

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 835

Brolæggervej 21, 6710 Esbjerg V



Velbeliggende erhvervsejendom med villa

- **Pris kontant kr. 2.500.000**
- **Erhvervsareal: 519 m²**
- **Boligareal: 130 m²**
- **Mange anvendelsesmuligheder, eks. håndværk, produktion, værksted, lager m.v.**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i et udbygget erhvervsområde i Sædding.

På ejendommen er opført en erhvervsbygning og en villa til beboelse.

Erhvervsbygningen er opført i en stålspærs-konstruktion med ydervægge i gasbeton og med sadeltag beklædt med bølgeplader. Vinduer er med termoglas og rammer i træ.

Bygningen er indrettet med en hal på ca. 350 kvm. med en loftshøjde til kip på 5,4 m og med en sidehøjde på 3,2 m. Sammenbygget på hallens vestlige side er opført et afsnit med kontorlokaler, frokoststue og lager med loftshøjde på 3m. Værkstedshallen opvarmes med kaloriefere og kontorer med radiatorer. Gulv er udført i beton. Der er gode adgangsforhold til bygningen, bl.a. gennem el-drevet aluport på 4 x 4 m.

Vinkelret på erhvervsbygningen er opført en villa på i alt 130 kvm. med 81 kvm i stueetagen og en udnyttet tagetage på 49 kvm. Endvidere forefindes en udestue, der p.t. ikke er godkendt. Villaen, der er opført i leca-blokke og har sadeltag beklædt med bølgeplader, fremstår med hvidmalet facade og har en traditionel indretning med køkken med spiseplads, flisebadeværelse, stue, udestue og på 1.salen værelser og yderligere ét toilet. På villaens vestlige gavl trænger en overligger til udskiftning.

Villaen har gennem flere år været udlejet, men kan efter købers ønske frigøres i forbindelse med salget.

Udenomsarealerne er befæstede med betonsten hhv. grus.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Brolæggervej 21
6710 Esbjerg V
Matr.nr. 16eu Sædding By, Guldager

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Lager, værksted, beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1973-1983 Ombygningsår 1981-1985

AREALER

Grundareal 2.000 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 600 m²
Erhvervsareal 519 m²
Boligareal 130 m²
Etageareal i alt 649 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1973/1983
Bebygget areal 194 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse, anslået:

Beboelse 130 m²
Værksted 70 m²
Frokoststue og bad 43 m²

Registreret som:

Boligareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej
Ja
Ja

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1983/1985
Bebygget areal 406 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse, anslået:

Værksted 350 m²
Kontor 56 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 2023)	kr.	5.564
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	2.888
Forsikring, præmie	kr.	12.159
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	31.140
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	51.751

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 519 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.500.000
Købers kapitalbehov		
Kontantpris	kr.	2.500.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.425
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	23.425
Anslået kapitalbehov	kr.	2.523.425

Momsfradragprocent 80%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.450.000
Heraf grundværdi	kr.	220.000

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.	2.523.425
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(220.000)
Bygningsværdi	kr.	2.303.425
Etageareal i alt	m ²	649
Afskrivningsberettiget areal	m ²	519
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		80%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	1.842.740
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	55.282

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark Forsikring A/S, aftalenr. 9421 459 778. Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt samt rørskade.

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 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.

Bebyggelsesprocent:

Ved erhvervsbyggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 50.

Udstykning:

Ingen parcel må udstykkes mindre end 2000 m².

Kommuneplanramme nr. 02-030-020:**Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til eksisterende eller planlagte erhverv indenfor rammeområdet.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst:**Indhold:**

001	16.02.1973	Dok om bebyggelse, benyttelse m.v., indeholder bestemmelser om salg
002	29.09.2003	Lokalplan nr. 437

TEKNISKE INSTALLATIONER**El:**

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til 2 installationer á 63 Ampere.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings 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 18.01.2023 med energiklassifikation D.

