

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 795

Kærgårdsvej 28A, Nordenskov, 6800 Varde



### Blandet bolig- og erhvervsejendom

- **Pris kontant kr. 3.850.000**
- **Samlet areal på 1.110 m<sup>2</sup>**
- **Lager 647 m<sup>2</sup>**
- **Kontor 121 m<sup>2</sup>**
- **Bolig 342 m<sup>2</sup>**
- **Årlig lejeindtægt kr. 192.000**
- **Grundareal 10.258 m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

Hermed udbydes en blandet bolig- og erhvervsejendom i Nordenskov.

Ejendommen bærer præg af, at den har været benyttet af JM Byg siden 1974 og de forskellige bygninger er nøje opført med formål om at kunne optimere den daglige gang/drift for et entreprenør/bygge/murerfirma.

Alle bygningerne er løbende vedligeholdt/renoveret/tilbygget, så man i dag står med en 100% velfungerende erhvervsejendom.

En ideel anvendelse vil være til alle former for håndværkere, der har behov for opbevaring både i opvarmet hal, kold hal og i det fri.

Bygning 1 er et enfamilieshus i 2 plan med et bebygget areal på 133 m<sup>2</sup>, hvor overetagen udgør 88 m<sup>2</sup>. Bygningen er oprindelig opført i 1955, men blev i 2012 total renoveret i 2012 med isolering, nye gulve og gulvarme. Ydermere er den løbende renoveret bl.a. med vinduer og tag. Samlet boligareal er på 221 m<sup>2</sup> og er i dag fuldt udlejet til en årlig husleje på kr. 108.000. Denne bygning opvarmes med nyere jordvarmeanlæg.

Bygning 2 er en isoleret lager/værkstedbygning, som har et samlet areal på 387 m<sup>2</sup>. Der er etableret en mindre lejlighed i bygningen på 50 m<sup>2</sup>, som i dag er udlejet til en årlig husleje på kr. 35.400. Bygningen er opført i stålkonstruktion i 1980 og indeholder bl.a. indskudt dæk til ekstra opbevaring, ældre kontorlokale, toiletfaciliteter, 4 stålporte, nagelfaste stålreolssystemer m.m. Højden er ca. 3,5 meter ved fod og 6 meter ved kip. Denne bygning opvarmes med oliefyr.

Bygning 3 er en nyere opført kontorbygning fra 1993, som fremstår i en særdeles høj kvalitet. På 1. salen er der etableret en lejlighed, som i dag er udlejet til en årlig husleje på kr. 48.600.

Der forefindes en læsserampe mellem bygning 2 og 4.

Bygning 4 er en koldhal på i alt 310 m<sup>2</sup> opført i 2004.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Kærgårdsvej 28A, Nordenskov  
6800 Varde  
Matr.nr. 1 AC Nordenskov By, Øse

### KOMMUNE

Varde

### ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse  
Anvendelse Lager/værksted/kontor/beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1955-2004

### AREALER

Grundareal 10.258 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 951 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 768 m<sup>2</sup>  
Boligareal 342 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 1.110 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer – kælder 20 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1955  
Bebygget areal 133 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 20 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Beboelse stueplan 133 m<sup>2</sup>  
Beboelse 1. sal 88 m<sup>2</sup>  
Kælder 20 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Boligareal  
Boligareal  
Sekundært areal

#### Afskrivning:

Nej  
Nej  
Nej

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2  
Opført år 1980  
Bebygget areal 387 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Beboelse 50 m<sup>2</sup>  
Lager 297 m<sup>2</sup>  
Personalerum 40 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Boligareal  
Erhvervsareal  
Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Nej  
Ja  
Ja

**BYGNING NR. 3**

BBR-nr.	4
Opført år	1993
Bebygget areal	121 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Kontor	84 m <sup>2</sup>
Garage (i dag en del af kontoret)	37 m <sup>2</sup>
Beboelse 1. sal	71 m <sup>2</sup>

**Registreret som:**

Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Boligareal	Nej

**Afskrivning:****BYGNING NR. 4**

BBR-nr.	5
Opført år	2004
Bebygget areal	310 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Koldhal	310 m <sup>2</sup>
---------	--------------------

**Registreret som:**

Erhvervsareal	Ja
---------------	----

**Afskrivning:**

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) inkl. skorstensfejning	kr.	12.662
Forsikring, præmie	kr.	16.854
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	47.550
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>77.066</b>

