

## OFFENTLIGT UDBUD

Sag nr. 371

Kirkegade 2, 6840 Oksbøl



### **Ældreboliger sælges til fremtidig almindelig boligudlejning**

- **Etageareal i alt: 829 m<sup>2</sup> heraf 162 m<sup>2</sup> på 1.sal**
- **P.t. 9 boliger, hvoraf 4 er udlejet**
- **Grundareal ca. 2.553 m<sup>2</sup>**
- **Mindstepris kr. 2.000.000**

**Tilbudsfrist torsdag, d. 01.11.2018 kl. 12.00**

## BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende centralt i Oksbøl - en mindre by i Vestjylland med små 3.000 indbyggere.

Bygningen, der gennem mange år har været anvendt til ældrecenter, er opført i ét plan med ydervægge i røde mursten og sadeltag beklædt med røde tegl. Den ældste del af bygningen (opført 1937) har udnyttet tagetage med to boliger. Den øvrige del af bygningsmassen er opført i 1968.

Vinduer er med termoglas og rammer i træ hhv. plast.

Ældrecentret er p.t. indrettet med i alt 9 boliger samt fællesfaciliteter som stue, køkken, vaskeri (2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler) m.v. Af de 9 boliger er p.t. 4 boliger udlejet. Der er stolelift til boligerne på 1.sal.

Fællesfaciliteter og vaskerum inkl. vaskemaskiner og tørretumbler tilhører beboerne, som betaler for det som en del af deres husleje, og ved nedlæggelse skal der ske regulering af huslejen.

I forbindelse med salget nedlægges ældrecentret, men eksisterende lejere fortsætter på nuværende lejevilkår jf. almene boliglov. Fremtidig udlejning vil ske på "almindelige" vilkår jf. lejeloven.

Den typiske lejlighed er indrettet med køkken (ældre, men pænt inventar) i sammenhæng med mindre stue, gulve der er beklædt med tæpper eller linoleum, samt pænt baderum beklædt med fliser eller linoleum. Dørpartier er primært udført som skydedøre.

Der foretages p.t. forbrugsmåling af el og varme pr. lejlighed, men forbrug af vand er inkluderet i lejen.

Der forefindes ikke dørtelefonlæg.

Sælger oplyser, at den ene varmtvandsbeholder ikke længere er tilsluttet.

Den i forhaven mod Vestergade stående statue er ikke omfattet af salget.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4.

Over hele landet har mere end 350.000 bygninger fået deres bevaringsværdi registreret. I FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger) kan man se, hvilke bygninger der har høj, middel eller lav bevaringsværdi. Bygningernes bevaringsværdi er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Kirkegade 2  
6840 Oksbøl  
Matr.nr. 10 F Oksbøl By, Ål

### KOMMUNE

Varde

### ANVENDELSE

Ejendomstype Ejendom til beboelse / ældrecenter  
Anvendelse Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1937 Ombygningsår 1968-1987

### AREALER

Grundareal 2.553 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 667 m<sup>2</sup>  
Boligareal 514 m<sup>2</sup>  
Fællesareal 315 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 829 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer (kælder) 90 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1937/1987  
Bebygget areal 667 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 90 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

### Anvendelse:

Stueetage, dør 1	51 m <sup>2</sup>
Stueetage, dør 2	41 m <sup>2</sup>
Stueetage, dør 3	55 m <sup>2</sup>
Stueetage, dør 4	55 m <sup>2</sup>
Stueetage, dør 5	49 m <sup>2</sup>
Stueetage, dør 6	44 m <sup>2</sup>
Stueetage, dør 7	57 m <sup>2</sup>
1. sal, dør 8	76 m <sup>2</sup>
1. sal, dør 9	86 m <sup>2</sup>
Fællesareal	315 m <sup>2</sup>
Kælder	90 m <sup>2</sup>

### Registreret som:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Andet areal	Nej
Sekundært areal	Nej

### Afskrivning:

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

## LEJEFORHOLD

### FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	172.620
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>172.620</b>

### TIDLIGERE LEJEINDTÆGTER

P.t. ledige boliglejemål	kr.	282.276
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>282.276</b>

Ud fra ovennævnte en forventet lejeindtægt i alt kr. 454.896.

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto-varme og el.

Brunata har hidtil udarbejdet fordelingsregnskab på varme og Varde Kommune har lavet fordelingsregnskab på el. Forbrug af vand er inkluderet i lejen.

Udgifter til antenne udgør 1.668 kr. til tv i fællesareal, som er en udgift der p.t. indgår i driftsregnskabet. Derudover opkræves for grundpakken hos lejerne sammen med huslejen 139 kr. pr mdl.