MILJØFORHOLD**MILJØFORHOLD, DRIFT**

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

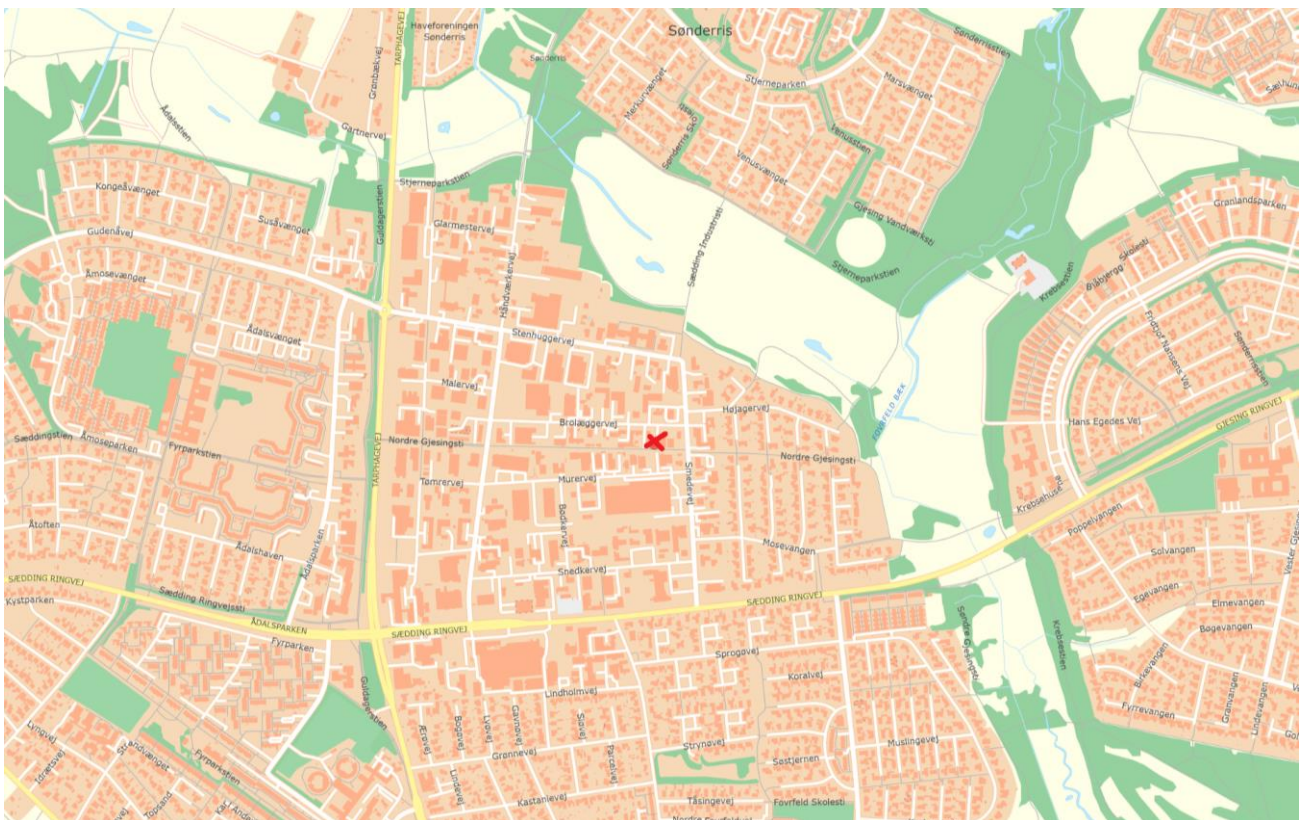
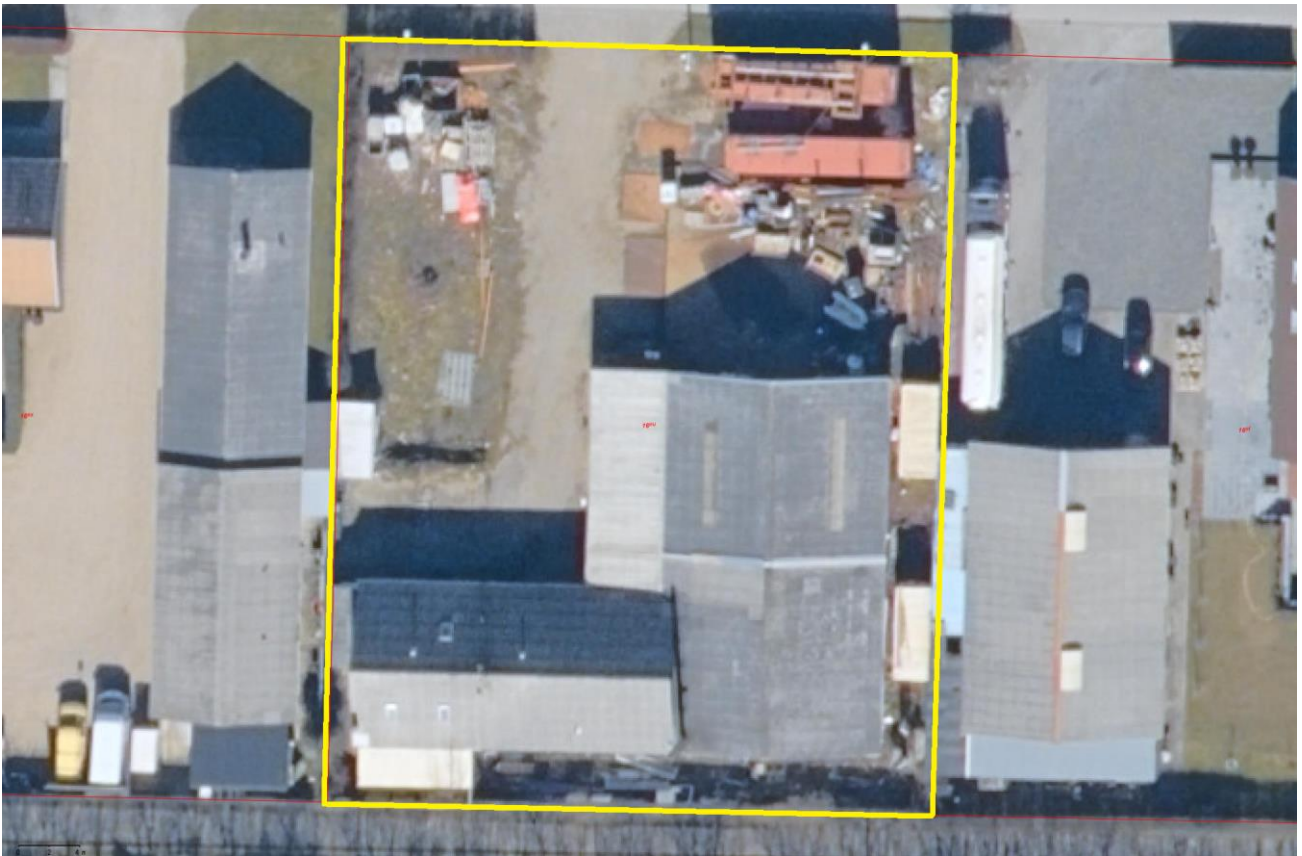
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk, tlf. 22405828

