

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 774

Randersvej 36, 6700 Esbjerg



Erhvervsejendom med mange anvendelsesmuligheder

- **Pris kontant kr. 7.600.000**
- **Kontorareal samt forrum 814 m²**
- **Lager-/produktionsareal 1.350 m²**
- **Kælder 87 m²**
- **Grundareal 5.445 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende på Randersvej, med en central placering mellem øvrige virksomheder i området, der dels er udlagt til erhvervsområde dels et pænt boligområde med flere villakvarterer.

Beliggenheden sikrer gode tilkørselsforhold til ejendommen, og der er ikke langt til hverken centrum eller motorvejen.

Ejendommen er bygget i 1970, jf. BBR, og fremstår i velholdt stand. Ejendommen er i årenes løb tilbygget ad flere omgange og blev senest ombygget i 1996/1997.

Ejendommens erhvervsareal fordeler sig på i alt 2.251 m², hvoraf 87 m² er sekundære arealer (kælder).

Ved egen opmåling fordeles erhvervsarealet sig som nedenstående:

- Kontor og personalefaciliteter ca. 565 m²
- Stålpærshal ca. 450 m² (6 meter til kip)
- Søjle/dragerhal ca. 900 m² (5,5 meter til kip)
- Forrum ca. 249 m²
- Kælder ca. 87 m²

Ejendommen har en 5.445 m² stor grund, hvoraf et større areal foran ejendommen er udlagt til en god asfaltbelagt parkeringsplads til stor gavn for personale, kunder og øvrige besøgende etc. Ejendommen er indhegnet og ydermere er der en læsserampe bag ejendommen.

Det er ligeledes muligt at leje ejendommen til en årlig leje i alt kr. 685.000.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Randersvej 36
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1 gg Jerne, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion/Kontor
Anvendelse Lager/Produktion/Kontor

OPFØRT / OMBYGGET6

Opførelsesår 1970-1995 Ombygningsår 1996

AREALER

Grundareal 5.445 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 2.251 m²
Erhvervsareal 2.164 m²
Etageareal i alt 2.164 m²
Sekundære arealer 178 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1970/1996
Bebygget areal 2.164 m²
Sekundære arealer 91 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Kontor og personalefaciliteter
Stålspærshal
Søjle/drager hal
Forrum
Kælder

565 m²
450 m²
900 m²
249 m²
91 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Ja
Ja
Nej

ØVRIGE BYGNINGER

BBR-nr. 2, 3 og 4
Opført år 2005/1995/1995
Bebygget areal 87 m²
Sekundære arealer 87 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Bygning 2 – udhus
Bygning 3 – kold lager
Bygning 4 – container

21 m²
39 m²
27 m²

Registreret som:

Sekundært areal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
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 2022)	kr.	15.729
Forsikring, præmie	kr.	14.607
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	108.200
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	138.536

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 2.164 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	7.600.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	7.600.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	23.675	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	43.675	kr. 43.675
Anslået kapitalbehov		kr.	7.643.675

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	12.500.000
Heraf grundværdi	kr.	599.000

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.	7.643.675
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(599.000)
Bygning og installationer	kr.	7.044.675
Etageareal i alt	m ²	2.164
Afskrivningsberettiget areal	m ²	2.164
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	7.044.675
Bygningsværdi og installationer afskrives med 4%	kr.	281.787

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Protector Forsikring Danmark, police nr. 609091-6.3.
Forsikringsdækningen omfatter all risks, fuld og nyværdi, svamp og insekt, fuld og nyværdi samt huslejetab.

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 kommuneplanramme nr. 01-080-230, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til erhverv med bolig, dvs. erhverv i form af ikke miljøbelastende fremstillingsvirksomhed inden for håndværk og byggefag, engroshandel, distribution og kontorer. Der kan tillades fritids- og forlystelses anlæg i området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3. Ved hver virksomhed kan der opføres en bolig, når den ikke skærper miljøkravene til omgivelserne. Der tillades støjende eller pladskrævende fritidsaktiviteter, der er naturligt henhørende i et erhvervsområde. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

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

001	17.04.1969	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder bestemmelser om salg
-----	------------	---

002	30.09.2003	Lokalplan nr. 457 15.729
-----	------------	--------------------------

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til 100 Ampere.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

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

Gyldigt energimærke foreligger af 17.12.2015 med energiklassifikation D.

