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 1.500 m² og udvalgswarebutikker på op til 500 m².

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.

Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst: Indhold:

001 20.05.1981 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

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.

Energimærkning foreligger p.t. ikke, da ejendommen forventes ombygget, hvorefter ny ejer udarbejder energimærkning inden ibrugtagning.

MILJØFORHOLD

AFFALDSDEPOT – TIDLIGERE FORURENING

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.

at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.

at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

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

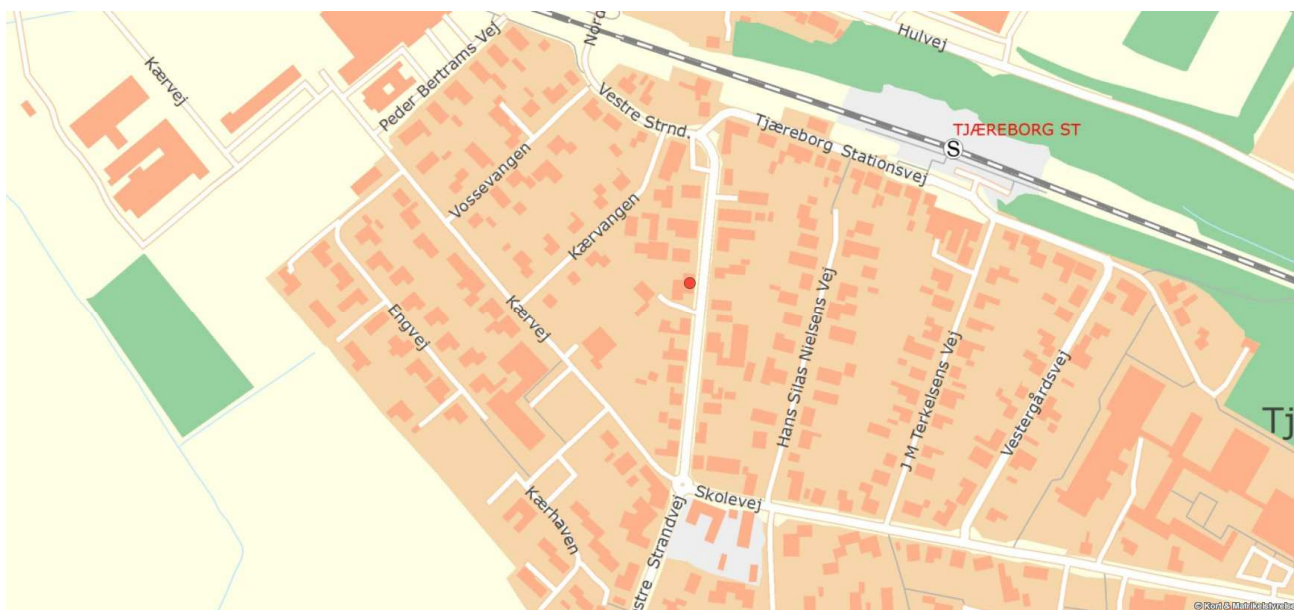
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

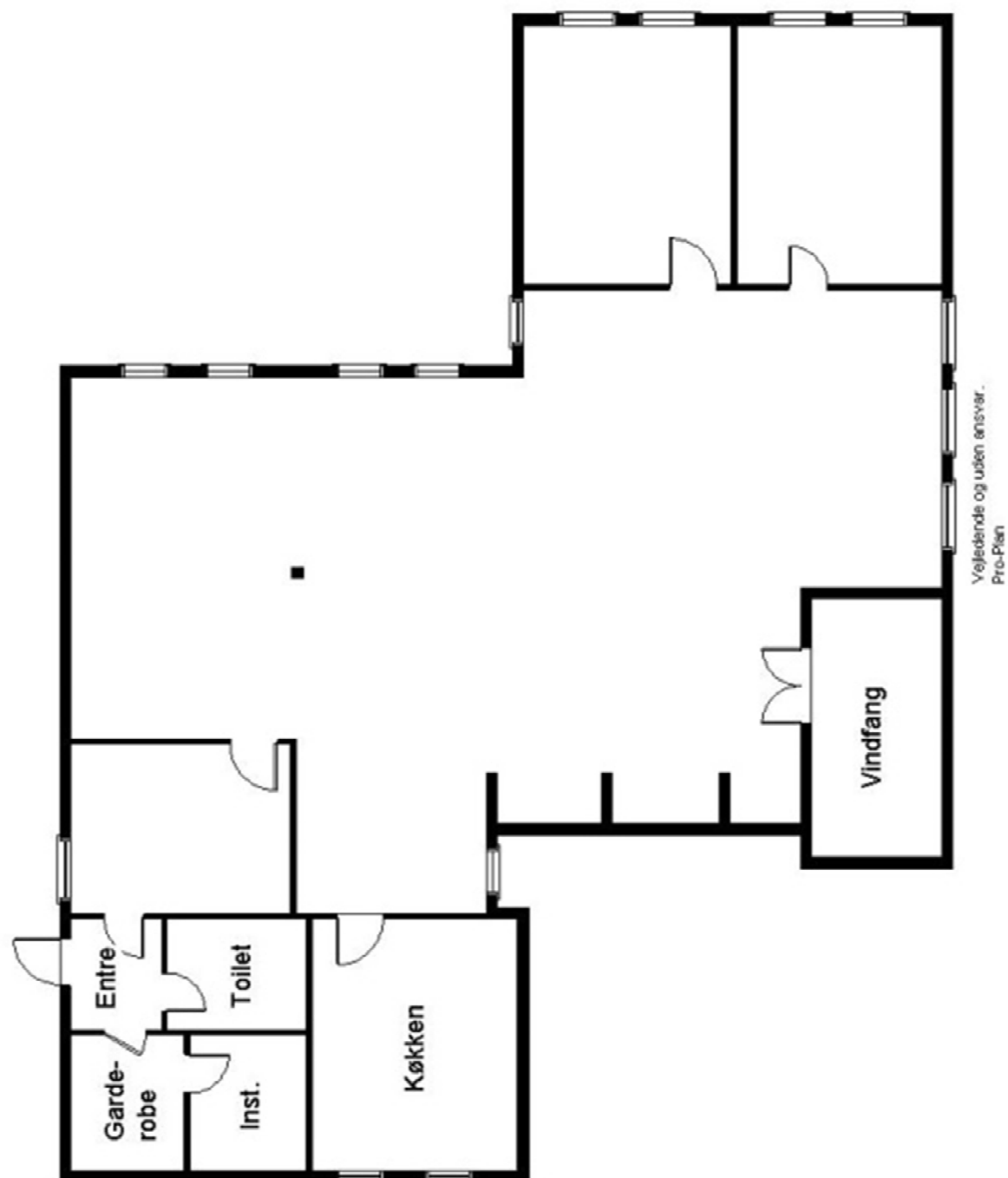
LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

KORTBILAG/TEGNING





Vejledende og uden ansvar.
Pro-Plan