

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 8%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 385.421**
- **Areal i alt 938 m²**
- **Grundareal i alt 2.902 m²**
- **God synlighed**

BESKRIVELSE

Velbeliggende erhvervsejendom på i alt 938 m² 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 m², 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 2025.

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 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 938 m²
Erhvervsareal 938 m²
Etageareal i alt 938 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1990
Bebygget areal 938 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

		Registreret som:	Afskrivning:
Håndværkervej 6 – kontor og lager	140 m ²	Erhvervsareal	Ja
Håndværkervej 8 – kontor og lager	206 m ²	Erhvervsareal	Ja
Håndværkervej 10 – kontor og lager	205 m ²	Erhvervsareal	Ja
Håndværkervej 12 – kontor og lager	182 m ²	Erhvervsareal	Ja
Tømrervej 30 – kontor og lager	205 m ²	Erhvervsareal	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.	321.421
I alt	kr.	321.421

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	64.000
I alt	kr.	64.000

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
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	95.632

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.	74.650
Anslået kapitalbehov		kr.	3.657.375

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	385.421
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	95.632
Nettoleje til forrentning	kr.	289.789

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{289.789 \times 100}{3.657.375} = 8\% \text{ (anslået)}$$

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 ²	938
Afskrivningsberettiget areal	m ²	938
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	1.231.025
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	36.931

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 m².

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.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
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.,

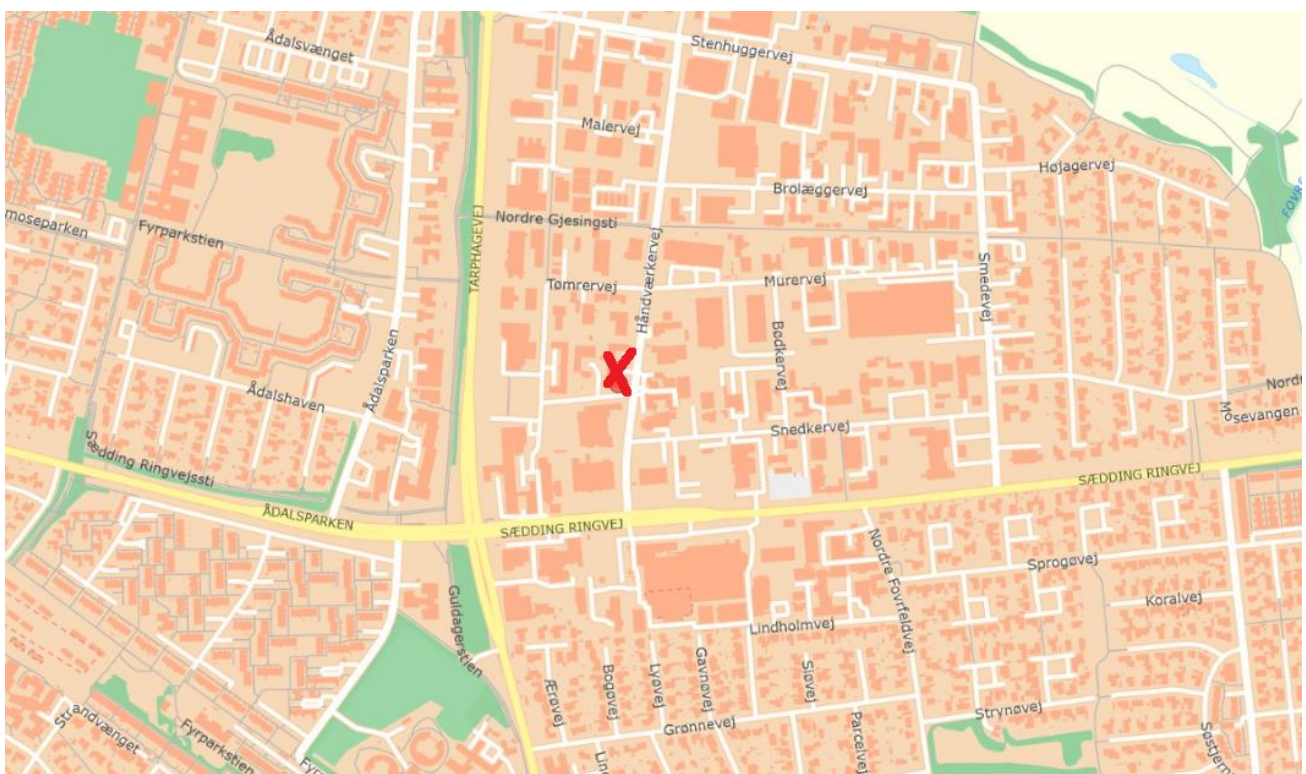
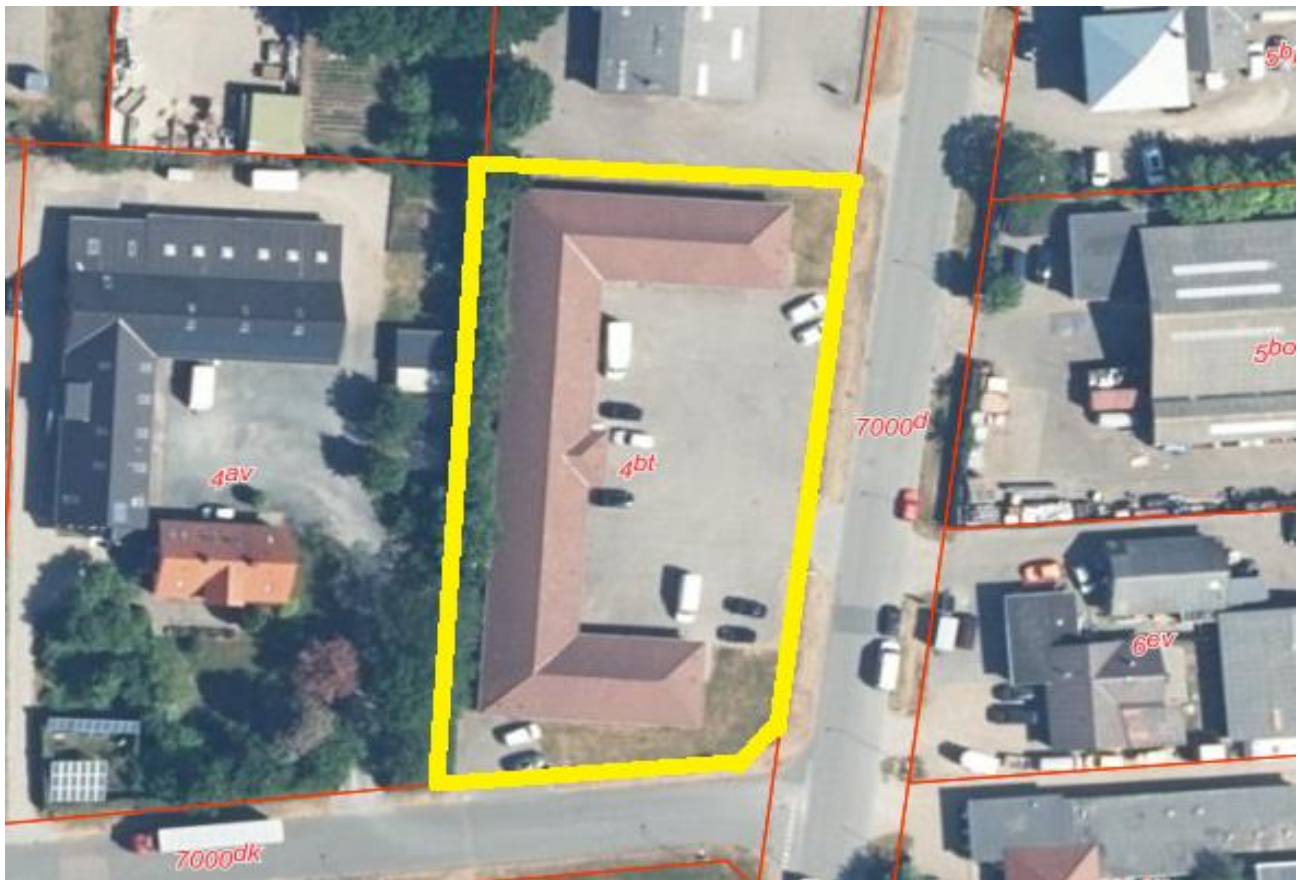
6700 Esbjerg

