

OFFENTLIGT UDBUD

Sag nr. 271

Darumvej 49-51, 6700 Esbjerg



Blandet bygningsmasse med mange anvendelsesmuligheder

- **Areal værksted: 919 m²**
- **Areal kontor: 1.234 m²**
- **Grundareal: 14.795 m²**
- **Overtagelse 01.01.2018**
- **Mindstepris kr. 6.700.000**

Tilbudsfrist fredag den 6. oktober 2017 kl. 12.00

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i den østlige bydel med gode adgangsforhold til motorvej, havnearealerne og den indre by.

Den samlede ejendom har gennem mange år været anvendt til Jobcenter for Esbjerg Kommune og omfatter følgende bygninger (jf. BBR-nummerering):

Bygning 1

Opført i én etage med ydervægge beklædt med profilerede metalplader. Indeholder kontorer og mødelokaler, køkken og kantine, mindre værksted m.v. Fremtræder generelt pæn og med gulve beklædt med linoleum.

Bygning 2

Opført i én etage i en spærkonstruktion med ydervægge i røde mursten hhv. profilerede metalplader. Indeholder værksted, lager, kontorer, omklædning- og baderum m.v. Tag beklædt med bølgeplader. Loftshøjde ved siderne på 3,2m og til kip på 6,4m. I bygningen er 4 alu-hejseporte, hvoraf 2 er eldrevne.

Bygning 3

Delvis åben hal med gitterport. Hallen er uden isolering med højde ved siderne på 5,3m og til kip på 7,4m. Tag beklædt med bølgeplader.

Bygning 4

Skur opført i træ. Anvendes til depotrum.

Bygning 5

Cykelskur og carport sammenbygget med bygning 3

Bygning 6 (midlertidig – køber skal søge om bygningens forbliven på ejendommen)

Pavillon opført i træ. Anvendes til depotrum.

Bygning 7

Tidligere rødstensvilla opført i én etage med udnyttet tagetage og kælder. Tag beklædt med cementtagsten. Indeholder diverse kontorer, møde- og aktivitetsrum, kantine m.v.

Bygning 9

Pavillon opført i én etage i træ. Ydervægge beklædt med profilerede metalplader. Indeholder pæne kontorfaciliteter.

Færdsels- og parkeringsarealer er befæstede med asfalt og beton. Derudover forefindes haveanlæg.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Darumvej 49-51
6700 Esbjerg
Matr.nr. 5 B Gammelby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervsejendom med kontor og produktion
Anvendelse Kontor og Produktion

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1930-2013 Ombygningsår 1984-1995

AREALER

Grundareal 14.795 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 2.179 m²
Erhvervsareal 2.153 m²
Etageareal i alt 2.153 m²
Kælderareal 226 m²
Brænde- og cykelskur 180 m²

BYGNING NR. 1

Opført / ombygget år 1974/1995
Bebygget areal 563 m²

Anvendelse:

Kontor (værksted jf. bbr)

563 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 2

Opført år 1975
Bebygget areal 692 m²
Sekundære arealer 84 m²

Anvendelse:

Værksted

692 m²

Kælder

84 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Sekundært areal

Afskrivning:

Ja

Nej

BYGNING NR. 3

Opført år 1987
Bebygget areal 227 m²

Anvendelse:

Åben hal (kontor jf. bbr)

227 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 4

Opført år 1996
Bebygget areal 63 m²
Sekundære arealer 63 m²

Anvendelse:

Brændeskur

63 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 5

Opført år	1999
Bebygget areal	117 m ²
Sekundære arealer	117 m ²

Anvendelse:

Cykelskur/carport	117 m ²
-------------------	--------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 6

Opført år	2000
Bebygget areal	189 m ²

Anvendelse:

Pavillon til undervisning/værksted	189 m ²
------------------------------------	--------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 7

Opført / ombygget år	1930/1984
Bebygget areal	152 m ²
Sekundære arealer	142 m ²

Anvendelse:

Kontor	306 m ²
Kælder	142 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal

Sekundært areal

Afskrivning:

Ja

Nej

BYGNING NR. 9

Opført år	2013
Bebygget areal	176 m ²

Anvendelse:

Pavillon til velfærd m.m.	176 m ²
---------------------------	--------------------

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

Grundskyld (år 2017)	kr.	41.159
Forsikring, afsat	kr.	22.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	148.980
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	212.139

Bemærkninger til driftsudgifter

Grundskylden er beregnet med 25,29 promille af grundværdien i alt kr. 1.627.500.

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 10 pr. kvm.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 2.153 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. eksklusiv moms.

SALGSVILKÅR

Ejendommen udbydes til salg i offentligt udbud jf. "Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme".

Ejendommen overtages af køber pr. 01.01.2018.

Mindstepris kr. 6.700.000.

Sælger forbeholder sig ret til at vælge mellem alle indkomne tilbud og evt. forkaste dem alle.

Registrerings- og tinglysningsafgift deles mellem køber og sælger med 50% til hver.