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

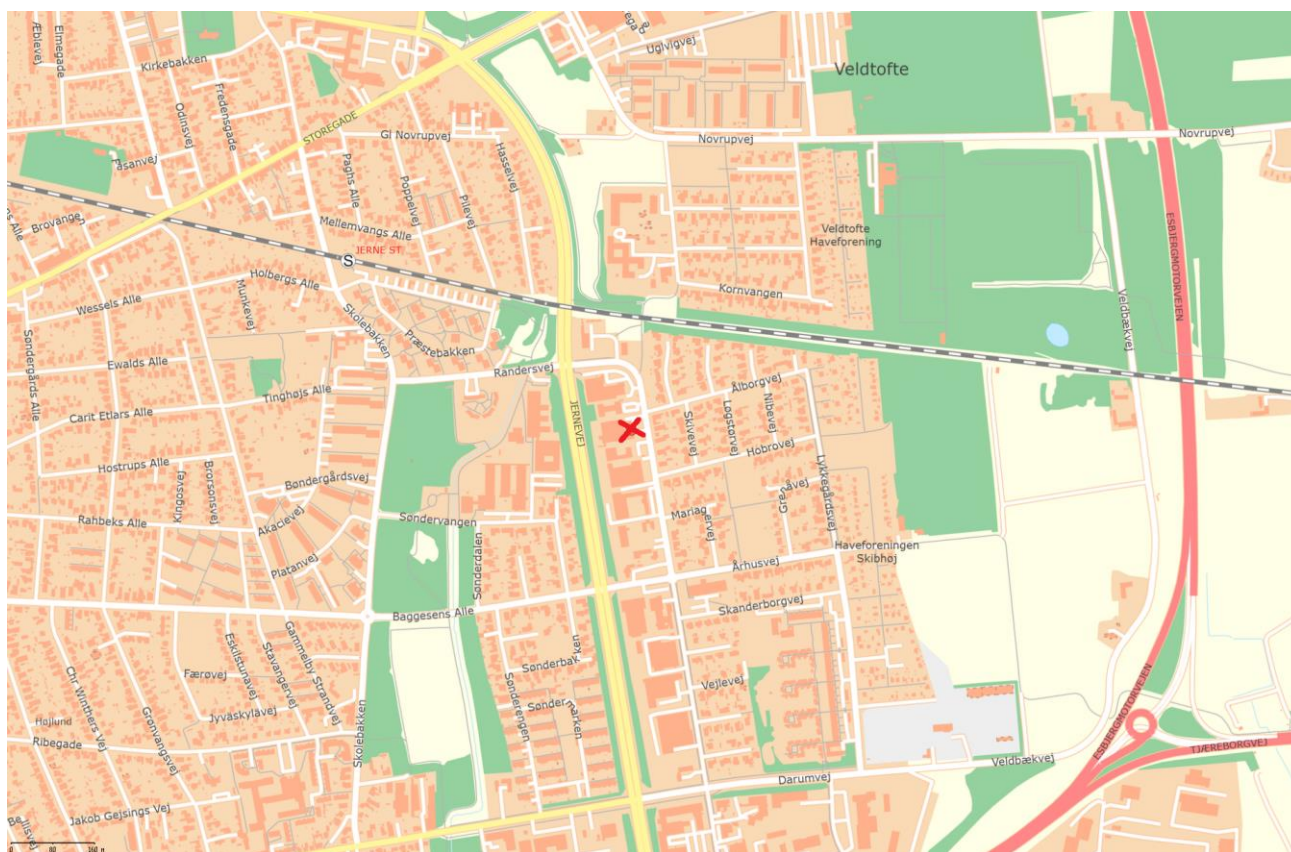
