

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 842

Kærgårdsvej 28A, Nordenskov, 6800 Varde



Blandet bolig- og erhvervsejendom

- **Pris kontant kr. 3.850.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,35%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 352.600**
- **Samlet areal på 1.110 m²**
- **Lager 647 m²**
- **Kontor 121 m²**
- **Bolig 342 m²**
- **Grundareal 10.258 m²**

BESKRIVELSE

Hermed udbydes en blandet bolig- og erhvervsejendom til salg 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 m², hvor overetagen udgør 88 m². 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 m² 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 m². Der er etableret en mindre lejlighed i bygningen på 50 m², 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 stålreolsystemer 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 m² 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 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 951 m²
Erhvervsareal 768 m²
Boligareal 342 m²
Etageareal i alt 1.110 m²
Sekundære arealer – kælder 20 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1955
Bebygget areal 133 m²
Sekundære arealer 20 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse stueplan 133 m²
Beboelse 1. sal 88 m²
Kælder 20 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1980
Bebygget areal 387 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse 50 m²
Lager 297 m²
Personalerum 40 m²

Registreret som:

Boligareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej
Ja
Ja

BYGNING NR. 3

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

Anvendelse:

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

Registreret som:

Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Boligareal	Nej

Afskrivning:**BYGNING NR. 4**

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

Anvendelse:

Koldhal	310 m ²
---------	--------------------

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.

LEJEFORHOLD**FAKTISKE LEJEINDTÆGTER**

Boliglejemål	kr.	192.000
I alt	kr.	192.000

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	160.600
I alt	kr.	160.600

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

Yderligere oplysninger og specifikationer over lejemål på ejendommene kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2023) inkl. skorstensfejning	kr.	12.630
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.039
Forsikring, præmie	kr.	16.854
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	5.000
Administration, afsat	kr.	10.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	55.500
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	112.023

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. i alt 5.000 og til administration er afsat kr. i alt 10.000, hvilket er baseret ud fra ejendomsmæglerens skøn.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.110 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		3.850.000
----------------------------	--	------------------

Kontantpris		kr.	
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
Anslået kapitalbehov		kr.	3.829.475

Momsfradragprocent 69%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	352.600
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	112.023
Nettoleje til forrentning	kr.	240.577

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{240.577 \times 100}{3.829.475} = 6,3 \% \text{ (anslået)}$$

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 ²	1.110
Afskrivningsberettiget areal	m ²	647
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		58%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	2.030.682
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	60.920

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.
Forsikringsdækningen 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 m³ pr. m² 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 m².

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.

Nr.: Lyst: Indhold:

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 adgangs begrænsning 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 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

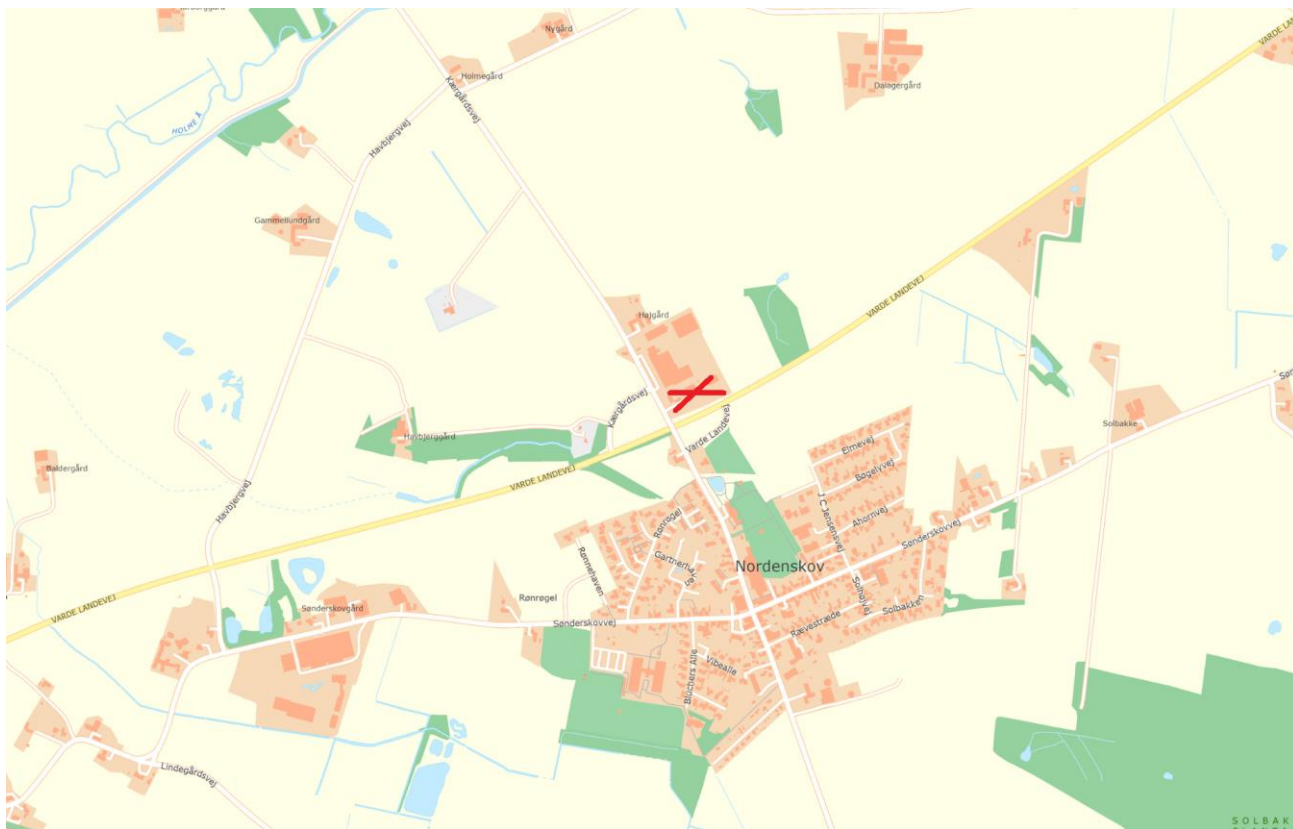
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