Tilbud skal afgives på underskrevet og udfyldt købsaftale og fremsendes pr. mail til info@lassenerhverv.dk eller afleveres i lukket kuvert mærket "Bud Darumvej 49-51" til Lassen Erhverv, Jernbanegade 22, 1.th., 6700 Esbjerg senest fredag den 6. oktober 2017 kl. 12.00.

Købsaftale med tilhørende bilag fremsendes på anmodning.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014	kr.	9.550.000
Heraf grundværdi	kr.	1.627.500

Ejendommen er ikke under omvurdering.

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 hos Protector Forsikring, police nr. 167670-1.1.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, udvidet kortslutning bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse inkl. stormskadedækning samt stormskadedækning for udvendig produktionsudstyr.

Forsikringen er en del af en fællespolice og kan ikke overtages.

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. 375 og 516, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 375

Anvendelse:

Anvendelsen i lokalplanområdet fastlægges til erhverv med boliger. Der må som hidtil udøves almindelig erhvervsvirksomhed af klasse 2 og 3 som fremstillingsvirksomhed inden for håndværk og byggefag, engroshandel, lager, kontor og transport samt tilknyttet servicevirksomhed.

Der sikres mulighed for en enkelt bolig knyttet til hver virksomhed, når boligen ikke skærper miljøkravene til omgivelserne.

Virksomheder, herunder private eller offentlige bygge- og anlægsarbejder, eller faste anlæg til energiproduktion må ikke medføre uhygiejniske forhold eller væsentlig forurening.

Uanset ovenstående bestemmelser skal hver enkelt virksomhed i fornødent omfang godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Bebyggelsesprocent:

Ved erhvervsbyggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 50 for hver ejendom og bygningshøjden for ny bebyggelse fastsættes til max. 8,5 m fra terræn. Hvis en virksomheds indretning eller drift nødvendiggør det, kan Byrådet dog tillade, at dele af en bygning opføres i en større højde end 8,5 m.

Udstykning:

Området må kun udstykkes med Byrådets godkendelse.

Lokalplan nr. 516

Anvendelse:

Området udlægges til bydelscenter med mulighed for etablering af boliger, liberale erhverv, restaurationer, mindre fremstillings- og servicevirksomheder samt butikker der betjener lokalområdet. I lokalplanområdet må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3.

Delområde B2, hvori BBR bygning nr. 7 er beliggende, udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt mulighed for placering af 1 butik på højst 350 m².

I delområderne B1 og B2 kan der gives tilladelse til liberale erhverv og kontorer på betingelse af,

- at erhvervsandelen højst udgør 25 % af etagearealet,
- at der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,75 m². Farven på skiltet må ikke være signalfarve som turkis, gul, orange eller lignende. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur, og
- at parkering foregår på egen grund.

Inden for området må der opføres transformerstationer og lignende til områdets forsyning på op til 30 m² bebygget areal og ikke højere end 4 m over terræn. Bebyggelsen skal indpasses i omgivelserne eller afskærmes med beplantning.

Bygningsomfang:

Bygningshøjden i delområderne A1, B1 og B2 må ikke overstige 1½ etage og 8,5 m over eksisterende terræn.

Tæt-lav boligbebyggelse skal kunne udvides til mindst 130 m².

Bebyggelse skal placeres parallelt med eller vinkelret på vejskel eller naboskel.

Udstykning:

Der gælder ingen særlige bestemmelser.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	09.03.1909	Dok om fjernelse/evt. fjernelse mv
002	08.12.1925	Dok om færdselsret mv
003	16.12.1940	Dok om byggelinier mv
004	19.06.1952	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, forbud mod bebyggelse
005	30.10.1956	Dok om forbud mod benzintank mv
006	08.05.1968	Dok om færdselsret mv
007	01.12.1972	Dok om fælles brandmur/gavl mv
008	26.11.1975	Dok om partnerejeareal mv
009	26.11.1975	Dok om skel/byggeretsligt skel mv
010	01.05.1985	Dok om fjernvarme/ anlæg mv, bebyggelse, benyttelse mv, dyrkning mv
011	26.11.1986	Dok om byggelinier mv, Vedr. 2C
012	26.11.1986	Dok om vej mv
013	12.02.1999	Dok ang. Betingelser for opstilling af pavillonbygning mv gældende indtil d. 01.03.2010
014	18.10.2001	Dekl. om master, højspændingsluftledninger og kabler
015	31.10.2007	Lokalplan nr. 516

TEKNISKE INSTALLATIONER**El:**

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi. Tilslutningsretten er oplyst til 2 installationer á 100 ampere samt 1 installation á 35 ampere.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme og el.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

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

Gyldigt energimærke foreligger af 01.02.2017 med energiklassifikation F fsv. angår bygning nr. 1, E fsv. angår bygning nr. 7 og C fsv. angår bygning nr. 9.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ifølge Region Syddanmark er en mindre del af matriklen kortlagt på Vidensniveau 2 (V2) efter Jordforureningsloven.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

