

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 961

Dagvej 1-3, 6700 Esbjerg



Velbeliggende investeringsejendom på Havnen i Esbjerg

- **Pris kontant kr. 4.950.000**
- **Afkast 1. år, anslået 7,3%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 774.898**
- **Uudlejet kontorareal i alt 729 m² + 194 m²**
- **Gode parkeringsfaciliteter**

BESKRIVELSE

Lassen Erhverv har hermed fornøjelsen af at udbyde 2 spændende ejendomme til salg på Esbjerg Havn.

Det er omhandlende Dagvej 1 + 3, 6700 Esbjerg, som begge er bygninger beliggende på lejet grund af Esbjerg Havn. Her er den normale lejekontrakt gældende mellem Esbjerg Havn og lejer, hvor leje af grunden er fastsat til ca. 50 kr. pr. m² grundareal (2024). Dette fremgår ligeledes af nedenstående beregninger.

Dagvej 3 er en fuldt udlejet kontorbygning med tilhørende værkstedsbygninger, som er fuldt udlejet til Niels Winther Maritime. Her er lejeindtægten pr. 2024 kr. 689.112.

Dagvej 1 er en tom kontorejendom på 729 m² med tilhørende kælder på 194 m². Denne ejendom er medregnet til en årlig lejeindtægt på kr. 72.900, hvilket er baseret på ca. 100 kr. pr. m² af kontorarealet på stueplan.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Dagvej 1-3
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1307 d og 1307 e Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion/kontor
Anvendelse **Lager/Produktion/Kontor**

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1969-1973 Ombygningsår 1998

AREALER

Grundareal - lejet 5.697 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 2.235 m²
Erhvervsareal 2.894 m²
Etageareal i alt 2.894 m²

BYGNING NR. 1 – Dagvej 1

BBR-nr. 1
Opført år 1969
Bebygget areal 729 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Kontor 729 m²
Kælder 194 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
Ja

BYGNING NR. 2 – Dagvej 3

BBR-nr. 4
Opført / ombygget år 1973/1998
Bebygget areal 1.007 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Kontor og værksted 1.472 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3 – Dagvej 3

BBR-nr. 8
Opført år 2005
Bebygget areal 499 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Overdækning 499 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.	701.998
I alt	kr.	701.998

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	72.900
I alt	kr.	72.900

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.
Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

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

DRIFTSUDGIFTER

Leje af grund Esbjerg Havn (2025)	kr.	289.806
Forsikring, præmie	kr.	14.162
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	106.925
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	410.893

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 3.055 kvm. "over jord" à kr. 35 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.950.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	4.950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	16.700	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	31.700	kr. 31.700
Anslået kapitalbehov		kr.	4.981.700

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	774.898
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	410.893
Nettoleje til forrentning	kr.	364.005

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{364.005 \times 100}{4.981.700} = 7,3\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

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.	4.981.700
Etageareal i alt	m ²	2.894
Afskrivningsberettiget areal	m ²	2.700
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		93%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	4.632.981
Bygningsværdi og installationer? afskrives med 3%	kr.	138.989

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos North Forsikringsagentur A/S, aftale nr. 1780128.

Forsikringsdækningen omfatter brand, el-skade/kortslutning, hærværk inkl. graffiti, all risks/anden skade, lovliggørelse, oprydningsomkostninger, jordskade, huslejetab, udendørsanlæg, husejeransvar, låseomstilling, skiltedækning, ladestandere samt retshjælp.

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 og kommuneplanramme nr. 01-100-090, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 381

Anvendelse:

Område B, hvori nærværende ejendom er beliggende, udlægges til havneerhverv for virksomheder med krav om kajnær beliggenhed samt industri op til klasse 7 erhverv, som har relation til havnen.

