

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 309

Helgolandsgade 19-21, 6700 Esbjerg



Erhvervsbygning på egen grund med stor synlighed på Esbjerg Havn

- **Pris kontant: Kr. 3.400.000**
- **Bygningsareal i alt 649 m² med følgende fordeling:**
- **Kontor/lager/værksted/showroom: 370 m²**
- **Lager/værksted med aluport: 135 m²**
- **Udlejet kontor med 5 års uopsigelighed: 144 m²**
- **Grundareal: 873 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en meget synlig placering ved rundkørslen, der forbinder havnens hovedfærdselsårer.

Bygningerne er opført hhv. i stålspærskonstruktion med sadeltag og i en stålspærs/murstenskonstruktion med ensidig taghældning. Facaden er beklædt med fiberplader samt bølgeplader i stål. Vinduer og yderdøre er med rammer i plast.

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

Hovedbygningen er opført i to etager og indrettet med kontor, showroom og værksted i stueetagen og værksted samt kantine på 1.sal. Gulve er i træ. Bygningen har gennem mange år været anvendt af sejlmagervirksomheden Vase a/s, der leverer markiser, presenninger, gardiner m.v.

Fra hovedbygningen er der adgang til isoleret, men p.t. uopvarmet lager/værksted med aluport.

I fortsættelse af dette lager forefindes kontorbygning, der siden 1999 har været udlejet til Regnskabsbureauet ApS på en nyligt indgået kontrakt med bl.a. følgende vilkår:

Overtagelse 01.05.2017

Uopsigeligt indtil 01.05.2022 – herefter 3 måneders opsigelse

Årlig leje pr. 01.05.2017 kr. 116.292

Depositum kr. 0

Årlig regulering NPI, min. 3%

Lejer har ikke afståelses- og fremlejeret

Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer

Udvendig vedligeholdelse af bygningen påhviler udlejer

Nuværende ejer forventer at flytte til større domicil pr. 01.01.2018, men kan efter aftale flytte tidligere.

Ejendommen udbydes også til salg sammen med naboejendommen H E Bluhmes Vej 1 – se venligst separat salgsprospekt.

Det er ligeledes muligt at leje hovedbygningen for kr. 180.000

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Helgolandsgade 19-21
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1305 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

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

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1921-1971 Ombygningsår 2010

AREALER

Grundareal 873 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 452 m²
Erhvervsareal 649 m²
Etageareal i alt 649 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1921/2010
Bebygget areal 308 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Stueetage 185 m²
1. sal 185 m²
Lager/værksted 135 m

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
Ja
Ja

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1971
Bebygget areal 144 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Kontor 144 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej

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.	4.499
Forsikring, præmie	kr.	9.007
Kontingent vejlaug	kr.	500
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	38.940
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	52.946

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 649 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. ekskl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.400.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.400.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	11.030	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	31.030	
Anslået kapitalbehov	kr.		31.030
		kr.	3.431.030

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.	2.350.000
Heraf grundværdi	kr.	174.600

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 Købstædernes Forsikring A/S, police nr. 053562706.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, elskade, restværdi, anden skade, svamp- og insekt, rørskade for skjulte rør, rørskade på stikledninger, glas, huslejetab 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 vejlinie. 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	07.05.1974	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	04.07.2003	Lokalplan nr. 448
005	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 3 installationer á hhv. 63, 125 og 139 Ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

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.

