

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 932

Håndværkervej 6-12 og Tømrervej 30, 6710 Esbjerg V



### Erhvervsejendom med 5 funktionelle lejemål

- **Pris kontant kr. 3.700.000**
- **Afkast 1. år, anslået 7,8%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 382.517**
- **Areal i alt 938 m<sup>2</sup>**
- **Grundareal i alt 2.902 m<sup>2</sup>**
- **God synlighed**

## BESKRIVELSE

Velbeliggende erhvervsejendom på i alt 938 m<sup>2</sup> i Sædding Erhvervsområde udbydes hermed til salg.

Ejendommen har en god og synlig beliggenhed med mange skiltemuligheder.

Bygningen er opført i røde mursten med sadeltag beklædt med betontagsten. Vinduerne er med termoglas og rammerne af træ.

Ejendommen er bestående af 5 funktionelle lejemål, som råder over kontor- og mødelokaler samt lagerfaciliteter. Der er tilhørende flere af lejemålene en port, som skaber gode muligheder for af- og pålæsning af paller og remedier. Erhvervslejemålene varierer mellem 95 – 300 m<sup>2</sup>, hvor der er gode muligheder for at skabe en planløsning efter lejers behov.

Foran erhvervsejendommen er der etableret en vendeplads med SF-sten, så man kan komme til med større varevogne og afsætte sin last. På vendepladsen er der også lavet plads til parkerende gæster/kunder.

Erhvervsejendommen er bestående af stabile lejere. Den ældste ikrafttrædelse af lejer er i 2005 og den seneste er i 2012.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Håndværkervej 6-12, Tømrervej 30  
6710 Esbjerg V  
Matr.nr. 4 bt Sædding By, Guldager

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Kontor  
Anvendelse Lager/Kontor

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1990

### AREALER

Grundareal 2.902 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 938 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 938 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 938 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1990  
Bebygget areal 938 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

### Anvendelse:

Håndværkervej 6 – kontor og lager  
Håndværkervej 8 – kontor og lager  
Håndværkervej 10 – kontor og lager  
Håndværkervej 12 – kontor og lager  
Tømrervej 30 – kontor og lager

140 m<sup>2</sup>  
206 m<sup>2</sup>  
205 m<sup>2</sup>  
182 m<sup>2</sup>  
205 m<sup>2</sup>

### Registreret som:

Erhvervsareal  
Erhvervsareal  
Erhvervsareal  
Erhvervsareal  
Erhvervsareal

### Afskrivning:

Ja  
Ja  
Ja  
Ja  
Ja

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

## LEJEFORHOLD

### FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål kr. 262.517  
**I alt kr. 262.517**

### ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål kr. 120.000  
**I alt kr. 120.000**

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

### LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2024)	kr.	8.298
Rottebekæmpelse	kr.	285
Forsikring, præmie	kr.	13.169
Administration, afsat	kr.	15.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	2.600
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	56.280
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>95.632</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 938 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. ekskl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **3.700.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.700.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.025	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	32.025	
- Refusion deposita		kr.	51.400
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>3.680.625</b>

**Momsfradragprocent** 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	382.517
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	95.632
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>286.885</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{286.885 \times 100}{3.680.625} = 7,8\% \text{ (anslået)}$$

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	4.100.000
Heraf grundværdi	kr.	319.200
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	2.501.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024.

## 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.	3.732.025
Grundværdi i henhold til offentlig foreløbig vurdering 2023	kr.	(2.501.000)
Bygningsværdi	kr.	1.231.025
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	938
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	938
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	1.231.025
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>36.931</b>

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

## **FORSIKRINGSFORHOLD**

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring, aftale nr. 208769006.  
Forsikringsdækningen omfatter brand, bygningskasko, hus- og grundejeransvar, insekt- og svampeskade, restværdi, stikledning samt udvidet 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, 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 2000 m<sup>2</sup>.