**Bemærkninger til driftsudgifter**

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 951 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **3.850.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.		<b>3.850.000</b>
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.475		
Advokatsalær skøde	kr.	15.000		
I alt anslået	kr.	27.475	kr.	27.475
- Refusion deposita			kr.	48.000
<b>Anslået kapitalbehov</b>			<b>kr.</b>	<b>3.829.475</b>

**Momsfradragprocent** 69%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.350.000
Heraf grundværdi	kr.	376.300

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.	3.877.475
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(376.300)
Bygningsværdi	kr.	3.501.175
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	1.110
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	647
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		58%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	2.030.682
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>60.920</b>

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

## **FORSIKRINGSFORHOLD**

Ejendommen er p.t. forsikret hos Købstædernes Forsikring, police nr. 053964740.  
Forsikringsdækningen omfatter fsv. angår bygning 1, 3 og 4 bygningsbrand, elskade, restværdi, anden skade, svampe- og insektangreb, rørskade for skjulte rør samt rørskade på stikledninger.  
orsikringsdækningen omfatter fsv. angår bygning 2 bygningsbrand, elskade, restværdi samt anden skade.

## **PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD**

### **ZONESTATUS**

Ejendommen er beliggende i byzone

### **VEJ**

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

### **KLOAKFORHOLD**

Kloakforholdene er noteret som privat.

### **OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD**

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 51 samt kommuneplan nr. 12.01.E01, der bl.a. omhandler følgende:

#### **Lokalplan nr. 51**

##### **Anvendelse:**

Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:

Korn- og foderstofforretning, lettere industrivirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

I øvrigt kan i området placeres erhverv, som efter kommunal bestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luft-, forurening- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

Der må ikke opføres nye boliger inden for området. Eksisterende lovlige boliger inden for området kan fortsat anvendes til beboelse.

##### **Bebyggelsesprocent:**

Bygningers rumfang på den enkelte grund må ikke overstige 2 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og det bebyggelse areal må ikke overstige 33 1/3% af grundarealet.

##### **Udstykning:**

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1.500 m<sup>2</sup>.

##### **Kommuneplanramme nr. 12.01.E01:**

Ifølge kommuneplanrammen er området udlagt til erhvervsområde.

Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	21.05.1894	Dok om mergel mv
002	23.12.1895	Dok om mergel mv, færdselsret mv, vands afbenyttelse mv
003	10.10.1970	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
004	08.10.1975	Dok om byggelinier mv
005	12.11.1975	Dok om adgangsbegrænsning mv
006	31.08.1979	Dok om beplantning og sammenlægning mv
007	20.10.1980	Dok om naturgas/anlæg mv

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til 35 Ampere.

### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg.  
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg.

### **Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af el, jordvarme og olie.

### **Bredbånd:**

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.  
Gyldigt energimærke foreligger af 09.10.2022 med energiklassifikation hhv. A for bygning 1, G for bygning 2 og C for bygning 4.