Kommuneplanramme 01-100-090

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	17.08.2020	Dekl. om byggeretsligt skel
002	13.11.2023	Dekl. om byggeretsligt skel

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

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

Gyldigt energimærke foreligger af hhv. 09. og 10.12.2024 med energiklassifikation D fsv. angår Dagvej 1 og C fsv. angår Dagvej 3.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

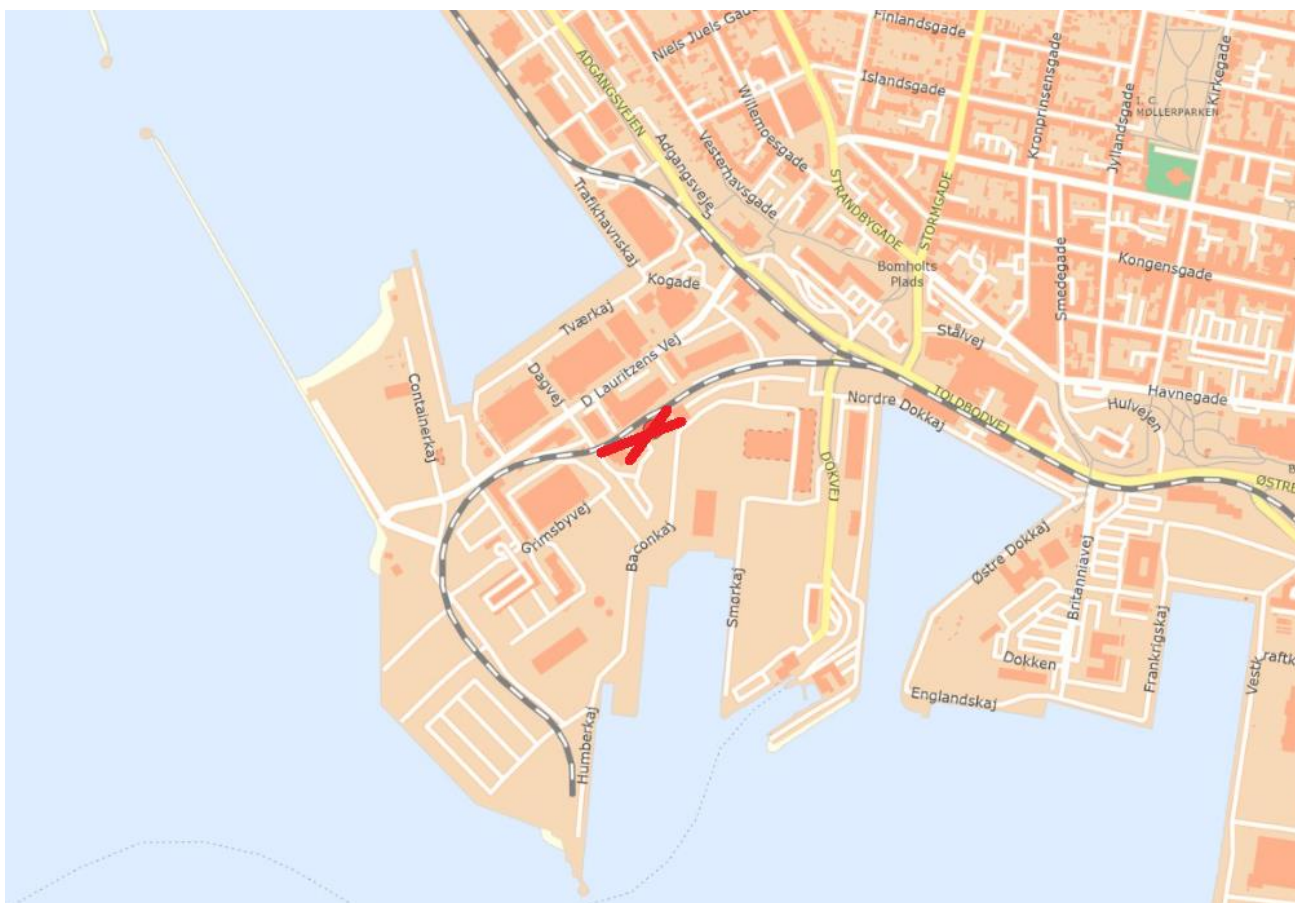
Jernbanegade 22, 1. th.,

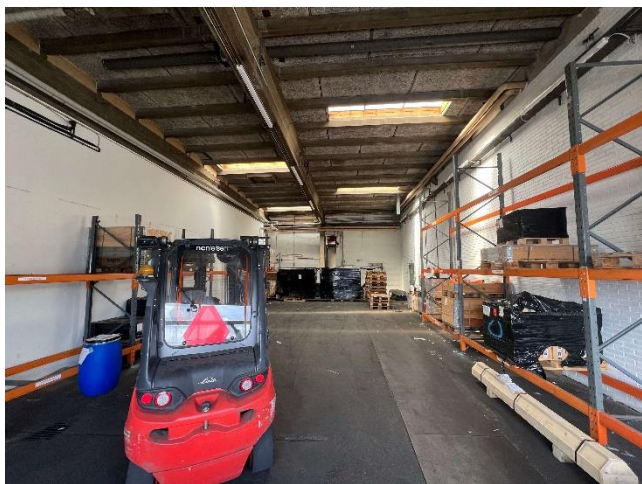
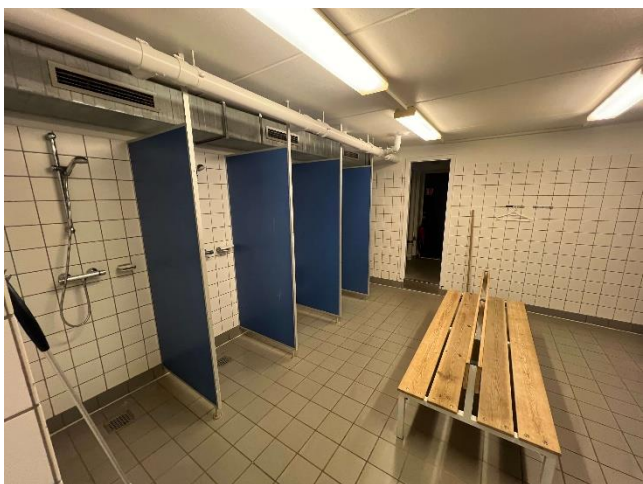
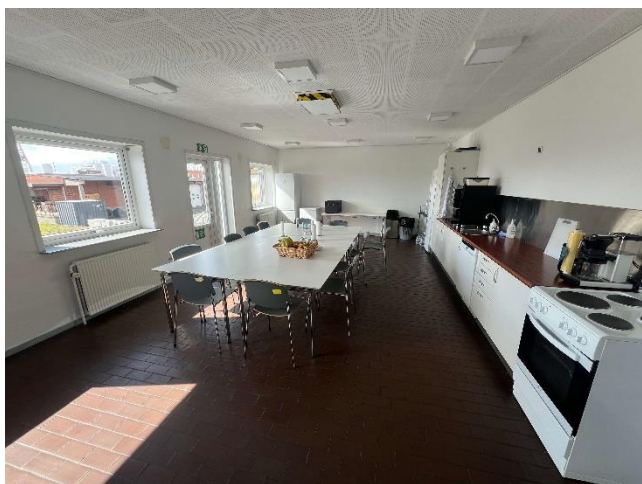
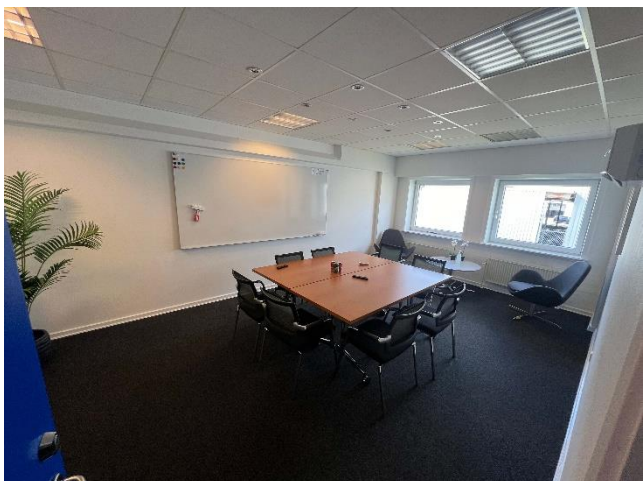
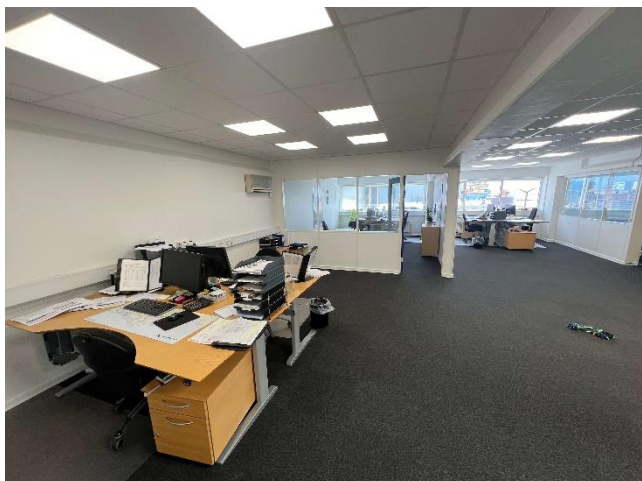
6700 Esbjerg

