

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1059

Limfjordsvej 7, 6715 Esbjerg N



Lager / logistik ejendom i Kjersing

- **Pris kontant kr. 8.400.000**
- **Samlet etageareal i alt 2.127 m²**
- **Gode kontor-, lager- og værkstedsfaciliteter**
- **Let tilgængelig og god synlighed**
- **Kort afstand til Vestkystvej og motorvej E20**

BESKRIVELSE

Lassen Erhverv har fornøjelsen af at udbyde denne velindrettede lager- og værkstedsejendom med tilhørende kontorafsnit til salg.

Ejendommen er beliggende i Esbjergs nordlige industri kvarter, Kjersing, et af byens mest attraktive erhvervsområder sammen med Esbjerg Havn. Området er præget af et stærkt og varieret erhvervsliv med virksomheder som NemByg A/S, Elgiganten, M.I. Montage A/S, Cocio Chokolademælk A/S og Store Verden Safari A/S som naboer.

Beliggenheden giver særdeles gode adgangsforhold for tung trafik, med kort afstand til motorvejen og optimal forbindelse til Esbjergs overordnede infrastruktur. Derudover er der nem adgang til det øvrige vejnet og de nærliggende industriområder.

Grunden udgør 5.450 m² og er regulær og indhegnet. Der er kørefast belægning både foran og bag bygningen, hvor der findes gode parkeringsmuligheder, rigelig manøvreplads samt plads til opmagasinering.

Hovedejendommen er ifølge BBR opført i 1988 med til-/ombygning i 1994. Bygningen er opført med stålspærskonstruktion, facade i mursten og stålplader samt eternittag, som blev udskiftet i efteråret 2021. Samme år blev vinduespartierne mod parkeringsarealet og et vindue i gavlen ligeledes udskiftet. Det samlede areal udgør 1.780 m², og bygningen er forsynet med trykluftinstallation.

Kontor- og administrationsafsnittet byder på lyse og indbydende lokaler med både åbne kontormiljøer og mindre cellekontorer. Der er desuden flere møde- og konferencelokaler, et stort frokostrum samt gode toiletfaciliteter.

Produktionshallen er højloftet, opvarmet og har et godt naturligt lysindfald fra store ovenlysvinduer. Hallen er opdelt i fem sektioner og har fem alu-hejseporte med adgang til arealet bag bygningen.

Herudover findes et uopvarmet lager på 268 m² fra 1994 (til-/ombygget i 2014) samt et yderligere uopvarmet lager på 79 m² fra 2012.

En rigtig god mulighed for at erhverve en velholdt og fleksibel ejendom, der egner sig til mange formål – herunder handelsvirksomhed, distribution, lettere produktion, webshop eller lignende.

Ejendommen kan ligeledes lejes for årligt kr. 750.000.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Limfjordsvej 7
6715 Esbjerg N
Matr.nr. 13y Gjesing By, Bryndum

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomsstype Lager/Værksted
Anvendelse Lager, værksted, kontor

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1988-2012 Ombygningsår 1994-2014

AREALER

Grundareal 5.450 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 2.127 m²
Erhvervsareal 2.127 m²
Etageareal i alt 2.127 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1988/1994
Bebygget areal 1.780 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Værksted 1.780 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1994/2014
Bebygget areal 268 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager uopvarmet 268 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført år 2012
Bebygget areal 79 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager uopvarmet 79 m²

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.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	14.636
Rottebekæmpelse	kr.	801
Forsikring, præmie	kr.	28.113
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	85.080
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	127.620

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 2.127 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. ekskl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	8.400.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	8.400.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	26.125	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	41.125	
Anslået kapitalbehov		kr.	41.125
			8.441.125

Momsfradragsprocent 100%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.
Kapitalbehov

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	8.900.000
Heraf grundværdi	kr.	545.600
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	4.705.000

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 beskattningen 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.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	8.441.125
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(4.705.000)
Bygning og installationer	kr.	3.736.125
Etageareal i alt	m ²	2.127
Afskrivningsberettiget areal	m ²	2.127
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Bygningsværdi og installationer afskrives med 3%	kr.	112.084

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Protector forsikring, police nr. 2672080. Forsikringsdækningen omfatter bl.a. brand, elskade, anden bygningbeskadigelse, svamp/insekt, rør- og stikledning.

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. 242 samt kommuneplanramme nr. 08-030-020, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 242

Anvendelse:

Delområderne E udlægges til erhvervsformål og der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende virksomheder:

I områderne E 1, E2, E3 til almindelige erhvervsvirksomheder inden for fremstilling, håndværk og byggefag, engroshandel, lager og transport samt forretnings- og servicevirksomhed, der har tilknytning til virksomheder som efter byrådets skøn og under hensyn til bebyggelses- og trafikforhold naturligt kan indpasses i området.

Bebyggelsesomfang:

For den enkelte ejendom i erhvervsområderne må bebyggelsens samlede rumfang højst udgøre 3 m3/m2 grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

Kommuneplanramme nr. 08-030-020

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 90 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	19.01.1978	Dok om luftfartshindringer mv
002	27.01.1988	Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
003	06.06.1988	Lokalplan nr. 242
004	15.04.1994	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
005	25.03.1996	Dok om skel/byggeretsligt skel mv

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 ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

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

Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS/TEGNING







