

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 375

Vesterhavsgade 137 og Havdigevej 16, 6700 Esbjerg



Ejendom på Esbjerg Havn med mange anvendelsesmuligheder

- **Pris kontant kr. 3.500.000**
- **Vesterhavsgade på 583 m² kontor og lager ledig til køber**
- **Havdigevej p.t. opdelt i 3 lejemål og udlejet til årligt kr. 89.796**
- **God beliggenhed med adgang til to vejafsnit**
- **Etageareal i alt 964 m²**
- **Grundareal i alt 1.507 m²**
- **Gode parkeringsforhold**

BESKRIVELSE

Udbuddet omfatter 2 selvstændige ejendomme, der er beliggende ved siden af hinanden, men med adressetilhør på Vesterhavsgade hhv. Havdigevej.

Vesterhavsgade bygningen er opført i røde mursten i ét plan med fladt tag beklædt med pap (fornyset i 2010). Vinduer er med termoglas og rammer i plast. Der forefindes alarmanlæg.

I mange år har bygningen været anvendt af rengøringsvirksomhed og tidligere af revisionsvirksomhed.

Bygningens kontorafsniit er indrettet med vindfang med to pæne toiletter, reception og fordelingsgang til 4 kontorer, mødelokale, flot kantine, vaskeri samt flere depotrum. Loftet er beklædt med træ og har indbygget LED-spotbelysning og derudover er der et godt lysindfald fra ovenlys. I kontoret er gulvet beklædt med tæpper og i depotrum med linoleum. Alt fremtræder i pæn stand og hvis køber har behov for yderligere kontorfaciliteter kan depotrum let ændres til fremtidigt kontorbrug.

I bygningens østlige ende mod Havdigevej anvendes et areal på ca. 200 kvm. til uopvarmet lager. Loftshøjden i dette ældre uistandsatte afsnit andrager 2,7m og gulvbeklædning er i beton hhv. træ. Der er god adgang til lageret gennem ny aluport mod Havdigevej.

Havdigevej bygningen er opført i 2006 i en stålspærskonstruktion med sadeltag beklædt med bølgeplader og ydervægge beklædt med profilerede stålplader. En mindre del af bygningen er af tidligere dato og med ydervægge i røde mursten. Bygningen er isoleret men uden varmeenheder og har ingen velfærdsfaciliteter. Mod Vesterhavsgade forefindes aluport med 3,3m bredde og 2,7m højde. Loftshøjden andrager 2,8m og bygningen er p.t. opdelt i 3 lejemål og fuldt udlejet jf. medfølgende lejeoversigt.

Ejendommene har mange anvendelsesmuligheder og er bl.a. attraktiv på grund af de mange parkeringspladser og de gode adgangforhold til/fra både Vesterhavsgade og Havdigevej samt beliggenheden tæt på centrum.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Vesterhavsgade 137 og Havdigevej 16
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1341 Esbjerg Bygrunde og 1400 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

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

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1961-1963 Ombygningsår 1963-2006

AREALER

Grundareal i alt 1.507 m² (Vesterhavsgade 795 m² / Havdigevej 712 m²)
Bebygget areal i alt 964 m²
Erhvervsareal 964 m²
Etageareal i alt 964 m²

BYGNING NR. 1 – VESTERHAVSGADE 137

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1961/1963
Bebygget areal 583 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Kontor 387 m²
Koldt lager 196 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej
Nej

BYGNING NR. 2 – HAVDIGEVEJ 16

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1963/2006
Bebygget areal 381 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager 381 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.

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	89.796
I alt	kr.	89.796

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og a conto el.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2018)	kr.	7.622
Forsikring, præmie	kr.	13.587
Kontingent vejlaug	kr.	1.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	48.200
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	70.409

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 964 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.500.00
Købers kapitalbehov		
Kontantpris	kr.	3.500.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	11.330
Advokatsalær skøde	kr.	25.000
I alt anslået	kr.	36.330
- Refusion deposita	kr.	23.500
Anslået kapitalbehov	kr.	3.512.830

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 – Vesterhavsgade 137	kr.	2.050.000
Heraf grundværdi	kr.	159.000
Ejendomsværdi pr. 01.10.2016 – Havdigevej 16	kr.	500.000
Heraf grundværdi	kr.	142.400

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.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	3.536.330
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(301.400)
Restbygningstværdi	kr.	3.234.930
Etageareal i alt	m ²	964
Afskrivningsberettiget areal	m ²	381
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		40%
Afskrivningsberettiget del af bygningstværdi	kr.	1.293.972
Bygningstværdi afskrives med 4%	kr.	51.759

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. 649-165.956.
Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning, rør og kabel, svamp, insekt, 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. 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.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 100.

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.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	04.07.2003	Lokalplan nr. 448
002	28.08.2007	Vedtægter for Vejlaugget "Veje under lokalplan nr. 448 af 24. marts 2003"
004	26.11.1987	Dok om parkering mv (kun lyst på Havdigevej)
004	26.11.1987	Dok om bebyggelsesplan (kun lyst på Havdigevej)

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet. Tilslutningsretten er oplyst til 50 ampere fsv. angår Vesterhavsgade 137 og 35 ampere fsv. angår Havdigevej 16.

Vand:

Vesterhavsgade 137 forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg. Der er ikke vandforsyning på Havdigevej 16.

Varme:

Vesterhavsgade 137 opvarmes ved hjælp af fjernvarme. Der er ikke varmforsyning på Havdigevej 16.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger fsv. angår Vesterhavsgade 137. Gyldigt energimærke foreligger af 13.06.2018 med energiklassifikation E.

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 på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklerne

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

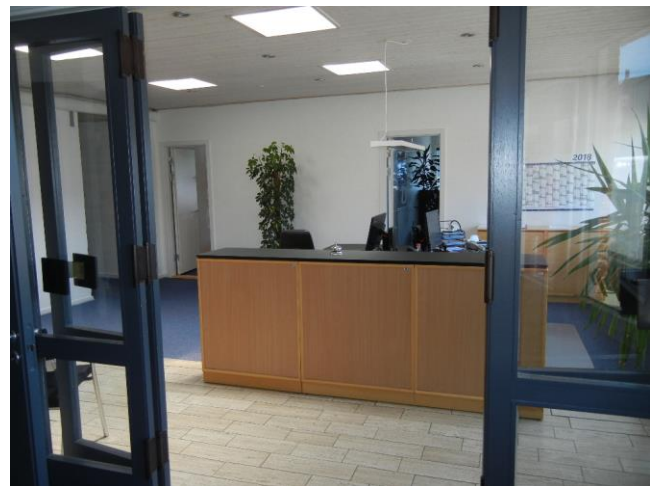
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.06.2018

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	H&M Montage	Havdigevej 16	Erhverv	200	50.676	253	17.500	NPI, min. 3% hver 01.01.	01.01.2019	01.04.2016		
2	FreeBooters	Havdigevej 16	Erhverv	97	24.720	255	6.000	NPI, min. 3% hver 01.01.	01.01.2019	01.09.2017		
3	AL Maskinværksted	Havdigevej 16		52	14.400	277	-	NPI, min. 3% hver 01.01.	01.01.2019	15.10.2017		
				349	89.796		23.500					

Der er en arealmæssig difference af det udlejede areal på 349 kvm. og bygningens areal jf. BBR på 381 kvm. Differencen skyldes formentlig forskellen mellem ind- og udvendige bygningsmål.

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Postadresse Vesterhavsgade 135