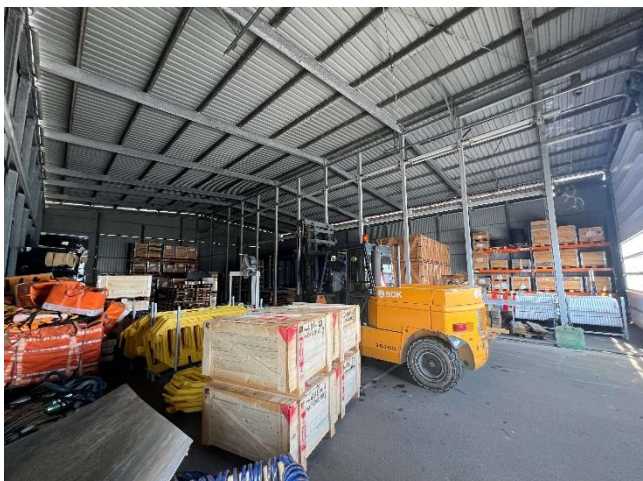
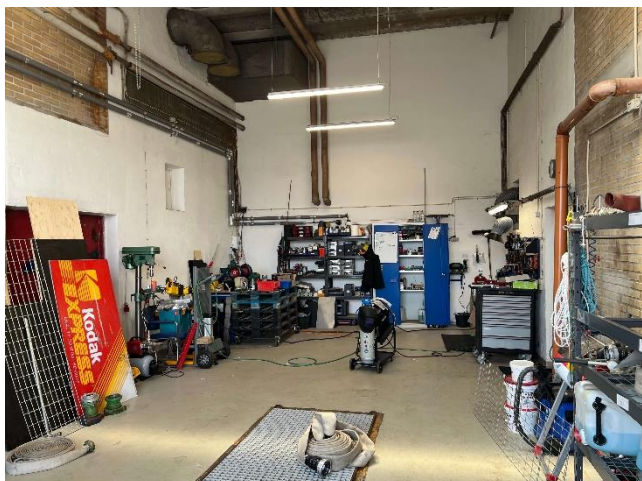
Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Niels Winther Maritime	Dagvej 3	Erhverv	1.426	561.601	394	120.000	NPI hver 1. januar	01.01.2025	01.02.2021	01.08.2026	01.08.2026
2	Niels Winther Maritime	Dagvej 3	Erhverv		140.397	156						
3	Ledig	Dagvej 1	Erhverv		72.900	79						
				3.249	774.898	239	120.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Depositum er stillet ved bankgaranti
- 2 Areal er jf. sælgers oplysninger. Lejekontrakt mangler p.t.
- 3 Inkl. 194 m2 kælder