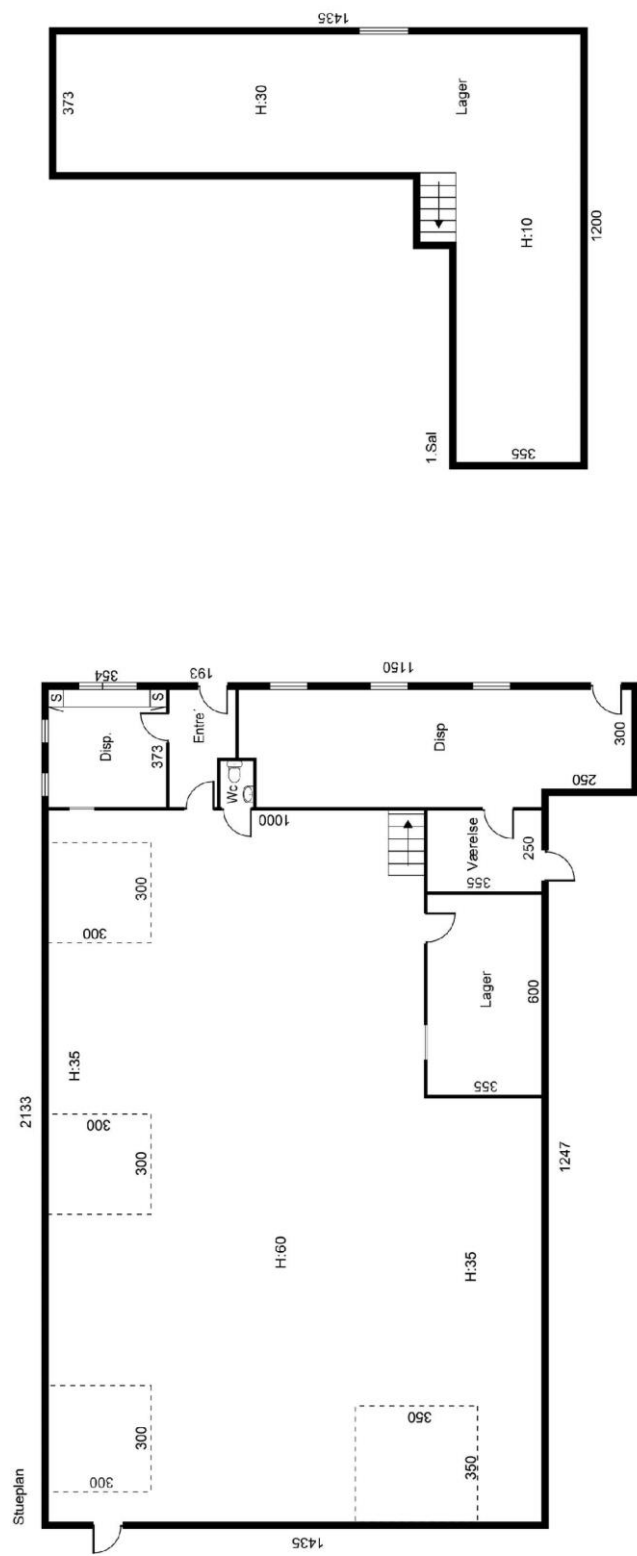
KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER



