

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 997

Forum Kirkevej 26, 6715 Esbjerg N



Fleksibel lager- og produktionsejendom

- **Pris kontant kr. 3.695.000**
- **Etageareal i alt 1.492 m²**
- **Grundareal 7.879 m²**
- **Under kr. 2.500 pr. m²**

BESKRIVELSE

Fleksibel lager- og produktionsejendom med markant udviklingspotentiale – stor grund i Bryndum.

Denne spændende og alsidige erhvervsejendom i Bryndum udbydes nu til salg. Ejendommen er beliggende på en stor grund på hele 7.879 m² og rummer 1.492 m² under tag, hvilket giver særdeles gode muligheder for både drift, udvidelse og fremtidig udvikling.

Ejendommen har tidligere fungeret som maskinfabrik og er særligt velegnet til lager-, produktions- og håndværksvirksomheder, der ønsker fleksible rammer og mulighed for tilpasning. Grunden giver rig plads til udendørs oplag, parkering, logistik samt eventuelt nybyggeri.

Stærke rammer for produktion og administration.

Ejendommen består af tre bygninger på henholdsvis 108 m², 203 m² og 1.181 m², hvor hovedbygningen er opført i 1995 og fremstår med gode, funktionelle faciliteter.

Her findes:

- Moderne kontor- og administrationsafsnit på ca. 268 m²
- Flere kontorer, mødelokaler, kantine og omklædningsfaciliteter
- Store lager- og produktionsarealer med god loftshøjde (ca. 5,6 m)
- Kraftig el-installation (160 amp., reduceret til 63 amp.)
- Isolerede ståltrapezlofter og betongulve – ideelt til tung drift
- Opvarmning via kalorifere og fjernvarme i begge ender af bygningen

Ejendommen har tidligere været anvendt til filtrering og specialafskærmning, men indretningen giver mulighed for mange alternative anvendelser – alt efter købers behov.

En sjælden mulighed for fremtidig udvikling.

Ifølge gældende lokalplan kan bebyggelsesprocenten øges op til 50 %, og der er mulighed for at opføre bolig på grunden. Det åbner for attraktive kombinationer af erhverv og bolig eller yderligere udbygning af erhvervsarealet.

Attraktiv beliggenhed med stærk infrastruktur.

Ejendommen er beliggende i Bryndum, Esbjerg Nord, tæt på centrale trafikårer som Hovedvej A12 og Motorvej E20. Herfra er der hurtig adgang til hele det syd- og vestjyske område samt Esbjerg Havn.

Afstande:

- Ca. 8 km til Esbjerg midtby
- Ca. 4 km til Gjesing Station
- Ca. 6,3 km til Esbjerg Lufthavn
- Ca. 5,6 km til motorvejsafkørsel

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Forum Kirkevej 26
6715 Esbjerg N
Matr.nr. 19p Bryndum By, Bryndum

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomsstype Lager
Anvendelse Lager/Produktion/Kontor

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1964-1995 Ombygningsår 1966

AREALER

Grundareal 7.879 m², heraf vej 121 m².
Bebygget areal 1.492 m²
Erhvervsareal 1.492 m²
Etageareal i alt 1.492 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1964
Bebygget areal 108 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager 108 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1964/1966
Bebygget areal 203 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager 203 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført år 1995
Bebygget areal 1.181 m²
Antal etager

Anvendelse:

Kontor og personalefaciliteter 311 m²
Lager 870 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

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.	18.824
Rottebekæmpelse	kr.	282
Forsikring, afsat	kr.	29.840
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	119.360
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	168.306

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat kr. 20 pr. kvm.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.492 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **3.695.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.695.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	23.110	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	38.110	
Anslået kapitalbehov		kr.	38.110
		kr.	3.733.110

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.	3.550.000
Heraf grundværdi	kr.	775.800
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	5.970.000

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 beskætningen 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.	3.733.110
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(775.800)
Bygningsværdi	kr.	2.957.310
Etageareal i alt	m ²	1.492
Afskrivningsberettiget areal	m ²	1.492
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	2.957.310
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	88.719

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Tryg Forsikring A/S, police nr. 657-347.933. Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning, stikledninger samt husejeransvar.

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. 320 samt lokalplanramme nr. 08-010-050, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 320

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. I området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:

Fremstilling, håndværk og byggefag, engroshandel, lager og transport samt servicevirksomhed, der har tilknytning til de i øvrigt tilladte erhverv. Ved virksomheden kan der opføres en bolig, når den ikke skærper miljøkravene til omgivelserne.

Virksomheden må hverken i partikelform eller luftform udsende stoffer, der uden for virksomhedens skelgrænser giver anledning til gener, som ikke skønnes at være uvæsentlige. Der må ikke foretages afbrænding af affald i området.

Fra virksomheden i området må der ikke til atmosfæren udsendes stoffer i sådanne koncentrationer, at det på noget tidspunkt giver anledning til sundhedsmæssige betænkeligheder.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 50 for hver ejendom.

Udstykning:

Yderligere udstykning må kun finde sted efter en plan, der kan godkendes af Esbjerg byråd.

Kommuneplanramme nr. 08-010-050

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	19.01.1978	Dok om luftfartshindringer mv
002	07.12.1994	Lokalplan nr. 320

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.
Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 29.01.2018 med energiklassifikation D.

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

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

KORTBILAG/TEGNING/FOTOS







