

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 166

Østergade 69, 6700 Esbjerg



Projektejendom med central beliggenhed

- **Pris kontant kr. 1.850.000**
- **Bebygget areal: 191 m²**
- **Etageareal i alt: 367 m²**
- **Bolig og erhverv**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god central beliggenhed på det "blinde" vejstykke ved Frodesgade.

Bygningen er opført i to etager i mursten og fremstår med hhv. hvidmalet facade og blank mur.

Tagkonstruktionen er sadeltag hhv. tag med ensidig hældning beklædt med pap. Vinduer er primært med termoglas og rammer i plast.

Bygningens stueetage er indrettet med en mindre beboelseslejlighed samt et stort fælleslokale med køkken på ca. 100 kvm. 1.salen er ligeledes indrettet med et stort fælleslokale på ca. 100 kvm. tillige med et opholdslokale med skrå vægge på ca. 40 kvm. Loftshøjden andrager ca. 2,8m.

I kælderen forefindes to x to toiletter samt vaskerum og depotrum. Kælderrum er beklædt med fliser.

Ejendommen har gennem en årrække været anvendt til samling for Dansk Tyrkisk-Islamisk stiftelse, der i løbet af foråret (formentlig medio maj) flytter til nyindkøbt ejendom på grund af pladmangel.

Gårdarealet er befæstet med SF-sten.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Østergade 69
6700 Esbjerg
Matr.nr. 956 B Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Bygning til fritidsformål/projektejendom
Anvendelse Beboelse/foreningslokaler/projektejendom

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1947 Ombygningsår 2004

AREALER

Grundareal 334 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 191 m²
Erhvervsareal 315 m²
Boligareal 52 m²
Etageareal i alt 367 m²
Sekundære arealer 80 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1947/2004
Bebygget areal	191 m ²
Sekundære arealer	80 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Foreningslokaler	315 m ²
Beboelse, st.th.	52 m ²
Kælder	80 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2015)	kr.	10.708
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	2.606
Forsikring, præmie	kr.	12.105
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	22.020
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	47.439

Bemærkninger til driftsudgifter

Sælger er grundet foreningsformål fritaget for ejendomsskat, hvorfor denne er beregnet som 25,29 promille af grundværdien.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 367 kvm. "over jord" à kr. 60,00 kr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.850.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.		1.850.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.380	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	21.380	
Anslået kapitalbehov	kr.		21.380
			1.871.380

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	1.250.000
Heraf grundværdi	kr.	423.400

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 Tryg Forsikring A/S, police nr. 649-173.001.
Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning, rør og kabel, glas samt husejeransvar.

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 Esbjerg Kommuneplan 2014-2026, enkeltområde 01-010-610 samt lokalplan nr. 204-1, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til åben - lave og tæt - lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området.

Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 2. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m². Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.

Lokalplan nr. 204-1 har bl.a. 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	23.05.1947	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, nedrivelse af et baghus
002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
003	03.07.1997	Dok om forbud mod salg og pantsætning mv (aflyses i f.m. salg)

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Der foreligger ikke energimærke, da ejendommen forventes gennemgribende ombygget og renoveret til anden anvendelse.

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 oplyser, at matriklen er 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, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk



