

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 858

Håndværkervej 14, 6710 Esbjerg V



**Velbeliggende erhvervsejendom i Sædding**

- **Pris kontant kr. 3.450.000**
- **Værksted 416 m<sup>2</sup>**
- **Kontor/administration/kantine 242 m<sup>2</sup>**
- **Indskudt dæk 184 m<sup>2</sup>**
- **God synlighed**

**BESKRIVELSE**

Velbeliggende erhvervsejendom i Sædding på i alt 842 m<sup>2</sup> udbydes hermed til salg.

Ejendommens arealer fordeler sig med ca. 242 m<sup>2</sup> kontor/administration/kantine samt ca. 600 m<sup>2</sup> værksted/lager/produktion.

Ejendommen har en god og synlig beliggenhed i Sædding, hvor der er gode skiltningmuligheder.

Ejendommen overtages i tom stand, men er i dag fungerende som autoværksted for MG Auto (som også er ejer af ejendommen), hvor det bagerste værksted er udlejet til Glarmester.

Hele grunden er befæstet (på nær et mindre areal ind mod Tømrervej 2).

**OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

**EJENDOMMENS DATA****BELIGGENHED**

Adresse Håndværkervej 14  
6710 Esbjerg V  
Matr.nr. 4 az Sædding By, Guldager

**KOMMUNE**

Esbjerg

**ANVENDELSE**

Ejendomstype Værksted  
Anvendelse Værksted

**OPFØRT / OMBYGGET**

Opførelsesår 1978 Ombygningsår 1988

**AREALER**

Grundareal 2093 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 658 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 842 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 842 m<sup>2</sup>

**BYGNING NR. 1**

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1978/1988  
Bebygget areal 658 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

**Anvendelse:**

Værksted stueplan 416 m<sup>2</sup>  
Kontor, administration, kantine stueplan 242  
Indskudt etage 184 m<sup>2</sup>

**Registreret som:**

Erhvervsareal Ja  
Erhvervsareal Ja  
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 2023) inkl. skorstensfejning	kr.	6.516
Renovation / miljøafgifter m.v., afsat	kr.	2.500
Forsikring, præmie	kr.	12.639
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	32.900
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>54.555</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 658 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **3.450.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris			kr.	3.450.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	11.275		
Advokatsalær skøde	kr.	15.000		
I alt anslået	kr.	26.275	kr.	26.275
<b>Anslået kapitalbehov</b>			<b>kr.</b>	<b>3.476.275</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	kr.	2.400.000
Heraf grundværdi	kr.	230.200

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.	3.476.275
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(230.200)
Bygningsværdi	kr.	3.246.075
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	842
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	842
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	3.246.075
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>97.382</b>

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

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark, police nr. 9477 966 923. Forsikringsdækningen omfatter brand, restværdi, oprydning, lovliggørelse, el-skade, storm og nedbør, udstrømning af vand, indbrud, hærværk, svamp, insekt, rørskade, stikledning 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 lokalplan nr. 437, der bl.a. omhandler følgende:

#### 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.

#### Bebyggelsesprocent:

Ved erhvervsbyggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til max 50.

#### Udstykning:

Ingen parcel må udstykkes mindre end 2.000 m<sup>2</sup>.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	17.09.1974	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
002	12.08.1977	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeh. bestemmelser om salg
003	15.11.1995	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
004	29.09.2003	Lokalplan nr. 437

## 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 oliefyr.

### **Bredbånd:**

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger, men er undtaget for energimærkning.

## 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**

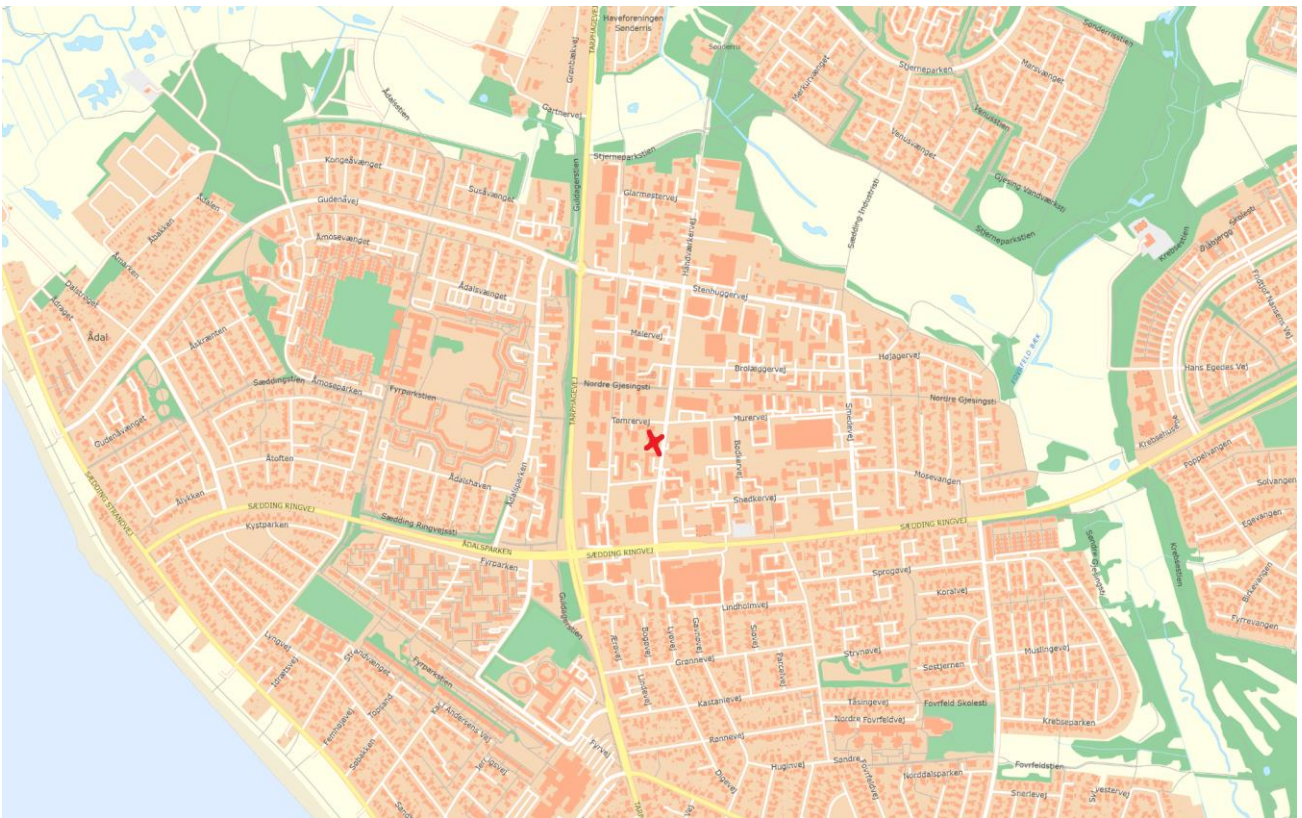
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

