

OFFENTLIG UDBUD

Sag nr. 119

Hans Jensens Vej 1, 6771 Gredstedbro



Beboelsejendom – tidligere plejehjem Karstensminde

- **Samlet bygningsareal: 1.741 m²**
- **Grundareal: 4.682 m²**
- **15 moderne lejligheder**
- **Gode fællesområder**
- **Vel vedligeholdt**
- **Sælges med inventar**

Tilbudsfrist onsdag, den 2. april 2014 kl. 12.00.

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i stationsbyen Gredstedbro, der med godt 1.000 indbyggere er placeret ca. 10 km nord for Ribe, ca. 10 km syd for Bramming og ca. 20 km fra Esbjerg.

Bygningen er opført i én etage i røde mursten med udnyttet tagetage og sadeltag belagt med røde teglsten. Mod syd fremtræder beboelsesafsnittet i to etager.

Bygningen er frem til 01.01.2013 anvendt til plejehjem og indeholder 15 beboelseslejligheder, hvoraf 7 er placeret i stueetagen og 8 på 1.sal. Der forefindes elevator.

Hver lejlighed har eget køkken med keramisk kogeplade, pæne trægulve, badeværelse med gulvvarme og med vaskemaskine og tørretumbler. Der er selvstændig måling af forbrug af el, vand og varme for hver lejlighed.

Under køkkenet forefindes kælder med bl.a. fryser samt madelevator.

Med adgang fra sidefløj forefindes endvidere kælder med personaleomklædning og bad, samt diverse rum til depot og installationer.

Vinduer er med termoglas og rammer i træ hhv. plast. Gulvbelægning er primært linoleum og fliser i fællesområder. Lofter er primært i gips – dog er et nyere fællesrum opført i pyramideform med lofter i trolldtex.

Der forefindes dørtelefonanlæg og brandalarmeringsanlæg.

Det på ejendommen værende inventar medfølger handlen.

Ejendommen er opdelt i to ejerlejligheder jf. bilag til købsaftale.

Bygningen er gennemgribende renoveret og fremtræder generelt i pæn og velholdt stand.

Ejendommen administreres p.t. af DAB, der oplyser, at grundvandet nogle gange står op i kælderen. Det er således sket efter et regnvådts efterår og vinter 2013/14. Rensning af dræn er foretaget, men arbejdet vanskelliggøres af et "T"-stykke i stedet for bøjninger. Der forefindes grundvandspumpe, som kører normalt.

Udenomsarealer anvendes til parkering og haveanlæg med terrasse og pavillon m.v.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Hans Jensens Vej 1
6771 Gredstedbro
Matr.nr. 13 S Gredsted By, Jernved, ejl. nr. 1 og nr. 2

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Beboelsesejendom (tidligere plejehjem)
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1952-1995 Ombygningsår 2006

AREALER

Grundareal 4.682 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 1.275 m²
Erhvervsareal 602 m²
Boligareal 1.139 m²
Etageareal i alt 1.741 m²
Sekundære arealer 174 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1952/2006
Bebygget areal 1.027 m²
Sekundære arealer 115 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

15 beboelseslejligheder 1.139 m²
Serviceareal 422 m²
Kælder 115 m²

Registreret som:

Boligareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1992
Bebygget areal 189 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Fælleshus 180 m²
Indbygget udhus 9 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opført / ombygget år	1994
Bebygget areal	36 m ²
Sekundære arealer	36 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Ikke oplyst	36 m ²
-------------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	4
Opført / ombygget år	1995
Bebygget areal	23 m ²
Sekundære arealer	23 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Cykelskur	23 m ²
-----------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

ANSLÅEDE DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2014)	kr.	13.024
Forsikring, afsat	kr.	20.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	121.870
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	154.894

Bemærkninger til driftsudgifter

Grundskylden er beregnet med 25,29 promille af grundværdien kr. 515.000.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.741 kvm. "over jord" à kr. 70,00 pr. kvm. inkl. 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. 1. juni 2014.

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 eller afleveres i lukket kuvert mærket "Bud Hans Jensens Vej 1" til Lassen Erhverv, Jernbanegade 22, 1.th., 6700 Esbjerg senest onsdag, den 2. april 2014 kl. 12.00.

Købsaftale med tilhørende bilag fremsendes på anmodning.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	10.050.000
Heraf grundværdi	kr.	515.000

Ejendommen er ikke under omvurdering.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt der ønskes oplæg på finansiering, herunder udbetalingens størrelse, pantebreve, type realkreditlån m.v., er De velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

ANDRE OPLYSNINGER: Ret til mellemsalg forbeholdes.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Protector Forsikring police nr. 167670-1.1.
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand inkl. el-skade/udvidet kortslutning, husejer/anden bygningsbeskadigelse ekskl. storm, storm, rørskadedækning samt glasforsikring.
Forsikringen 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. 05.04, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

For delområde C, hvori nærærende ejendom er beliggende gælder:
Området må kun anvendes til offentlige formål (plejehjem med tilhørende funktioner).

For områderne A, B, C og D gælder:

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af at virksomheden drives af den, der bebor pågældende ejendom, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom. Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

Udstykning:

Udstykning og sammenlægning må kun finde sted i overensstemmelse med en af byrådet godkendt bebyggelsesplan.

Esbjerg kommune oplyser, at ejendommen som udgangspunkt kun sælges til offentlige formål eller lignende. Såfremt en køber skulle ønske at anvende ejendommen til alternative formål, vil dette kræve en planændring. Varighed for lokalplansændring anslås til ca. 1 år.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	26.04.1935	Dok om byggelinier mv
002	09.09.1947	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
003	17.06.1953	Dok om opførelse og drift af et alderdomshjem
004	26.10.1957	Dok om byggelinier mv
005	26.09.1983	Lokalplan nr. 05.04
006	17.12.1991	Dok om parkeringsplads, adgangsforhold mm

Den tinglyste servitut af 17.06.1953 har ikke kunnet fremskaffes.

TEKNISKE INSTALLATIONER**El:**

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af naturgas.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 07.03.2014 med energiklassifikation C.

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.

Ifølge Region Syddanmark er matriklen udgået inden kortlægning.

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, statsaut. ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk

KORTBILAG/FOTOS





