

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 789

Stenhuggervej 3, 6710 Esbjerg V



**Velbeliggende erhvervsejendom med mange anvendelsesmuligheder**

- **Pris kontant kr. 1.975.000**
- **Areal i alt 400 m<sup>2</sup> + garage**
- **Gode parkeringsforhold**
- **Pæn og velholdt**
- **Kan anvendes til både erhvervs-, fritids- og forlystelsesformål**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og synlig beliggenhed i Sædding Erhvervsområde og er via en samejekontrakt opdelt i 2 anparter, hvor nærværende udbud omhandler anpart nr. 2, der udgør 45% af fordelingstallet.

Anparten består af en rektangulær bygning opført i en stålspærskonstruktion med ydervægge i røde mursten og sadeltag beklædt med bølgeplader, der er udskiftet for ca. 4 år siden. Loftshøjden til kip andrager ca. 4m og ved siderne andrager højden ca. 2,5m. Til anparten hører endvidere den østligst beliggende garage i nabobygningen.

Bygningen fremstår i god stand med nyere troldekt-loft og med fleksible muligheder for indretning. P.t. er bygningen indrettet med ca. 200 kvm. butik, ca. 150 kvm. værksted og det resterende areal fordelt med kontor, lager, frokoststue og toilet.

Bygningen har mange anvendelsesformål, eksempelvis til engros- og detailsalg samt en kombination af salgs- og udstillingslokale og lettere produktion/værksted.

Bygningen har gennem mange år været anvendt af motorcykelforretning med tilhørende værksted og tidligere til salg af dyreartikler. Nabobygningen er gennem mange år anvendt til danseskole og tidligere til vinduescenter.

Udenomsarealerne er befæstede med sten, og renholdelse foretages af ejere og lejere i fællesskab.

Der er gode parkeringsforhold ved bygningen.

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Stenhuggervej 3  
6710 Esbjerg V  
Matr.nr. 5 BZ Sædding By, Guldager, anpart nr. 2

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/værksted/showroom  
Anvendelse Udstilling, lettere produktion m.v.

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1978

### AREALER

Grundareal – hele ejendommen 4.000 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Tinglyst fordelingstal 45/100  
Administrativt fordelingstal 45/100  
Bebygget areal – anpart nr. 2 400 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 400 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 400 m<sup>2</sup>  
Sekundært areal – garage 20 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 5  
Opført år 1978  
Bebygget areal 400 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Butik, værksted m.m. 400 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Ja

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 4  
Opført år 1978  
Bebygget areal 61 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 61 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Andel anpart nr. 2 20 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 2022) 45% af kr. 11.287,68 | kr.        | 5.079         |
| Forsikring, afsat                              | kr.        | 4.000         |
| Udvendig vedligeholdelse, afsat                | kr.        | 25.200        |
| <b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>           | <b>kr.</b> | <b>34.279</b> |

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 10 pr. kvm.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 420 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. eksklusiv moms.

## SALGSVILKÅR

|                              |            |                  |
|------------------------------|------------|------------------|
| <b>Kontantpris</b>           | <b>Kr.</b> | <b>1.975.000</b> |
| <b>Købers kapitalbehov</b>   |            |                  |
| Kontantpris                  | kr.        | 1.975.000        |
| Handelsomkostninger anslået: |            |                  |
| Tinglysningsafgift skøde     | kr.        | 6.800            |
| Advokatsalær skøde           | kr.        | 15.000           |
| I alt anslået                | kr.        | 21.800           |
| <b>Anslået kapitalbehov</b>  | <b>kr.</b> | <b>1.996.800</b> |

**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 – hele ejendommen | kr. | 3.450.000 |
| Heraf grundværdi                               | kr. | 440.000   |

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.            | 1.996.800     |
| Grundværdi i henhold til offentlig vurdering efter fordelingstal                      | kr.            | (198.000)     |
| Bygningsværdi   | kr.            | 1.798.800     |
| <br>  |                |               |
| Etageareal i alt  | m <sup>2</sup> | 400           |
| Afskrivningsberettiget areal  | m <sup>2</sup> | 400           |
| Afskrivningsberettiget del af ejendommen  |                | 100%          |
| <br>  |                |               |
| Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi   | kr.            | 1.798.800     |
| <br>  |                |               |
| Bygningsværdi afskrives med 4%  | kr.            | <b>71.952</b> |

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

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Gjensidige Forsikring, police nr. 5938985.  
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, anden bygningsskade, svampe- og insektskade, stikledning og rørskade samt glas og sanitet.

## 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. 437 samt kommuneplanramme nr. 02-030-020, der bl.a. omhandler følgende:

#### Lokalplan nr. 437

##### Anvendelse:

Delområde B, hvori nærværende ejendom er beliggende, må kun anvendes til erhvervsvirksomheder til og med klasse 5 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, 1991, dvs. erhverv uden boliger.

Der kan således etableres mindre miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker.

Der gives også mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området.

Når det er nødvendigt for en virksomheds forsvarlige drift, kan der gives tilladelse til en bolig i tilknytning til virksomheden for portner, opsynsmand el. lign. I tilknytning til virksomhederne kan der tillades detailsalg af produkter fra egen produktion. Andet detailsalg er ikke tilladt.

Inden for området kan der etableres butikker på indtil 3.000 m<sup>2</sup> til særligt pladskrævende varegrupper

såsom biler, campingvogne, trailere, lystbåde, landbrugsmaskiner, møbler, køkkenelementer, tømmer og andre større byggematerialer. Endvidere kan etableres byggemarkeder i tilknytning til tømmerhandler. Udover på tankstationer, pølseboder o.lign., og inden for en samlet ramme af 5002, må der ikke etableres forretninger der forhandler dagligvarer i området - herunder salg af fødevarer.

Lokalplanen begrænser ikke en lovlig erhvervsudøvelse. F.eks. for den eksisterende servicestation, bilforhandlere, forhandlere af campingvogne med tilbehør, byggemarkeder samt de eksisterende butikker, der forhandler møbler, hvidevarer, tæpper eller lignende varegrupper.

Virksomheder, herunder private eller offentlige bygge- og anlægsarbejder, eller faste anlæg til energiproduktion må ikke medføre uhygiejniske forhold eller væsentlig forurening.

Uanset ovenstående bestemmelser skal virksomheden i områderne i fornødent omfang godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

### **Bebyggelsesprocent:**

Ved erhvervsbyggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 50.

### **Udstykning:**

Ingen parcel må udstykkes mindre end 2000 m<sup>2</sup>.

### **Kommuneplanramme nr. 02-030-020**

#### **Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger, dvs. erhverv som mindre miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker. Der kan gives mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området. Der kan tillades fritids- og forlystelsesanlæg 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 50 for hver ejendom.

## **SERVITUTTER**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

| <b>Nr.:</b> | <b>Lyst:</b> | <b>Indhold:</b>                                   |
|-------------|--------------|---|
| 001         | 24.10.1975   | Dok om evt. pligt til beplantning mv              |
| 002         | 13.02.1984   | Dok om byggelinier mv                             |
| 003         | 24.09.1984   | Dok om sameje mv, indeholder bestemmelser om salg |
| 004         | 31.10.2003   | Lokalplan nr. 437                                 |
| 005         | 16.04.2008   | Lyst påtegning på servitut lyst den 24.09.1984    |

## **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 07.04.2022 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](mailto:leif@lassenerhverv.dk), tlf. 22405828**

# KORTBILAG/FOTOS





