

## OFFENTLIGT UDBUD

Sag nr. 919

Fiskerihavnsgade 23, 6700 Esbjerg



**Erhvervsejendom med kontor og lager på Esbjerg Havn**

- **Mindstepris kr. 1.800.000**
- **Etageareal i alt 1.440**
- **Grundareal (lejet) i alt 4.036 m<sup>2</sup>**
- **Overtagelse 01.04.2025**

**Tilbudsfrist torsdag d. 20.03.2025 kl. 12.00**

## **BESKRIVELSE**

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

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

Bygningen nærmest Fiskerihavnsgade 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 Fiskerihavngade 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 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 1.240 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 1.440 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 1.440 m<sup>2</sup>  
Overdækket areal 110 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

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

#### Anvendelse:

Lager, værksted i stueetagen 1070 m<sup>2</sup>  
Lager, 1.sal 30 m<sup>2</sup>  
Overdækket areal 110 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal  
Erhvervsareal  
Sekundært areal

#### Afskrivning:

Ja  
Ja  
Nej

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2  
Opført år 1987  
Bebygget areal 170 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

#### Anvendelse:

Lager, tidligere træningslokale i stueetagen 170 m<sup>2</sup>  
Kontor m.v. 170 m<sup>2</sup>

#### 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 2025	kr.	205.311
Forsikring, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	86.400
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>306.711</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til leje af grund Esbjerg Havn er afsat kr. 50,87 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

Ejendommen udbydes til salg i offentligt udbud jf. "Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme".

Ejendommen overtages af køber pr. 01.04.2025.

Sælger forbeholder sig ret til at vælge mellem alle indkomne tilbud og evt. forkaste dem alle.

Registrerings- og tinglysningsafgift deles mellem køber og sælger med 50% til hver.

Tilbud skal afgives på underskrevet og udfyldt købsaftale og fremsendes pr. mail til [info@lassenerhverv.dk](mailto:info@lassenerhverv.dk) eller afleveres i lukket kuvert mærket "Bud Fiskerihavnsgade 23" til Lassen Erhverv, Kongensgade 96, st.th., 6700 Esbjerg senest 20.03.2025 kl. 12.00.

Købsaftale med tilhørende bilag fremsendes på anmodning.

## 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.

Din Forsyning har telefonisk oplyst, at Læssevejen er kloaksepareret.

Fiskerihavnsgade er ikke kloaksepareret og der er ingen planer om samme.

Ved nybyggeri kan man risikere, at der bliver stillet krav om tilslutning af kloak til Læssevejen.

Ifølge Esbjerg Havn påhviler udgifter til kloakseparering lejer.

### 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](mailto:leif@lassenerhverv.dk), tlf. 22405828



# KORTBILAG/FOTOS