### LEJEMÅLSOVERSIGT

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

## HENLÆGGELSER

Ejendommen har hidtil været anvendt til ældrecenter og i forbindelse med salget medfølger derfor følgende henlæggelser:

- Til planlagt og periodisk vedligeholdelse et beløb på 595.899 pr 31.12.2017.
- Til istandsættelse ved fraflytning et beløb på kr. 116.239 pr. 31.12.2017
- Andre henlæggelser et beløb på kr. 227.813 pr 31.12.2017

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er opsparede midler reserveret til større renoveringsarbejder/fornyelser.

Henlæggelser til fraflytninger er opsparede midler som benyttes når en lejer flytter, idet der opspares 1 % pr måned lejeren har beboet lejemålet til normalistsandsættelse. Hvis lejer har boet i afdelingen i 100 måneder (8 år og 4 mdr.) betaler afdelingen således kontoen for hensættelser til fraflytninger de 100 % af normalistsandsættelsen. Såfremt der ved fraflytning er tale om misligholdelse påhviler istandsættelsen lejer.

Andre henlæggelser er overskud fra nuværende afdeling i ældrecentret.

Henlæggelserne for år 2018 andrager hhv. kr. 43.355 til planlagt vedligehold og kr. 9.000 til istandsættelser ved fraflytning og medfølger forholdsmæssigt handlen, når overtagelsesdatoen er fastlagt.

Varde Kommune er p.t. en ureguleret kommune i boligreguleringslovens forstand, hvorfor der, så længe denne status opretholdes, ikke er krav til ovennævnte beløbs anvendelse.

## DRIFTSUDGIFTER

Grundskyld (år 2018), anslået	kr.	15.780
Renovation / miljøafgifter m.v., anslået	kr.	20.000
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	27.000
Forsikring, afsat	kr.	10.000
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	10.000
Administration, afsat	kr.	20.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	49.740
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>152.520</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Grundskylden er beregnet med 31,56 promille af en anslået offentlige grundværdi på kr. 500.000. Ændringer i grundskyld og anslået grundværdi kan forekomme, men dette er sælger (Varde Kommune) uvedkommende.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 829 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Ovennævnte driftsudgifter er delvist ansat af ejendomsmægler hhv. taget ud fra budgettal for 2018. Varde Kommunens driftsbudget for ejendommen følger som bilag til købsaftalen.

## SALGSVILKÅR

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

Varde Kommune forbeholder sig ret til at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt forkaste alle bud, såfremt de ikke lever op til kommunens forventninger.

Det er en forudsætning for handlens gennemførelse, at købers påtænkte anvendelse af ejendommen kan gennemføres ved ændring af planforhold og det er Varde Kommune ønske, at almindelig udlejning til beboelse bliver muligt i ejendommen.

Varde Kommune er indstillet på at indgå i et samarbejde omkring lokalplanlægning for ejendommen efter salg og kommunen er indstillet på at afholde omkostningerne ved ændring af lokalplanforholdene.

På grund af ovennævnte forhold er overtagelsesdatoen fleksibel og ansat til den 1. i måneden efter gennemførelse af ændrede lokalplanforhold (dog tidligst efter gennemførelse af tilbudspligten), idet handlen dog bortfalder i sin helhed, såfremt lokalplanforhold ikke er gennemført til begge parter tilfredshed inden udgangen af 2019. Ved bortfald af handlen har parterne intet krav mod hinanden.

Køber påtager sig alle andre risici for ændrede myndighedskrav i forbindelse med ejendommens fremtidige ændrede anvendelsesformål.

Grundarealet er anført som et anslået areal, da matrikulær ændring først finder sted, når ejendommen er solgt. Køber vil uden nogen form for kompensation skulle tåle eventuelle mindre ændringer i areal.

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 Kirkegade 2" til Lassen Erhverv, Jernbanegade 22, 1.th., 6700 Esbjerg senest torsdag den 01.11.2018 kl. 12.00.

Købsaftale med tilhørende bilag fremsendes på anmodning.

### **TILBUDSPLIGT**

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

## **OFFENTLIG VURDERING**

Ejendommen er p.t. en del af en større ejendom og derfor ikke selvstændig vurderet.

## **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 hos Gjensidige Forsikring, police nr. 8016054.  
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, el-skade/kortslutning, husejer, stormskade samt restværdi.

Forsikringen er en del af en fællespolice 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. 01.019.01, område VI, der bl.a. omhandler følgende:

#### **Anvendelse:**

Områdets anvendelse fastlægges til ældreboliger og almene boliger for pensionister i form af tæt-lav bebyggelse som f.eks. række-, kæde- eller dobbelthuse eller etageboliger samt fri- og opholdsarealer og parkering i tilknytning hertil.

Der kan indrettes sekundær bebyggelse som carporte og skure.

Der må ikke etableres eller drives nogen form for erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan være til gene for de omkringboende, og som ikke kan overholde Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdier for støj i forhold til andre anvendelser i lokalplanområdet.

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt indrettede arealer. Herunder vinteroplag af større fritidsbåde samt parkering af indregistrerede køretøjer.

**Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt ejendom være maksimalt 35.

**Udstykning:**

I lokalplanområdet må grunde udstykkes med en minimumstørrelse på 500 m<sup>2</sup>.