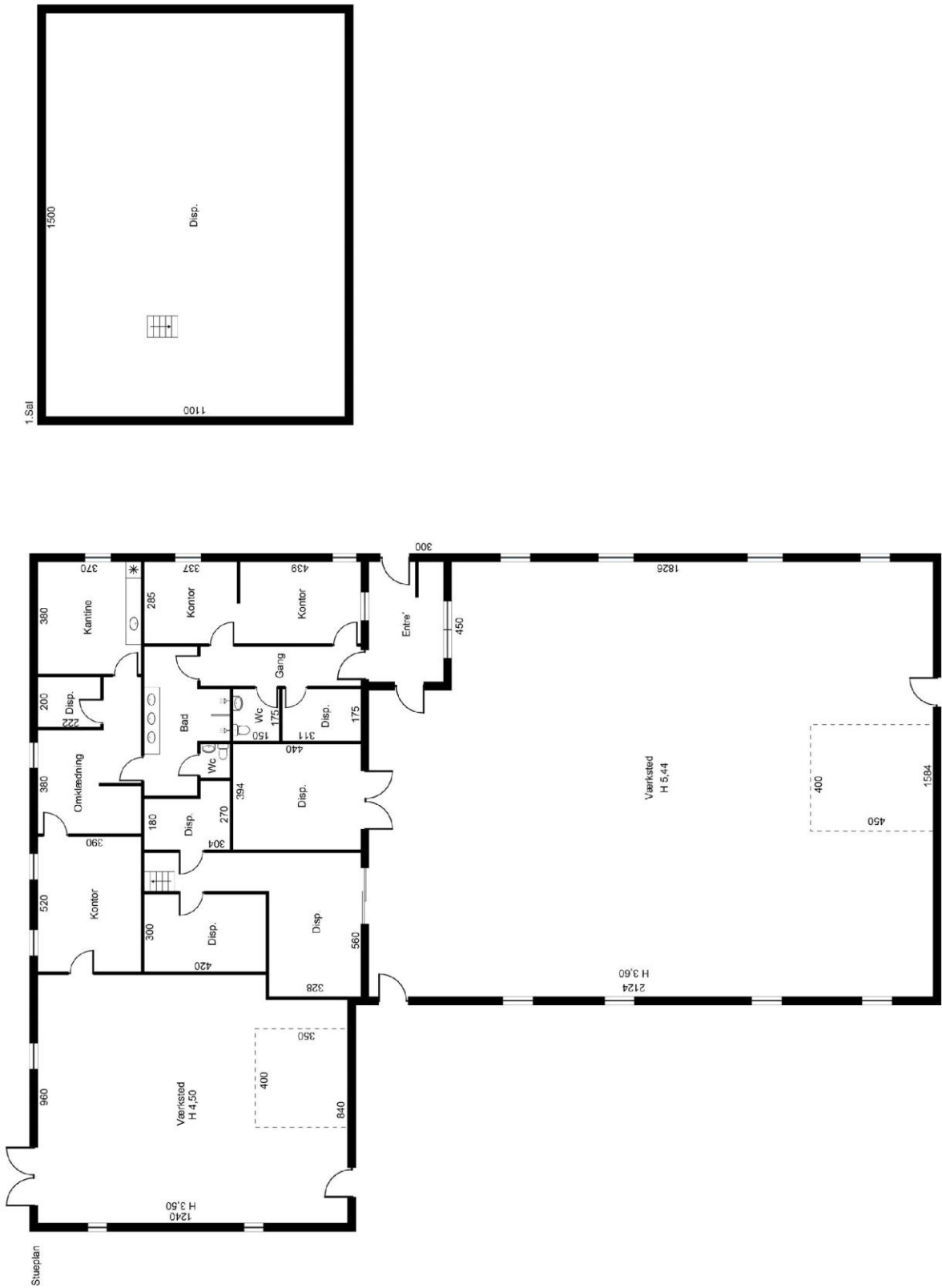
Tlf. 75134009

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

**KORTBILAG/FOTOS/TEGNING**







Vejledende tegning uden ansvar.  
Bedreboligbilleder.dk