

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1013

Gl Skolevej 29, 6731 Tjæreborg



4 ha. Grund med 2 opførte bygninger tæt på Tjæreborg

- **Pris kontant kr. 750.000**
- **Erhvervsareal 533 m²**
- **Boligareal 110 m²**
- **Grundareal 44.742 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i Opsneum i den østlige del af Tjæreborg og Esbjerg.

På matriklen 7f er opført 4 bygninger, som former sig i en u-form.

Bygningerne er hhv. lavet til helårsbeboelse og fritidsformål. Derudover er opført en garage og skure til opbevaring.

Bygning 1 er opført i røde mursten i ét hhv. to plan med halvvalmet tag beklædt med skifer.

Bygningen bliver benyttet af den lokale billardklub, der ved salg af ejendommen skal have en måned til fraflytning. Fraflytningsdatoen vil blive fastsat ved aftale af overtagelsesdatoen.

Tilknyttet bygning 1 er der en beboelseslejlighed med eget køkken.

Bygning 2 er opført i røde mursten i to plan med saddeltag beklædt med røde teglsten.

Bygningen indeholder i dag. Badefaciliteter, toiletter, gymnastiksal og kontor- /mødefaciliteter.

Vinduerne er udført i træ. Gulve er beklædt med klinker, træ, terrazzo eller gulvtæpper og lofter udført i træ hhv. nogle af dem beklædt med troldekt.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5.

Over hele landet har mere end 350.000 bygninger fået deres bevaringsværdi registreret. I FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger) kan man se, hvilke bygninger der har høj, middel eller lav bevaringsværdi. Bygningernes bevaringsværdi er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Gl Skolevej 29
6731 Tjæreborg
Matr.nr. 7f Opsneum By, Sneum

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1901-1942

AREALER

Grundareal 44.742 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 576 m²
Erhvervsareal 533 m²
Boligareal 110 m²
Etageareal i alt 643 m²
Kælder 168 m²
Garage og udhus 50 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1901
Bebygget areal 244 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse 110 m²
Erhverv 126 m²

Registreret som:

Boligareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1942
Bebygget areal 282 m²
Sekundære arealer 168 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Erhverv stueplan 282 m²
Erhverv tagetage 125 m²
Kælder 168 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opført år	1942
Bebygget areal	19 m ²
Sekundære arealer	19 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garage	m ²
--------	----------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	4
Opført år	1942
Bebygget areal	31 m ²
Sekundære arealer	31 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus	31 m ²
-------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	3.287
Forsikring, afsat	kr.	9.645
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	27.040
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	39.972

Bemærkninger til driftsudgifter

Grundskylden er beregnet med 9,9 promille af grundværdien, (jf. Resights) fratrukket 20%.

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 15 pr. kvm.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 338 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR**Kontantpris****Kr. 750.000****Købers kapitalbehov**

Kontantpris		kr.	750.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	3.175	
Advokatsalær skøde	kr.	10.000	
I alt anslået	kr.	13.175	
Anslået kapitalbehov		kr.	13.175
		kr.	763.175

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.750.000
Heraf grundværdi	kr.	1.095.700
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	415.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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 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.

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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret af Esbjerg Kommune i en puljeforsikring og kan ikke overtages

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i landzone.

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til Kommuneplanramme nr. 12-030-050, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.

I området skal der sikres areal til udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.

I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst: Indhold:

001	02.07.1929	Vedtægter for dige og/eller pumpelaug
002	07.09.2006	Vedtægt for Darum-Tjæreborg digelaug

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

Udledningstilladelse: Ikke oplyst

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af el og jordvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 16.05.2025 med energiklassifikation D.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, tlf. 28965607

KORTBILAG