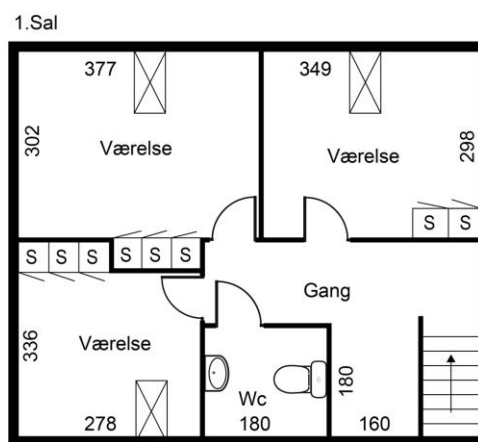
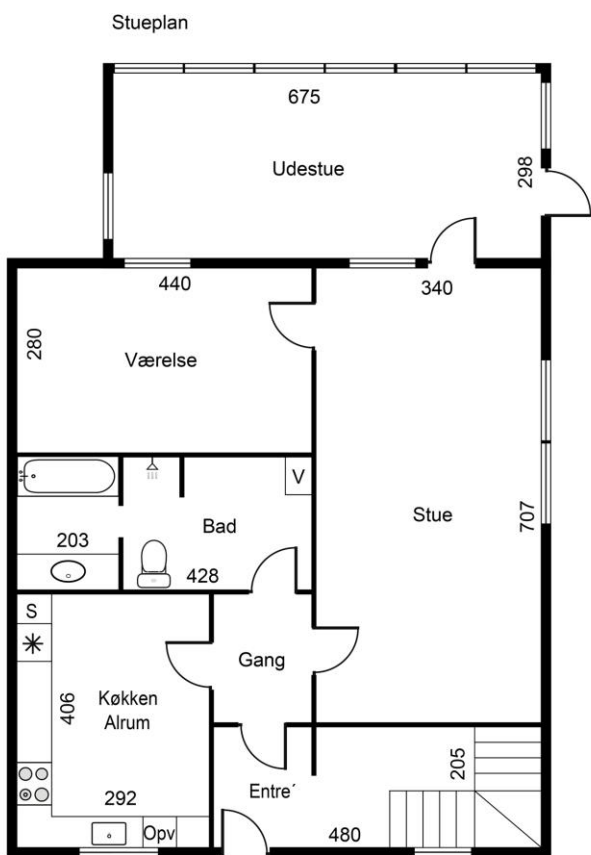
KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER







Vejledende tegning uden ansvar.
 Bedreboligbilleder.dk



Vejledende tegning uden ansvar.
Bedreboligbilleder.dk