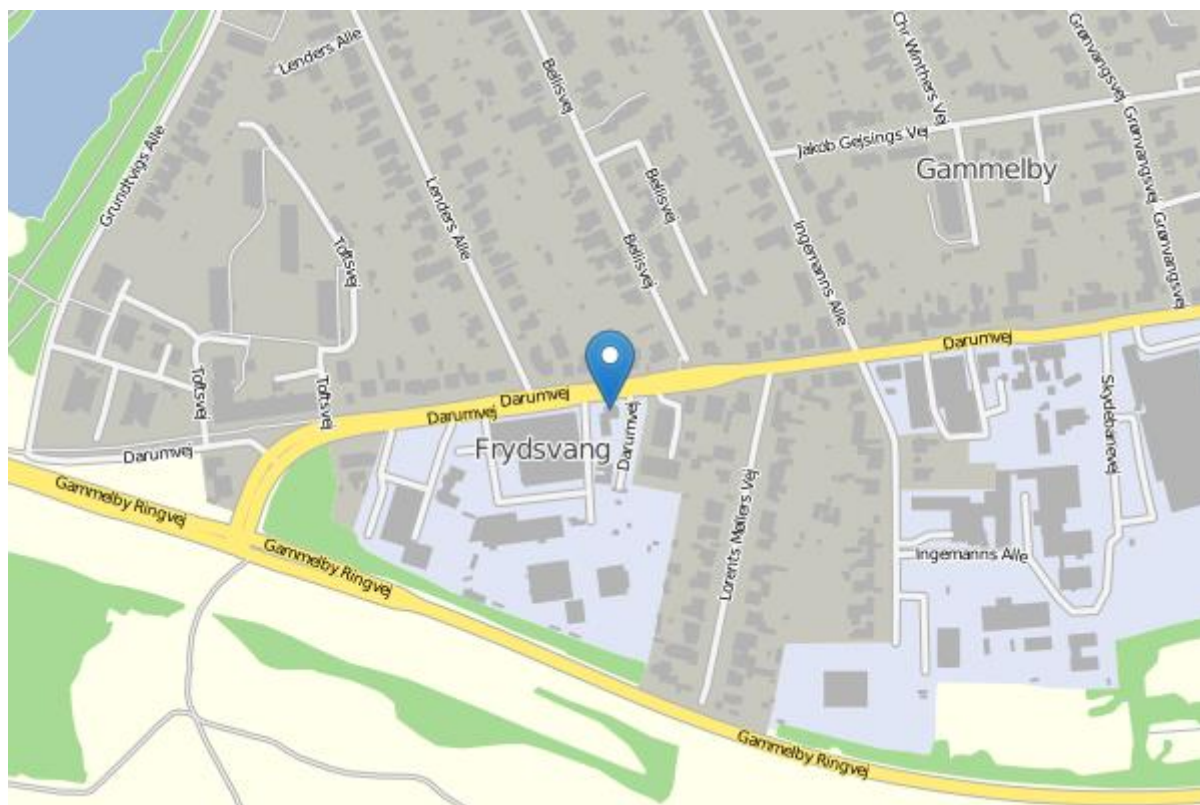
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk

KORTBILAG/FOTOS



Bygning 1



Bygning 2



Bygning 3



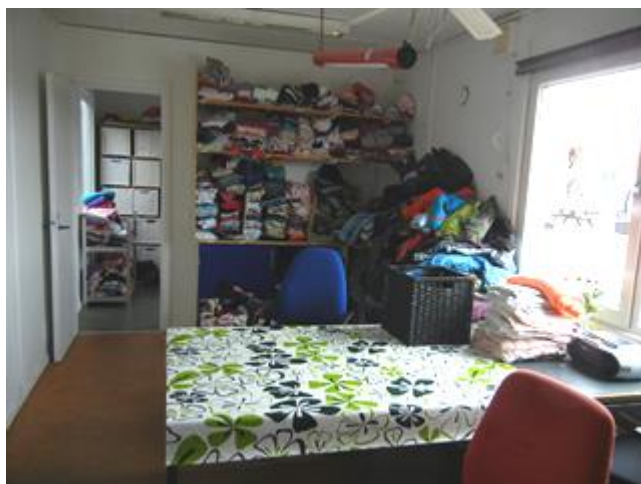
Bygning 4



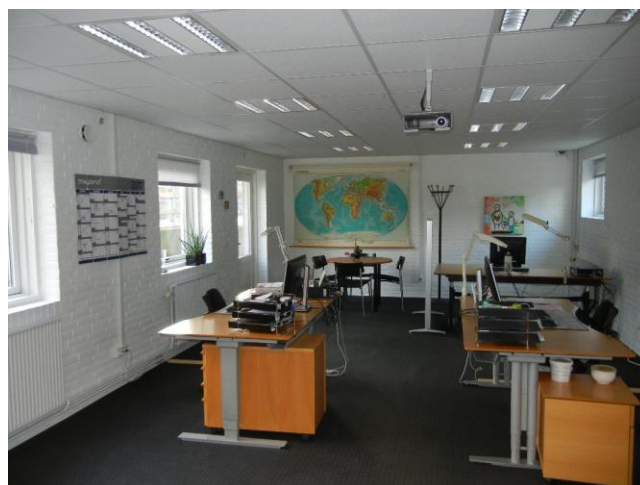
Bygning 5



Bygning 6



Bygning 7



Bygning 9

