

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 939

Tømmervej 10-20, 6710 Esbjerg V



**Attraktivt beliggende erhvervsejendom med 5 funktionelle lejemål**

- **Pris kontant kr. 3.900.000**
- **Afkast 1. år, anslået 7,63%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 414.684**
- **Areal i alt 1.011 m<sup>2</sup>**
- **Grundareal 3.066 m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

Velbeliggende erhvervsejendom på i alt 1.011 m<sup>2</sup> i Sædding Erhvervsområde udbydes til salg.

Ejendommen har en god og synlig beliggenhed i Sædding, hvor der er gode muligheder for skiltning.

Bygningen er opført i røde mursten med sadeltag beklædt med betontagsten. Vinduerne er med termoglas og nogle rammer af plastik og andre af træ.

Ejendommen er bestående af oprindelig 6 funktionelle lejemål, p.t. fordelt på 5 lejere, som råder over kontor- og mødelokaler samt lagerfaciliteter. Til 3 af lejemålene er tilhørende porte, som skaber gode muligheder for af- og pålæsning af paller og remedier. Erhvervslejemålene varierer mellem 122 – 228 m<sup>2</sup>, hvor der er gode muligheder for at skabe en planløsning efter lejers behov.

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

Lejerne i ejendommen har været i lejemålene imellem 3 - 16 år. Denne information fortæller køber om en vis stabilitet hos lejerne, men også at der kan ske en regulering i lejen ved fraflytning af lejemålet og en ny lejer skal findes.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Tømrrervej 10-20  
6710 Esbjerg V  
Matr.nr. 4 br Sædding By, Guldager

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Kontor  
Anvendelse Lager/Kontor

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1990

### AREALER

Grundareal 3.066 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 1.011 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 1.011 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 1.011 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1990  
Bebygget areal 1.011 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

### Anvendelse:

Lager, kontor, showroom

1.011 m<sup>2</sup>

### Registreret som:

Erhvervsareal

### Afskrivning:

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.	414.684
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>414.684</b>

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

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

### 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.	8.768
Rottebekæmpelse	kr.	308
Forsikring, præmie	kr.	13.425
Administration, afsat	kr.	18.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	2.600
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	80.880
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>123.981</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.011 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. ekskl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **3.900.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.900.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.625	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	32.625	
- Refusion deposita		kr.	122.400
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>3.810.225</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.	414.684
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	123.981
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>290.703</b>

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

$$\frac{290.703 \times 100}{3.810.225} = 7,63\% \text{ (anslået)}$$

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	4.500.000
Heraf grundværdi	kr.	337.300
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	2.643.000

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.	3.932.625
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	( 2.643.000)
Bygningsværdi	kr.	1.289.625
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	1.011
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	1.011
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	1.289.625
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>38.689</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. 208767119.  
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	18.03.1988	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
003	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 03.02.2021 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 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

