

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 919

Fiskerihavnsgade 23, 6700 Esbjerg



Erhvervsejendom med kontor og lager på Esbjerg Havn

- **Pris kontant kr. 2.650.000**
- **Etageareal i alt 1.440**
- **Grundareal (lejet) i alt 4.036 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed på Esbjerg Havn med gode adgangsforhold fra både Fiskerihavnsvej og Læssevejen.

På den af Esbjerg Havn lejede grund er opført to selvstændige bygninger.

Bygningen nærmest Fiskerihavnsvej er opført i to etager og indeholder et tidligere træningslokale m.v. i stueetagen og er indrettet med opholdsrum, kontor og to omklædningsrum med bad på 1.salen.

Den bagerst beliggende bygning er (bortset fra et mindre areal på 30 kvm. på 1.sal) opført i én etage og har tidligere været anvendt af Havneskolen og til opbevaring af robåde og kajaker samt til værksted og lagerrum.

Gulve er i beton og en stor del af denne bygning er uden opvarmning.

Bygningerne trænger generelt til vedligeholdelse.

Grundstykket er indhegnet og udenomsarealerne er befæstede med asfalt og SF-sten.

Der er mulighed for udendørs oplagring.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Fiskerihavns­gade 23 (Bygning på lejet grund)
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1286 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

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

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1926-1987 Ombygningsår 1981

AREALER

Grundareal (lejet) 4.036 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 1.240 m²
Erhvervsareal 1.440 m²
Etageareal i alt 1.440 m²
Overdækket areal 110 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1926/1981
Bebygget areal 1.070 m²
Sekundære arealer 110 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Lager, værksted i stueetagen 1070 m²
Lager, 1.sal 30 m²
Overdækket areal 110 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1987
Bebygget areal 170 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Lager, tidligere træningslokale i stueetagen 170 m²
Kontor m.v. 170 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
Ja

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

DRIFTSUDGIFTER

Leje af grund Esbjerg Havn 2024	kr.	202.567
Forsikring, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	86.400
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	303.966

Bemærkninger til driftsudgifter

Til leje af grund Esbjerg Havn er afsat kr. 50,19 pr. kvm.

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

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.440 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **2.650.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.650.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.875	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	23.875	
Anslået kapitalbehov	kr.		23.875
		kr.	2.626.125

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 kr. 2.300.000

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 af Esbjerg Kommune i en puljeforsikring 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. 381 samt kommuneplanramme nr. 01-100-310, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 381

Anvendelse:

Område G, hvori nærværende ejendom er beliggende, udlægges til trafikhavnsrelaterede aktiviteter og erhverv med krav om kajnær beliggenhed. Endvidere kan placeres forarbejdningsindustri for fiskeriet og servicevirksomheder for fiskerierhvervet op til klasse 7 erhverv samt maritime fritidsformål som liggeplads for lystbåde o.l. Der kan tillige placeres havneorienteret handel jf. pkt. 3.1.

Generelt: Der må kun indrettes boliger i tilknytning til virksomheder i den udstrækning, det kan dokumenteres at være nødvendigt for virksomhedens drift eller opsyn.

Der må ikke foretages ændringer af havnebassinerne i et sådant omfang, at de ikke kan opretholdes og fremstå i deres udformning som sejlbare bassiner.

Hvor et område er udlagt med mulighed for handel, forstås handels- agentur- og servicevirksomhed i sammenhæng med virksomheder på havnen. Der kan ikke etableres detailhandel.

Der tillades kioskhandel af beskedent omfang i forbindelse med udøvelse af havneerhverv.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 100 for hvert enkelt lejemål under et.

Kommuneplanramme nr. 01-100-310

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til eksisterende eller planlagte erhverv indenfor rammeområdet. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst: **Indhold:**
001 31.07.1998 Lejekontrakt nr. 269 med Esbjerg Kommune

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til 160 ampere, men p.t. er der kun rettighed til at bruge 63 ampere.

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 10.02.2023 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 har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening 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

Tlf. 75134009

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk, tlf. 22405828

KORTBILAG/FOTOS





