

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 352

H E Bluhmes Vej 1, 6700 Esbjerg



Erhvervsejendom med stor synlighed på Esbjerg Havn

- **Pris kontant: Kr. 3.400.000**
- **Kontorareal: 160 m²**
- **Værkstedssareal: 427 m²**
- **Grundareal i alt: 3.151 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en central og attraktiv beliggenhed ved rundkørslen, der forbinder havnens hovedfærdselsårer og ejendommen har ind-/udkørsel til både H E Bluhmes Vej og Vesterhavsgade.

De nuværende bygninger har facade mod H E Bluhmes Vej og er opført som to sammenhængende bygninger i vinkel, hhv. en kontorbygning og en værkstedsbygning.

Kontorbygningen er opført i to etager i røde mursten og indeholder kontorer, arkivrum og omklædning/bad.

Værkstedsbygningen er opført i en søjle/dragerkonstruktion i beton og både kontor- og værkstedsbygningen har fælles brandmur med bygningen Helgolandsgade 19-21.

Bygningerne er p.t. formelt udlejet indtil 30.09.2018, men lejer fraflytter i løbet af december 2017. Lejer har årligt betalt kr. 200.000 for lokalerne.

Bygningerne fremtræder i pæn og ordentlig stand og har mange anvendelsesformål.

Det indhegnede grundstykke på ca. 1.480 kvm. er p.t. er udlejet til Frank Segall.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse H E Bluhmes Vej 1
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1349 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion/Kontor
Anvendelse Lager/Produktion/Kontor

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1973-1974

AREALER

Grundareal 3.151 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 507 m²
Erhvervsareal 587 m²
Etageareal i alt 587 m²

BYGNING NR. 2 – H E Bluhmes Vej 1

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1974
Bebygget areal 80 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Velfærdslokaler, arkiv m.v., stueetage 80 m²
Kontor, 1. sal 80 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
Ja

BYGNING NR. 3 – H E Bluhmes Vej 1

BBR-nr. 3
Opført / ombygget år 1973
Bebygget areal 427 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Værksted 427 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 2017)	kr.	16.692
Forsikring, præmie anslået	kr.	6.000
Kontingent vejlaug	kr.	500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	35.220
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	58.412

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 587 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.400.000
Købers kapitalbehov		
Kontantpris	kr.	3.400.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 11.030	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 26.030	
Anslået kapitalbehov	kr.	26.630
		3.426.630

Momsfradragsprocent 100%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	1.650.000
Heraf grundværdi	kr.	630.200

Ejendommene 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 Købstædernes Forsikring A/S, police nr. 180995.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, elskade, restværdi, anden skade, svamp- og insekt, rørskade for skjulte rør, rørskade på stikledninger, glas, huslejetab, sanitet 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. 448 område B samt kommuneplanramme 01-020-240, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 448:

Anvendelse:

Område A og B udlægges til erhvervsområde med op til klasse 5 erhverv.

I område A og B kan der udover fremstillings- og servicevirksomheder etableres handelsvirksomheder i form af engroshandel og agenturhandel. Der kan i tilknytning til fremstillings- og servicevirksomheder etableres butikshandel for tilknyttede varegrupper. Der kan tillige etableres de fornødne kontorfaciliteter til disse virksomheder.

Der kan endvidere i område B etableres selvstændige kontorvirksomheder.

Der kan ikke etableres butikker for dagligvarer eller udvalgsvarer.

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

Inden for området kan der opføres nye transformerstationer og lignende forsyningsanlæg til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke er højere end 4 meter over terræn.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 100. Bygninger må ikke opføres i en højde der overstiger 4 m + 0,8 gange afstanden til skel eller til modstående vejlinje. Bygninger skal opføres i skel eller mindst 2,5 m fra skel.

Udstykning:

Der kan foretages udstykninger ned til 200 m².

Kommuneplanramme 01-020-240:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger, dvs. erhverv som mindre miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker. Der kan gives mulighed for håndværks-, distributions-, kontorvirksomhed og handel og service i området. Der må ikke tillades virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 5. Der må ikke etableres virksomheder, der skærper miljøkravene til omgivelserne. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et. Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	13.02.1959	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	09.11.1971	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	04.07.2003	Lokalplan nr. 448
004	09.07.2007	Vedtægter for vejlauget "Veje under lokalplan nr. 448 af 24. marts 2003"

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi. Tilslutningsretten er oplyst til 63 Ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af el og oliefyr.

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.

Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

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