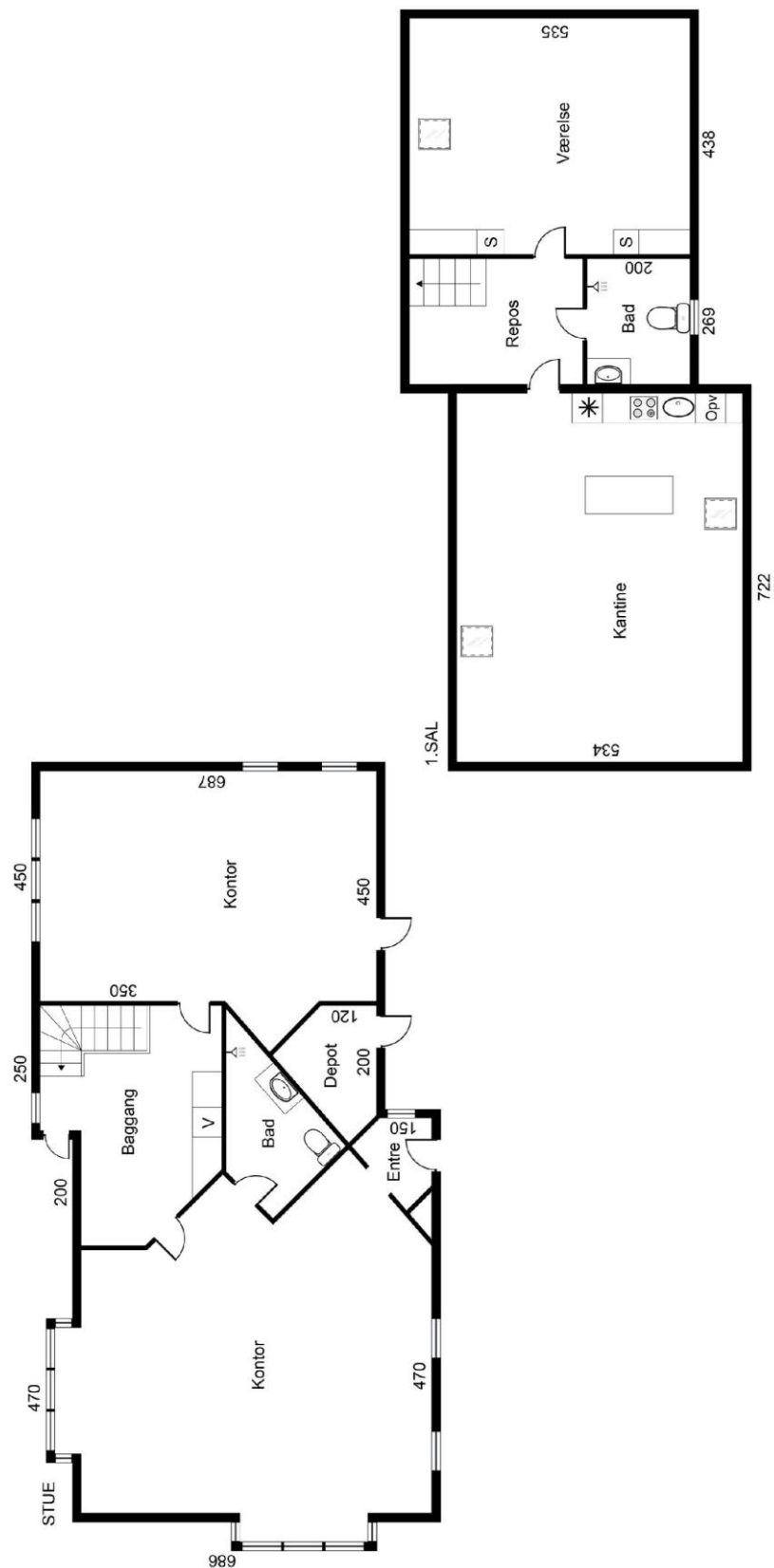




Bygning 2



Bygning 3



Bygning 4