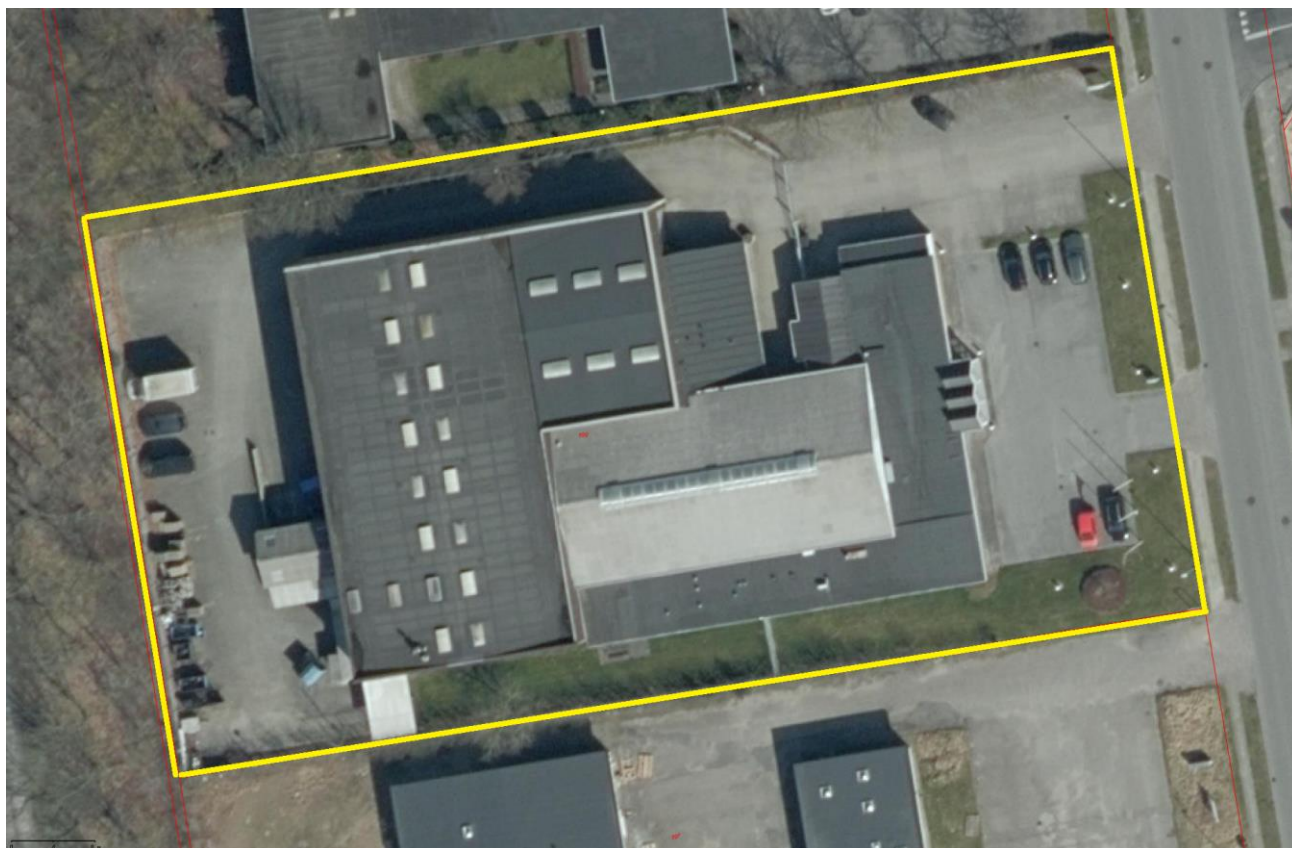
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