#### **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.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	23.02.1973	Dok om oversigt mv
002	17.09.1974	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
003	08.11.1990	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
004	29.09.2003	Lokalplan nr. 437

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

### **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 25.09.2023 med energiklassifikation C.

## 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 er matriklen udgået før kortlægning.

## 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

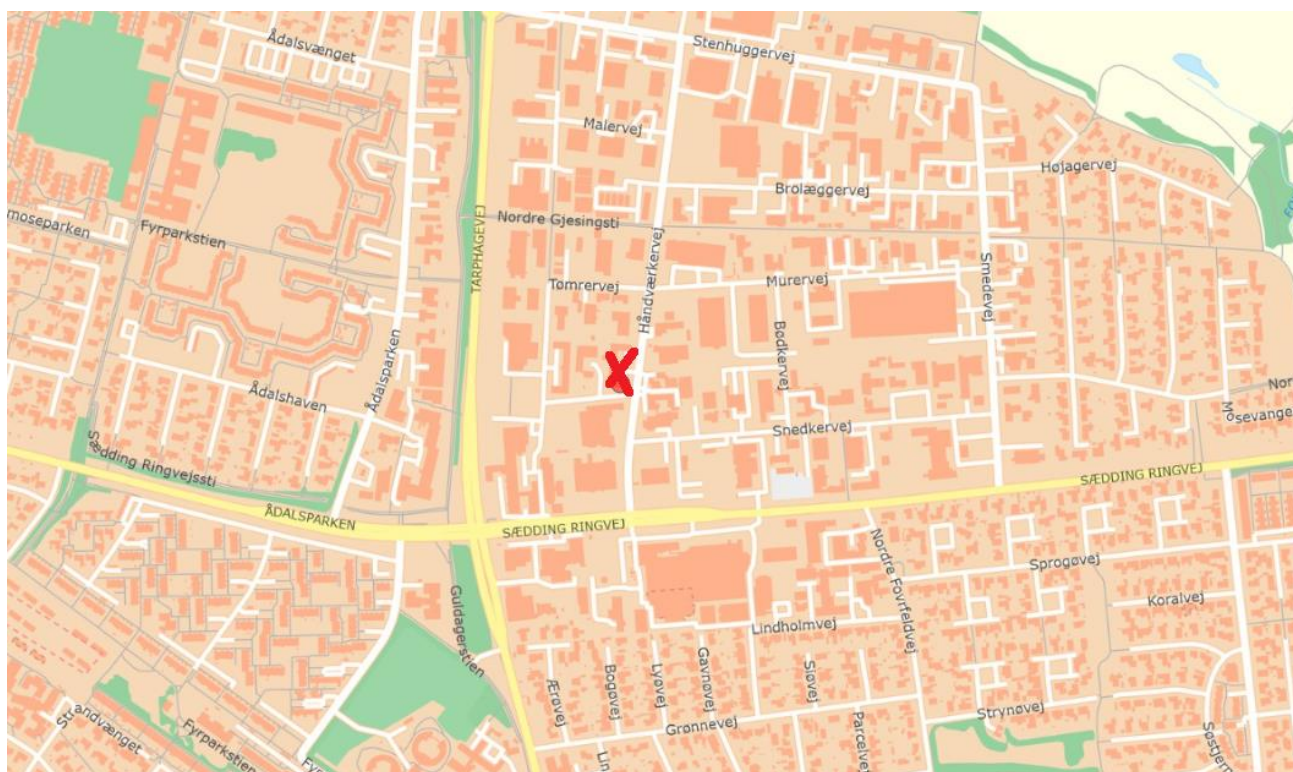
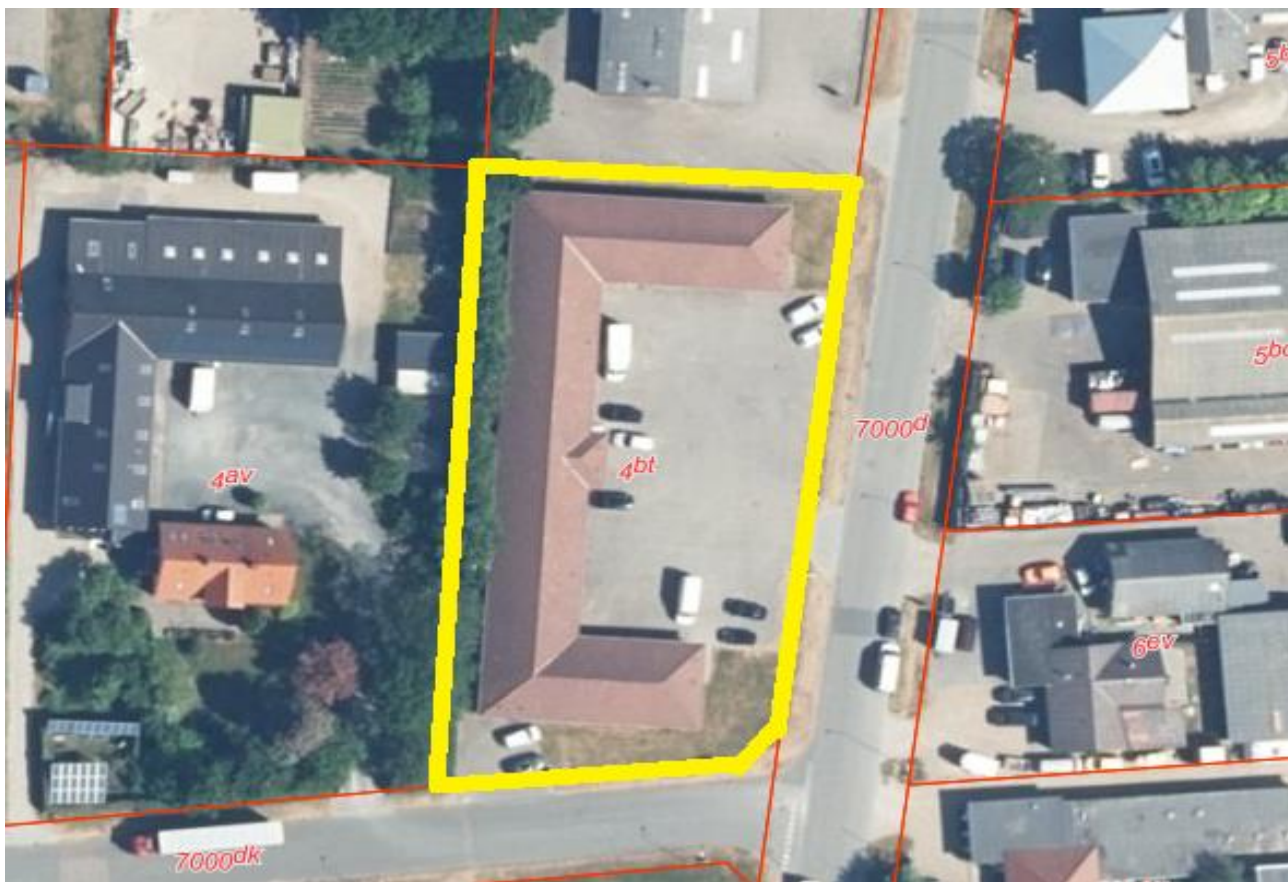
Tlf. 75134009