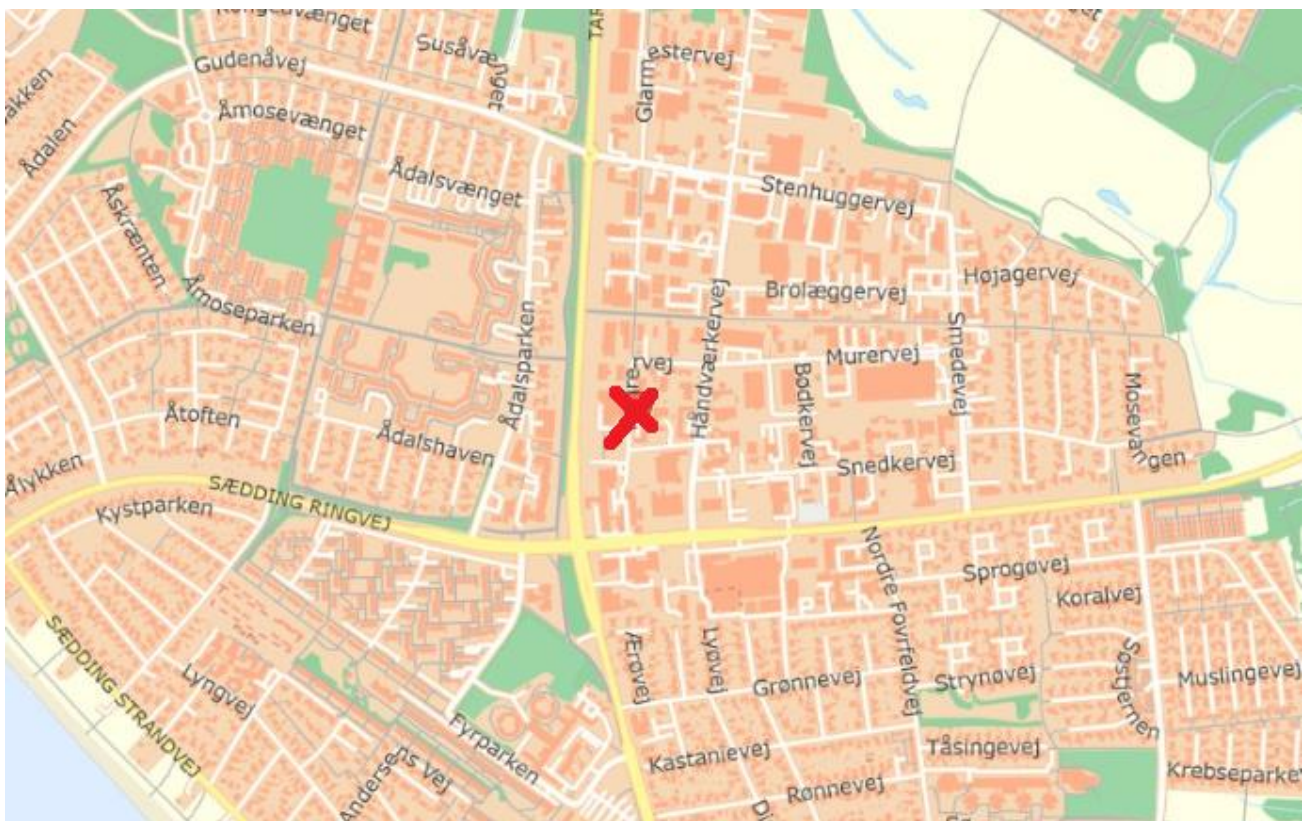
Tlf. 75134009

Att.:

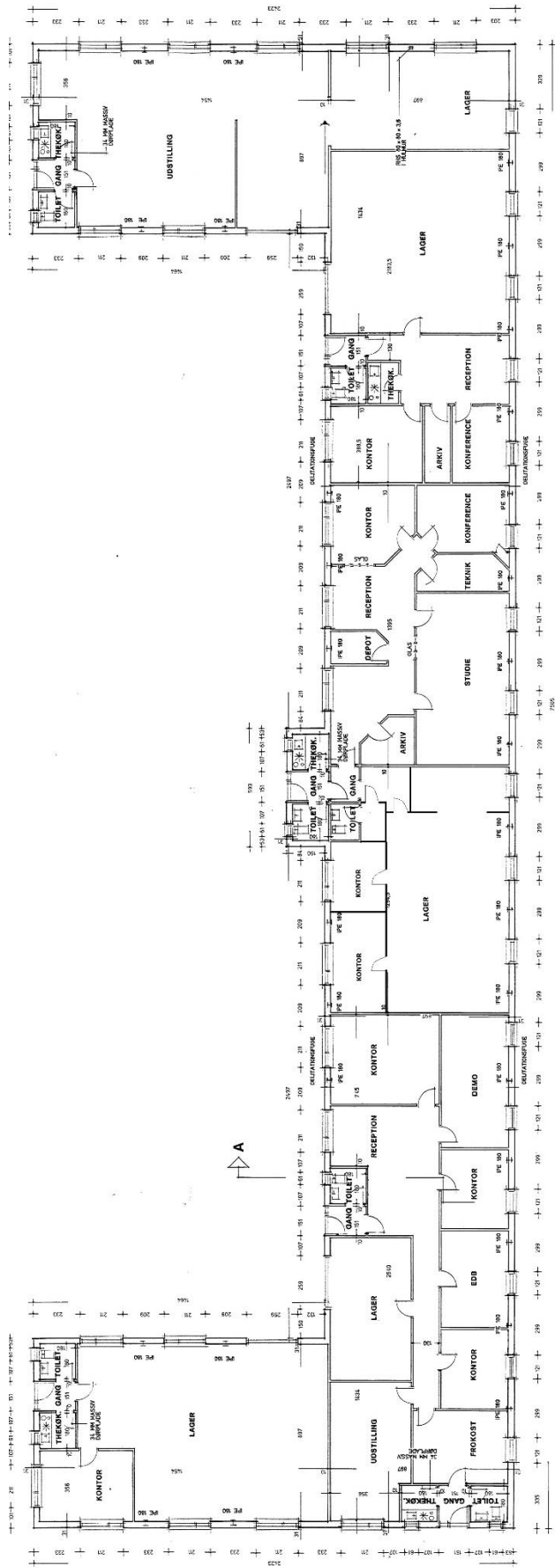
Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: [leif@lassenerhverv.dk](mailto:leif@lassenerhverv.dk), tlf. 22405828

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

**KORTBILAG**







## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2024

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Tømrrervej 10-12	Erhverv	376	113.012	301	29.400	Stiger 2% hver 01.01.	01.01.2025	01.04.2019		
2	Udlejet	Tømrrervej 14	Erhverv	154	47.124	306	15.400	Stiger 2% hver 01.01.	01.01.2025	01.01.2021		
3	Udlejet	Tømrrervej 14	Erhverv	122	79.300	650	39.650	Stiger 2% hver 01.10.	01.10.2025	01.10.2024		
4	Udlejet	Tømrrervej 16	Erhverv	195	74.160	380	18.000	Stiger 3% hver 01.01.	01.01.2025	01.11.2012		
5	Udlejet	Tømrrervej 18-20	Erhverv	228	101.088	443	19.950	Stiger 3% hver 01.01.	01.01.2025	01.11.2007		
				1075	414.684	386	122.400					

Bemærkninger til lejemål.:

Arealerne er i henhold til lejekontrakterne.