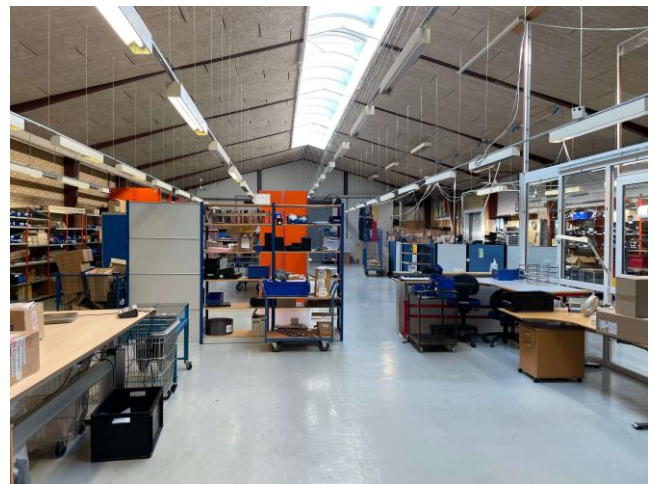
Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

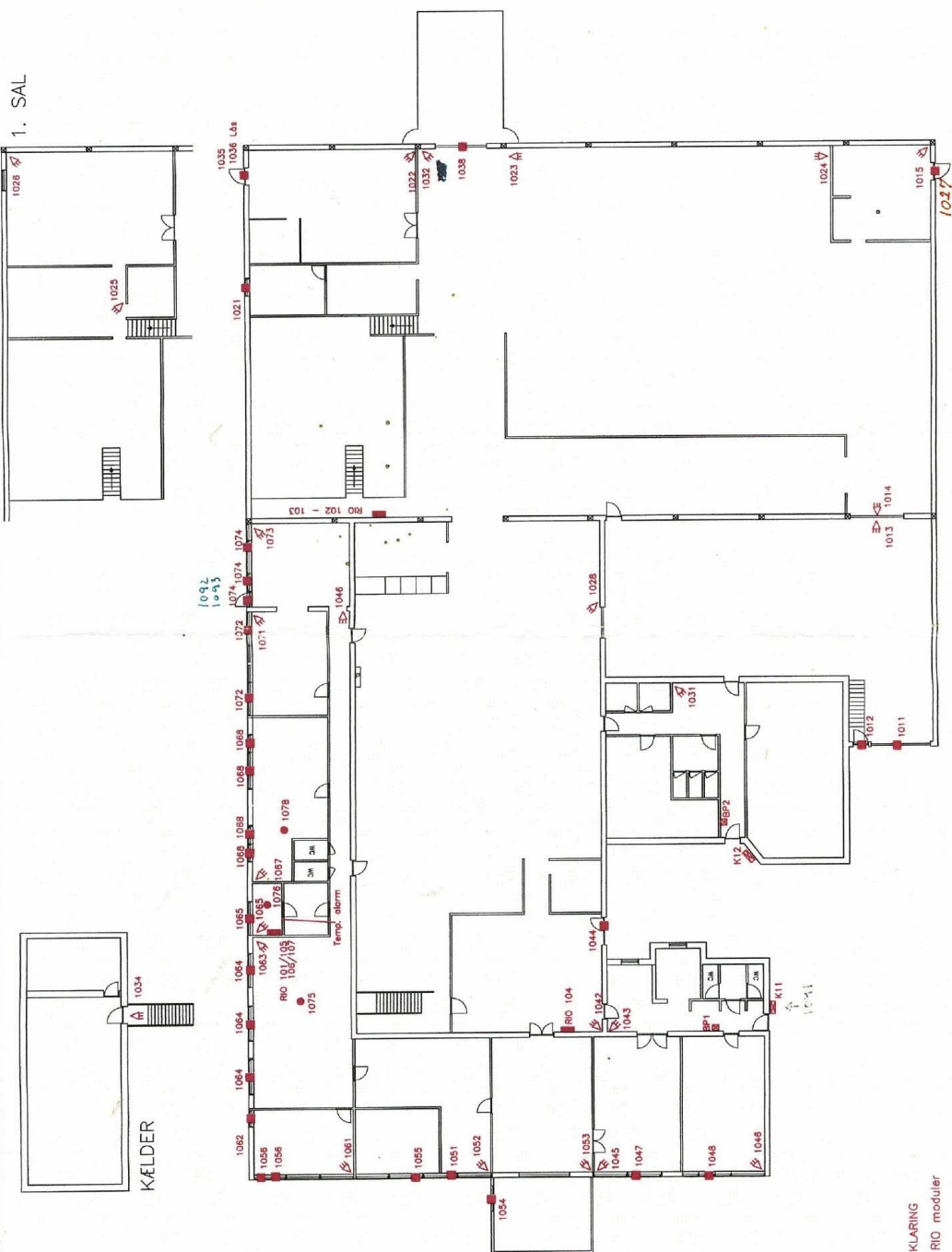
KORTBILAG/FOTOS/TEGNING







1. SAL



- SIGNATURFORKLARING
- Central / RIO moduler
 - Røgdetektor
 - ➡ Bevegelsesensor
 - Magnetkontakt / folie
 - Betjeningspanel
 - Kortleser

	
Sag 774 A/S - 1000 København V Tlf. +45 73 14 22 55	
Emne: Compu Game AIA anlæg Randersvej 36 - 6700 Esbjerg	
Rettet: LS/MAS	Side:
Dato: 2005.09.26	Sign.: LS
Regnr.: 189150	