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

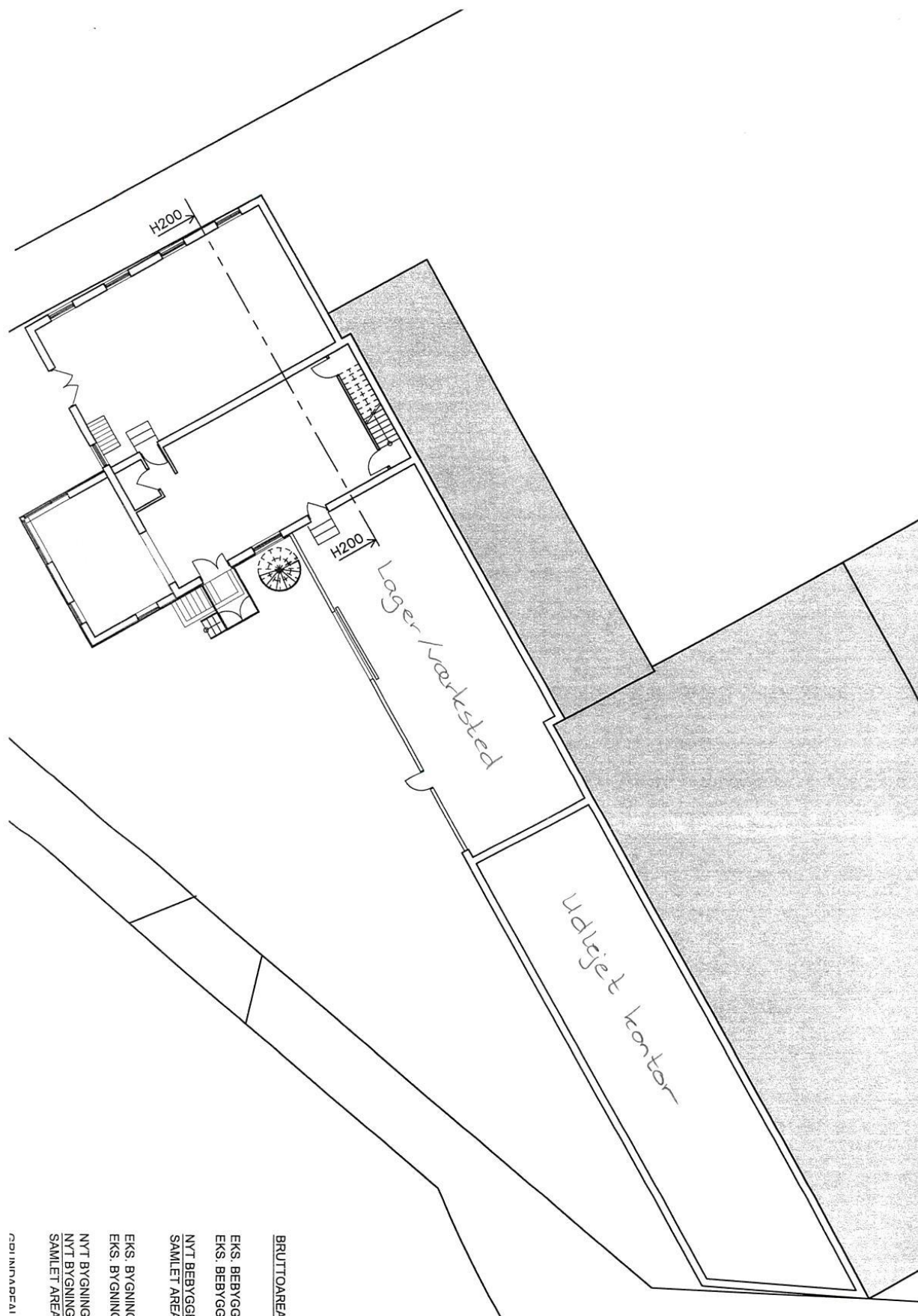
Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