## MILJØFORHOLD

### **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.

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.,**

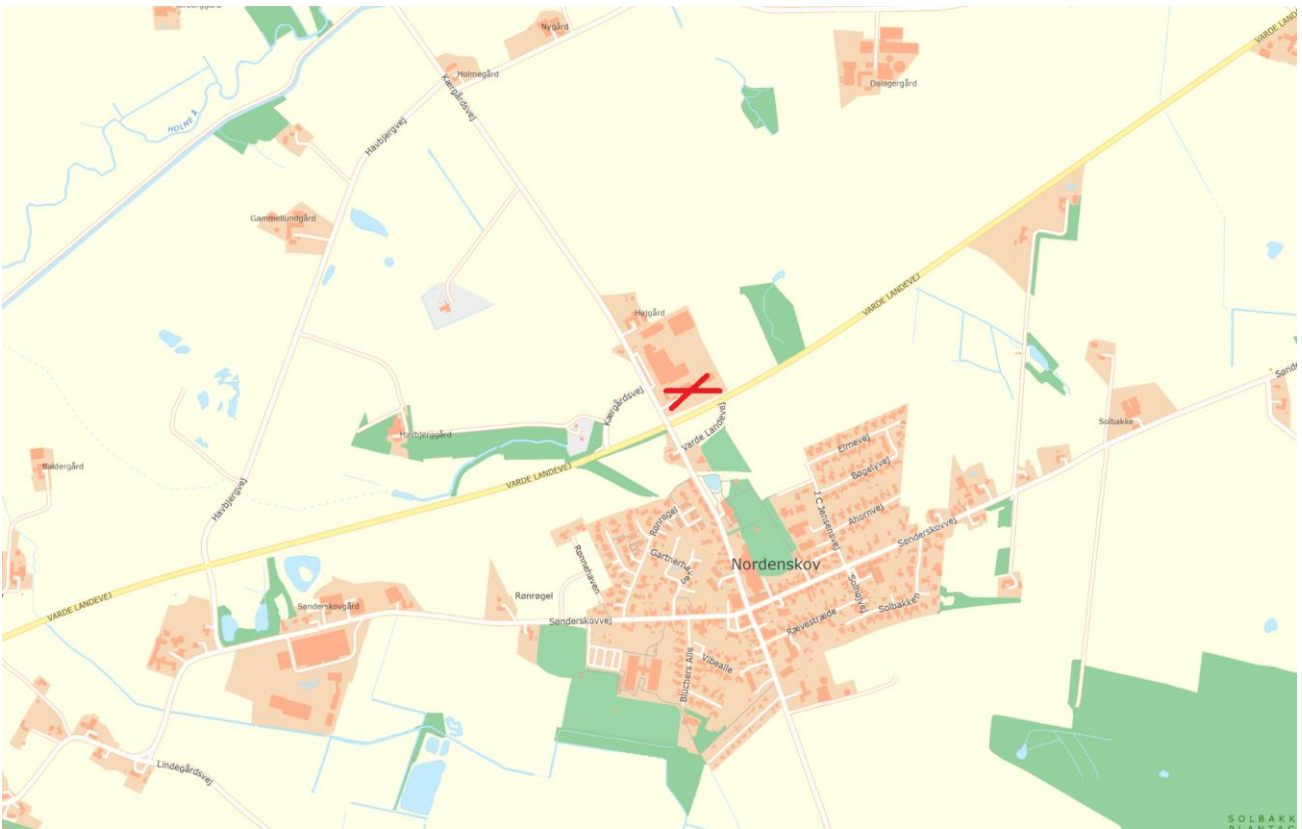
**6700 Esbjerg**

**Tlf. 75134009**

**Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370**



# KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER

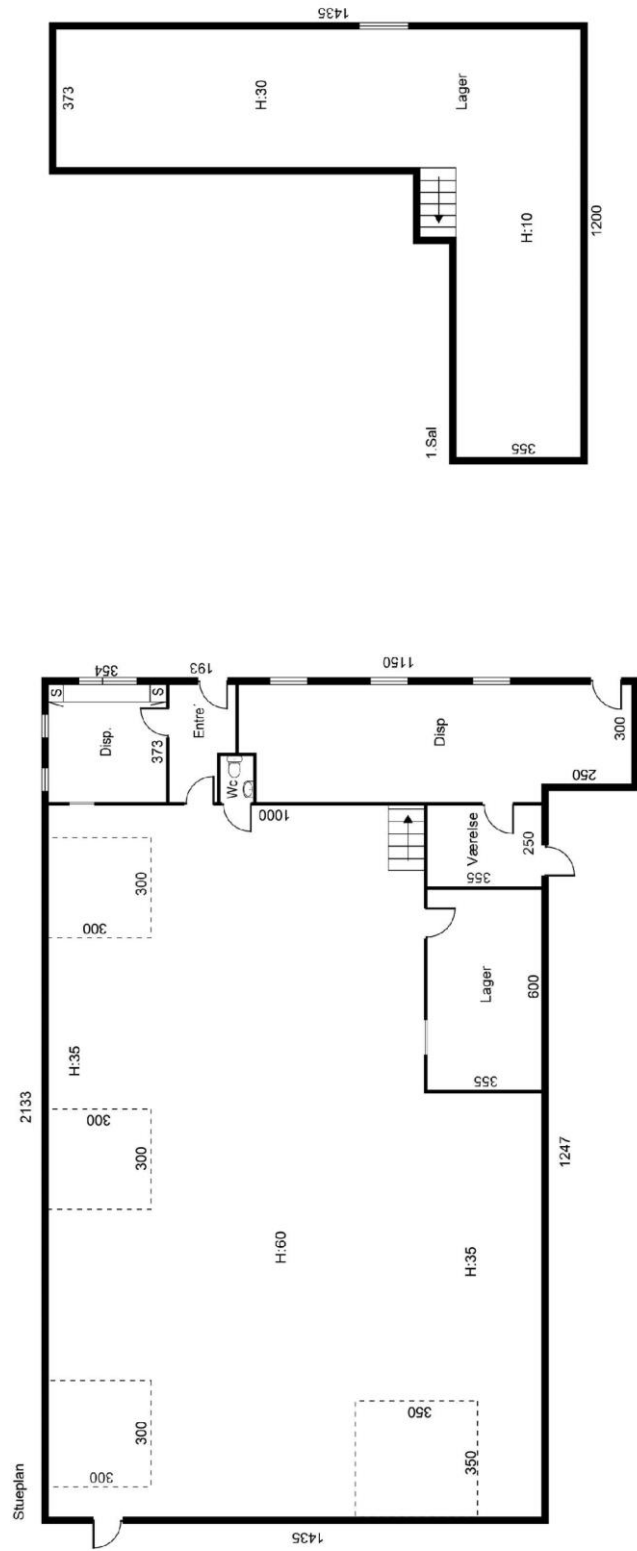






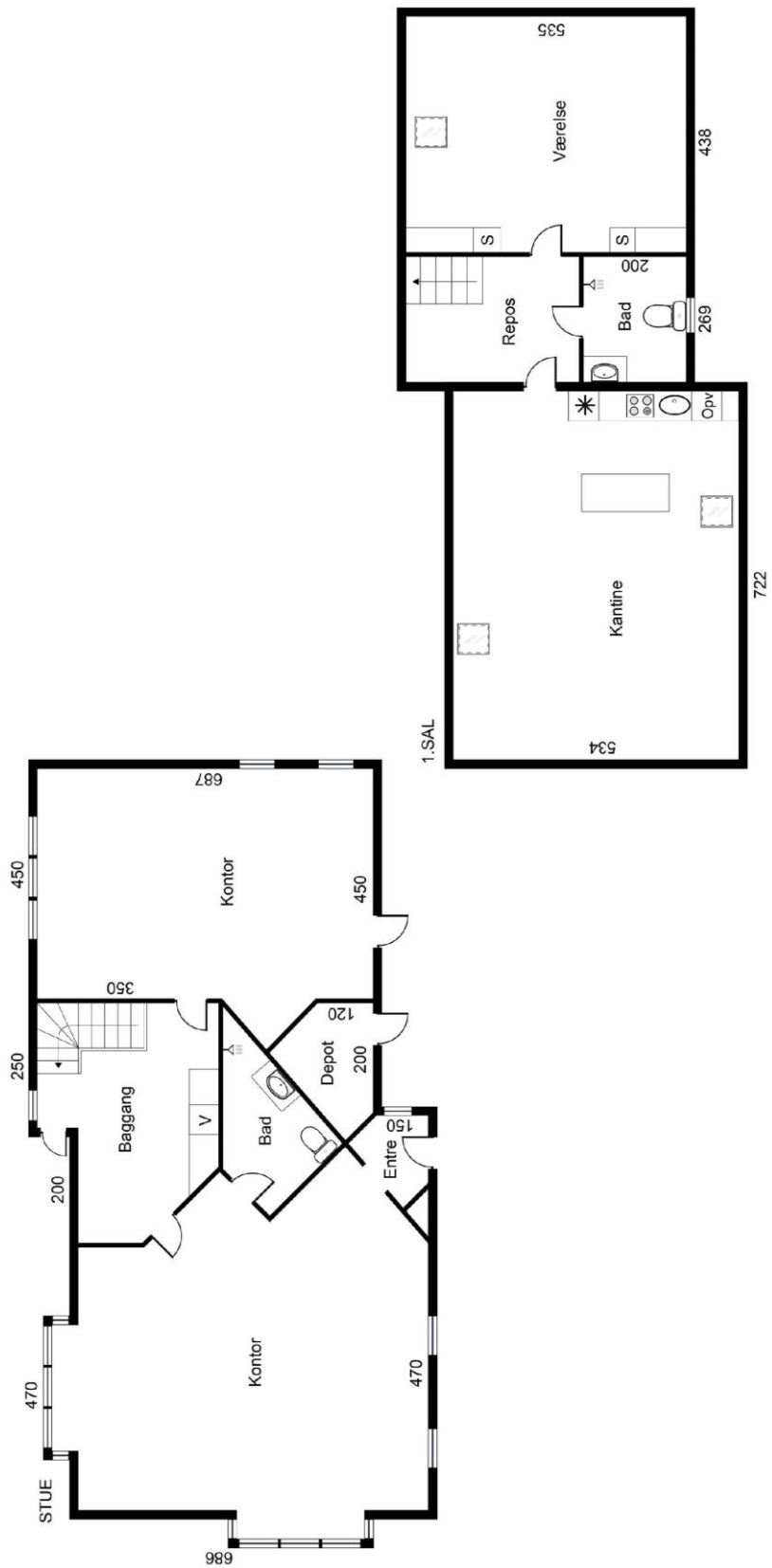


# Bygning 2





# Bygning 3



**Bygning 4**