Att.:

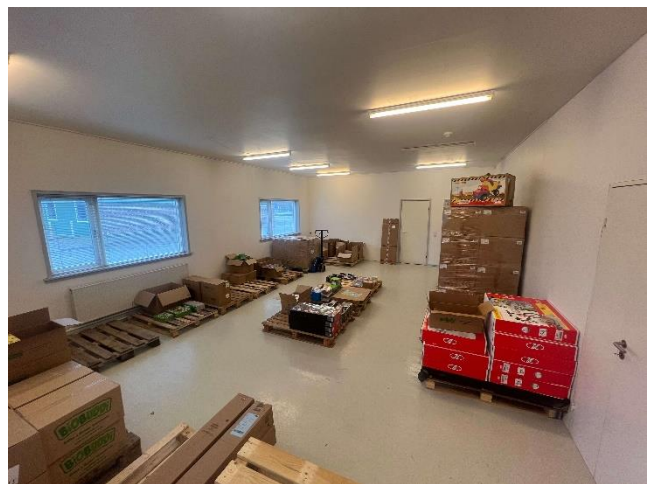
Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: [leif@lassenerhverv.dk](mailto:leif@lassenerhverv.dk), tlf. 22405828

Simon Nielsen, ejendomsmægler, e-mail: [simon.nielsen@lassenerhverv.dk](mailto:simon.nielsen@lassenerhverv.dk), tlf. 28965607

# KORTBILAG/FOTOS







## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2024

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Håndværkervej 6	Erhverv	95	46.603	491	10.050	Stiger 3% hver 1. januar	01.01.2025	01.11.2011		
2	Udlejet	Håndværkervej 8	Erhverv	180	61.096	339	6.750	Stiger 2,5% hver 1. januar	01.01.2025	01.10.2012		
3	Udlejet	Håndværkervej 10	Erhverv	270	95.951	355	22.275	Stiger 2,5% hver 1. januar	01.01.2025	01.04.2005		
4	Ledig	Håndværkervej 12	Erhverv	300	120.000	400						
5	Udlejet	Tømrervej 30	Erhverv	145	58.867	406	12.325	Stiger 3% hver 1. januar	01.01.2025	01.04.2008		
				990	382.517	386	51.400					