

OFFENTLIGT UDBUD

Sag nr. 353

Østergade 3, 6700 Esbjerg



Den tidligere Ungdomsskole / Østre Skole udbydes til salg

- Etageareal i alt: 2.332 m²
- Grundareal 2.250 m²
- Overtagelse 01.06.2018
- Mindstepris kr. 9.000.000

Tilbudsfrist torsdag, d. 26. april 2018 kl. 12.00

BESKRIVELSE

Ejendommen har en særdeles attraktiv beliggenhed i nærheden af banegård, busstation, gågade og shopping-center.

Grundarealet har skel til både Østergade, Skolegade og Jernbanegade og afgrænses i skel mod syd af en beboelsesejendom.

De på ejendommen værende bygninger består primært af to arkitektonisk meget smukke hovedbygninger placeret mod Østergade.

Bygning 1 er den gamle hovedfløj, der er opført i røde mursten i 2 etager med udnyttet tagetage og høj kælder. Bygningens facade er omfuget og der er nyere skifertag. Vinduer er med rammer i træ og koblede ruder. Gulv i fællesarealer er i terrazzo. Bygningen indeholder diverse undervisningslokaler herunder til musik, sløjd, husgerning m.v.

Bygning 2 er den nuværende hovedfløj, der er opført i røde mursten i 3 etager med sadeltag beklædt med røde teglsten. Bygningens facade er omfuget. Vinduer er med termoruder mod gården og med koblede ruder mod Østergade. Gulv i fællesarealer er i terrazzo. Bygningen indeholder administration samt diverse undervisningslokaler. Der forefindes høj kælder.

Bygning 3 er opført i røde mursten i én etage med udnyttet tagetage beklædt med skifer. Stueetagen indeholder hovedsageligt en renoveret gymnastiksal, men ingen badeforhold. På 1.salen forefindes kontor- og undervisningslokaler.

Bygning 4 er opført i røde mursten i én etage med tag beklædt med pap. Vinduer er med enkeltlagsglas. Bygningen anvendes af vicevært til diverse opbevaring samt værksted.

Bortset fra enkelte ventilationsenheder forefindes der ikke generel ventilation i bygningerne.

Alt i alt en meget spændende udviklingsejendom.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

Den prægtige bygning er tegnet i 1896 af arkitekt C.H. Clausen (1866-1941), der bl.a. også har tegnet Esbjerg Vandtårn, Danske Bank på Torvet, Vestjysk Musikkonservatorium og Bethania (LIC Engineering) i Kirkegade.

I henhold til Kulturarv.dk har en del af nærværende ejendom bevaringsværdi 3.

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 Østergade 3
6700 Esbjerg
Matr.nr. 944 A Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Skole
Anvendelse Undervisning

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1897-2012 Ombygningsår 1976

AREALER

Grundareal 2.250 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 971 m²
Erhvervsareal 2.332 m²
Etageareal i alt 2.332 m²
Sekundære arealer - kælder 716 m²
Sekundære arealer – Cykelskur 19 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1897
Bebygget areal 280 m²
Sekundære arealer 238 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Stueetage 280 m²
1. sal 280 m²
2. sal 238 m²
Kælder 280 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1922
Bebygget areal 349 m²
Sekundære arealer 349 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Stueetage 349 m²
1. sal 349 m²
2. sal 349 m²
Kælder 349 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opført / ombygget år	1951/1976
Bebygget areal	208 m ²
Sekundære arealer	87 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Stueetage	208 m ²
1. sal	164 m ²
Kælder	87 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	4
Opført år	1927
Bebygget areal	115 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Stueetage	115 m ²
-----------	--------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 5

BBR-nr.	5
Opført år	2012
Bebygget areal	19 m ²
Sekundære arealer	19 m ²
Antal etager	

Anvendelse:

Cykelskur	19 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.

DRIFTSUDGIFTER

Grundskyld (år 2018)	kr.	127.575
Forsikring, afsat	kr.	24.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	151.575

Bemærkninger til driftsudgifter

Grundskylden er beregnet med 25,29 promille af grundværdien i alt kr. 5.044.500.

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 10 pr. kvm.

Da ejendommen forventes væsentligt ombygget er der ikke afsat noget beløb til bygningsmæssig vedligeholdelse.

SALGSVILKÅR

Ejendommen udbydes til salg i offentligt udbud jf. "Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme" til en minimumspris på kr. 9.000.000

Ved budafgivelse ønsker Esbjerg Kommune samtidig en tilkendegivelse om budgivers planer med ejendommen og bygningerne.

Esbjerg Kommune forbeholder sig ret til at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt forkaste alle bud, såfremt de ikke lever op til kommunens forventninger til pris, tilbudsgivers påtænkte projekt og projektets arkitektoniske kvaliteter.

Ejendommen overtages af køber pr. 01.06.2018.

Ejendommen har et påbud om gennemførelse af separatkloakering inden den 1. juli 2018, men dette forsøges p.t. udsat.

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

Tilbud skal afgives på underskrevet og udfyldt købsaftale (inklusive tilkendegivelse om budgivers planer) og fremsendes pr. mail til info@lassenerhverv.dk eller afleveres i lukket kuvert mærket "Bud Østergade 3" til Lassen Erhverv, Jernbanegade 22, 1.th., 6700 Esbjerg senest torsdag den 26. april 2018 kl. 12.00.

Købsaftale med tilhørende bilag fremsendes på anmodning.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	10.100.000
Heraf grundværdi	kr.	5.044.500

Ejendommen er ikke under omvurdering.

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 Protector.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, udvidet kortslutning bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse inkl. stormskadedækning, stormskadedækning for udvendig produktionsudstyr, løssørebrand, udvidet kortslutning løssørebrand, løssøreindbrudstyveri samt løssørevand.

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.

Ejendommen har et påbud om gennemførelse af separatkloakering inden den 1. juli 2018, men dette forsøger p.t. udsat.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til kommuneplanramme 01-010-660, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger herunder ungdomsboliger samt butikker, liberalt erhverv, hoteller, restaurationer, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse m.m. Herudover må der placeres erhverv som mindre fremstillings- og servicevirksomheder. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3, dog kan butikker med varelevering i aften- og natperioden tillades. Indenfor rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 3.500 m² og udvalgswarebutikker på op til 2.000 m². Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 300 for området under et. Nye randhuse skal opføres som sluttet bebyggelse i vejskel.

Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.

Endvidere er der på ejendommen tinglyst Lokalplan nr. 204-1, der bl.a. har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø samt fastsætte, at der i forbindelse med skiltning og ændringer i bebyggelsens ydre udformning skal søges tilladelse hos Esbjerg Kommune.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	21.12.1897	Dok om vej mv
002	21.12.1897	Dok om vej mv
003	21.12.1897	Dok om vej mv
004	14.10.1930	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
005	11.02.1954	Dok om fælles brandmur/gavl mv
006	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
007	07.01.1993	Dok om fælles brandmur/gavl mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra 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 01.12.2011 med energiklassifikation D.

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.

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

KORTBILAG/FOTOS





