

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 923

D Lauritzens Vej 4, 6700 Esbjerg



Erhvervsejendom med den bedste synlighed på Esbjerg Havn

- **Pris kontant kr. 1.500.000**
- **Svarende til ca. kr. 2.016 pr. m²**
- **Etageareal i alt 744 m²**
- **Grundareal (lejet) 2.775 m²**
- **Nuværende lejer kan opsiges med 6 mdr.'s varsel**

BESKRIVELSE

Erhvervsejendom beliggende attraktivt på Esbjerg Havn med god synlighed og gode adgangsforhold fra Adgangsvejen.

Ejendommen har siden 2019 været udlejet til K-rent A/S, som p.t. betaler kr. 267.072 ekskl. moms årligt i leje. Jf. den eksisterende lejekontrakt har lejer vedligeholdelsespligten på ejendommen – såvel indvendigt som udvendigt, herunder også udenomsarealerne.

Lejekontrakten kan fra lejers side opsiges med 6 måneders varsel ved indtrædelse af ny ejer af ejendommen. Lejekontrakten kan fra udlejers side opsiges med 6 måneders varsel.

Bygningen er opført i ét plan og indeholder værksted, kontor og lager. Bygningen er indrettet sådan, at man har skabt muligheden for at kunne tilgå et opholdsrum og omklædningsrum med bad. Bygningens ydervægge er af mursten og tagdækningsmaterialet af tegl. Værkstedets gulve er af beton, som gør det muligt at omgås med tunge maskiner eller transportere tungt gods.

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

Ejendommen sælges til en lav kvadratmeter-pris svarende til kr. ca. 2.016 pr. m²

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse D Lauritzens Vej 4
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1207g Esbjerg Bygrunde (lejet)

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

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

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1943 Ombygningsår 1979

AREALER

Grundareal (lejet) 2.775 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 744 m²
Erhvervsareal 870 m²
Etageareal i alt 870 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1943 / 1979
Bebygget areal 744 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Stueetage 744 m²
Tagetage 126 m²

Registreret som: Afskrivning:

Erhvervsareal Ja
Erhvervsareal 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 2025	kr.	115.578
Forsikring, præmie	kr.	20.269
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	59.520
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	195.367

Bemærkninger til driftsudgifter

Leje af grund er beregnet af 2.272 m² grundareal á kr. 50,87. Der betales ikke leje af fælles grundareal på 503 m².

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 744 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	1.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	5.425	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	20.425	
Anslået kapitalbehov		kr.	20.425
			1.520.425

Momsfradragssprocent 100%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.950.000
------------------------------	-----	-----------

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.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	1.520.425
Etageareal i alt	m ²	870
Afskrivningsberettiget areal	m ²	870
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningensværdi	kr.	1.520.425
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	45.613

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark, aftalenr. 9553 705 174.

Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt, rørskade samt glas.

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. 01-100-110, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 381

Anvendelse:

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.

Område B (del af Trafikhavnen), 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.

Bebyggelsesprocent:

For hvert af områderne B, C, D2, F, K og L fastsættes bebyggelsesprocenten til højest 100 for hvert enkelt lejemål under et, og højden til højest kote 44,5.

Kommuneplanramme nr. 01-100-110

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:

B% max 100 for området

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.

SERVITUTTER

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til 160 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, men er undtaget fra krav om energimærkning.

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 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