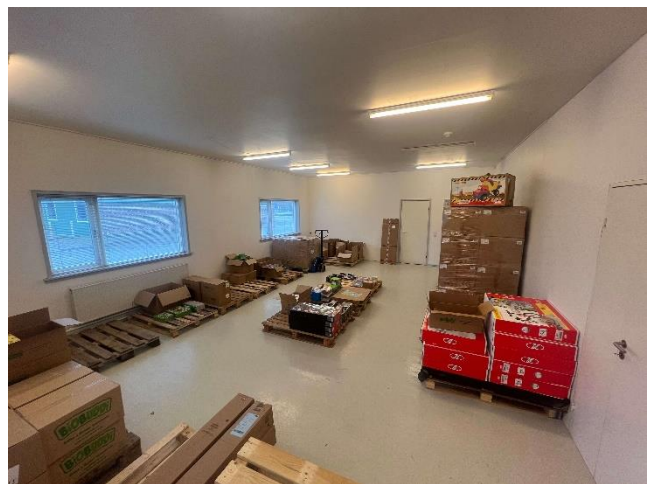
Tlf. 75134009

Att.:

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2025

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	Ledig	Håndværkervej 8	Erhverv	160	64.000	400						
3	Udlejet	Håndværkervej 10	Erhverv	270	95.951	355	22.275	Stiger 2,5% hver 1. januar	01.01.2025	01.04.2005		
4	Udlejet	Håndværkervej 12	Erhverv	300	120.000	400	30.000	Stiger 2% hver 1. juli	01.07.2025	01.07.2024		
5	Udlejet	Tømmervej 30	Erhverv	145	58.867	406	12.325	Stiger 3% hver 1. januar	01.01.2025	01.04.2008		
				970	385.421	397	74.650					

Bemærkninger til lejemål nr.:

Arealerne er i henhold til lejekontrakterne