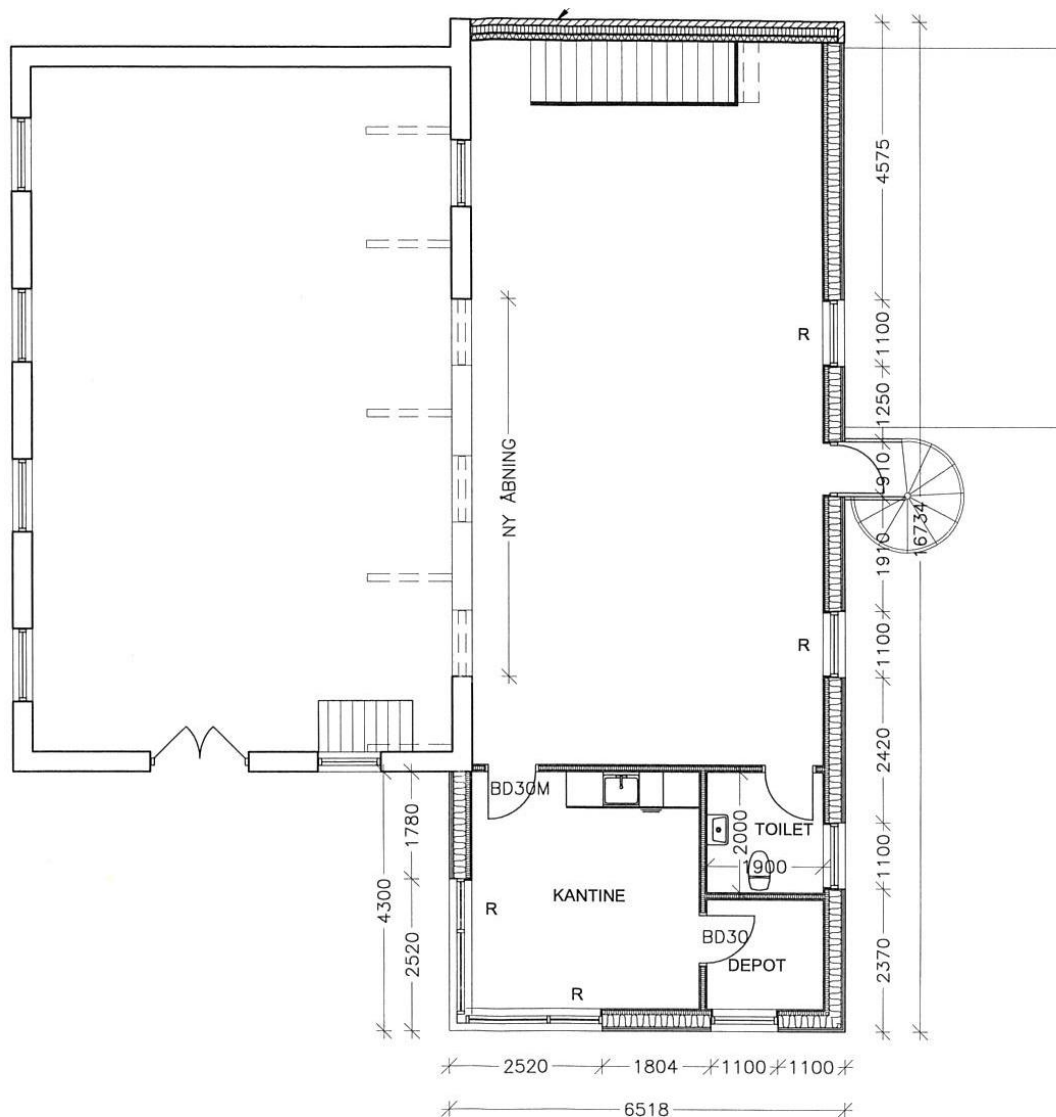
KORTBILAG/FOTOMONTAGE/TEGNINGER







BRUTTOAREA
 EKS. BEBYGG
 EKS. BEBYGG
 NYT BEBYGG
 SAMLET AREA
 EKS. BYGNING
 EKS. BYGNING
 NYT BYGNING
 NYT BYGNING
 SAMLET AREA



R IHT. DNN. OG ANFØRT I METER
 ÆVNTE MÅL ER I MM
 ER ER VEJLEDENDE OG KONTROLERES
 TILPASSES EKSIST. BYGNINGER

Sag: Helgolandsgade 21 - 09.072

ARKITEKTFIRMAET HALLEN & NORDBY A/S
 SKOLEGADE 85 • 6700 ESBJERG • h@hallen-nordby.dk • www.hallen-nordby.dk

TELEFON: 75 13 77 00
 TELEFAX: 75 45 45 35

EMNE:

1. SALSPLAN