Udstykning eller sammenlægning af ejendomme skal foregå efter en plan godkendt af kommunalbestyrelsen.

**FREMTIDIGE PLANFORHOLD**

Den nuværende lokalplan giver ikke mulighed for dispensation til almindelig udlejning til beboelse.

Varde Kommune har et ønske om at almindelig udlejning til beboelse bliver muligt og er derfor indstillet på at indgå i et samarbejde omkring lokalplanlægning for ejendommen efter salg. Omkostninger ved eventuel ændring af lokalplan afholdes af kommunen.

**SERVITUTTER**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	29.09.1932	Vedtægter for Aal sogns transformatorforening mv
002	09.07.1970	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
003	02.07.2015	Dekl. om alment kloakanlæg

**TEKNISKE INSTALLATIONER****El:**

Ejendommen forsynes med el fra Ål Elnet.

**Vand:**

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

**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 30.05.2012 med energiklassifikation D.

## 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.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

## BESIGTIGELSE

### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

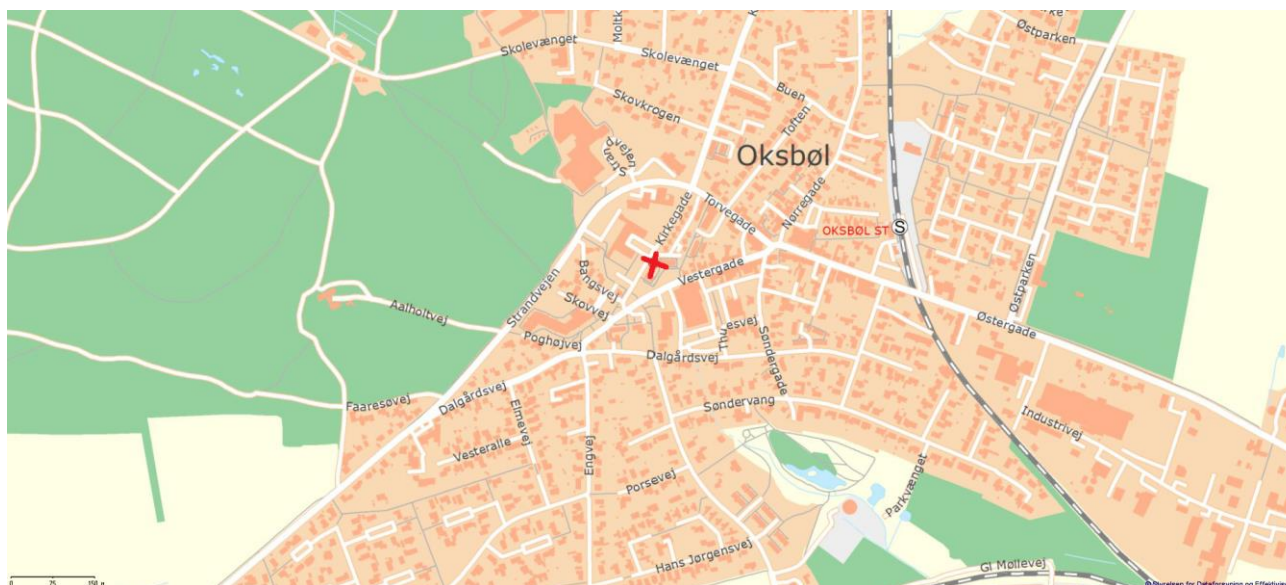
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

**LASSEN ERHVERV**  
Jernbanegade 22, 1. th.,  
6700 Esbjerg

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: [leif@lassenerhverv.dk](mailto:leif@lassenerhverv.dk)



# KORTBILAG/FOTOMONTAGE





## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.06.2018

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Indskud	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	St., dør 1	Beboelse	68	59.484	875	10.018			01.01.2018		
2	Ledig	St., dør 2	Beboelse	58	44.340	764						
3	Ledig	St., dør 3	Beboelse	72	59.484	826						
4	Ledig	St., dør 4	Beboelse	72	59.484	826						
5	Ledig	St., dør 5	Beboelse	66	59.484	901						
6	Udlejet	St., dør 6	Beboelse	61	47.592	780	10.018			17.01.2011		
7	Ledig	St., dør 7	Beboelse	74	59.484	804						
8	Udlejet	St., dør 8	Beboelse	83	32.772	395	10.018			01.03.2010		
9	Udlejet	St., dør 9	Beboelse	103	32.772	318	10.018			15.12.2014		
10		Fællesareal		172		0						
				829	454.896		40.072					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1-9 Arealer er inkl. andel af fællesareal
- 6 Areal i lejekontrakt 55 m2
- 8 Areal i lejekontrakt 85 m2. Lejen er nedsat pga. beliggenhed på 1. sal
- 9 Areal i lejekontrakt 86 m2. Lejen er nedsat pga. beliggenhed på 1. sal