

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 029

Østergade 4, st.th., 6700 Esbjerg



ERHVERVSEJERLIGHED I ÉN AF BYENS SMUKKESTE EJENDOMME

- **Kontantpris: Kr. 1.250.000**
- **Kontorareal: 218 m²**
- **Kælderareal: 115 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og central beliggenhed i den indre bydel mellem Banegården og Torvet.

Bygningen, hvori ejerlejligheden er beliggende, er opført i 3 etager med udnyttet tagetage og indeholder i alt 8 ejerlejligheder, hvoraf 2 anvendes til erhverv og 6 til beboelse.

Ejerlejligheden er p.t. indrettet med åbent kontorlandskab i kombination med flere cellekontorer og møderum. Der er adgang til ejerlejligheden via én af byens smukkeste trappeopgange samt via selvstændig indgang i den til ejerlejligheden hørende tilbygningen i ejendommens gård. Tilbygningens tag er renoveret i 2009.

Til ejerlejligheden hører flere kælderrum samt én parkeringsplads, men nuværende ejer har gennem mange år lejet yderligere tre til den samlede ejendom hørende parkeringspladser i ejendommens gårdareal

Lidt om ejendommens historie (jf. notat af arkitekt Erik Flagstad Rasmussen):

Bygningen er tegnet af arkitekt Carl Hjerrild Clausen og opført i 1899. Oprindelig var ejendommen bygget som en jern- og stålforretning og ejendommens facade mod Østergade er udført i italiensk renæssance. Arkitekt C.H. Clausen var en meget anerkendt arkitekt, der bl.a. andet også tegnede Vandtårnet, Danske Bank på Torvet og Missionshuset Bethania på hjørnet af Skolegade/Kirkegade. Ejendommen blev på initiativ af Esbjerg Museum fredet i 1983.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Østergade 4, st.th.
6700 Esbjerg
Matr.nr. 932 A Esbjerg Bygrunde, ejl. nr. 2

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervsejerlejlighed
Anvendelse Kontor, klinik m.v.

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1899

AREALER

Grundareal – hele ejendommen 924 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal m²
Erhvervsareal 218 m²
Etageareal i alt 218 m²
Sekundære arealer 115 m²

EJERLEJLIGHED NR. 2

Opført / ombygget år 1899
Erhvervsareal 218 m²
Sekundære arealer 115 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Kontor, stueetage
Kælder

218 m²
115 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej

Arealer er i henhold til BBR-ejermeddelelse.

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejerforening	kr.	26.880
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	26.880

Bemærkninger til driftsudgifter

Da ejendommen er fredet betales der ikke ejendomsskat.

Bidrag til ejerforeningen dækker bl.a. vandafgift, renovation, renholdelse, forsikring, varmeregnskab m.v. ligesom bidraget indeholder ejerlejlighedens andel af den budgetterede udgift på kr. 50.000 til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse.

Nuværende ejer betaler kr. 1.500 i månedlig aconto varme (ej indeholdt i bidrag til ejerforening).

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.250.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	1.250.000
Handelsomkostninger:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	4.580	
Advokatsalær skøde	kr.	10.000	
I alt anslået	kr.	14.580	
Anslået kapitalbehov	kr.		14.580
			1.264.580

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	1.200.000
Heraf grundværdi	kr.	431.000

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 Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 038 075 586.
Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, glas, sanitet, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar, stikledning, jordskade samt bestyrelsesansvar inklusive underslæb.

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

På ejendommen er lyst lokalplan nr. 204-1, der 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	27.05.1913	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	27.07.1933	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	18.11.1963	Dok om børneværelse mv
004	21.05.1974	Dok om forbud mod at drive handel med VVS artikler mv
005	27.05.1977	Vedtægter for ejerforening
006	26.04.1982	Tillæg til vedtægter for ejerforening
007	22.08.1983	Dok om bygningsfredning mv
008	04.06.1986	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
009	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
010	31.01.2001	Dok for "Grundejerforen. Østergade 4 & 6" om fælles adgangs- og parkeringsforhold mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er fredet og dermed undtaget fra krav om energimærkning jf. Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger § 5, stk. 4.

MILJØFORHOLD

AFFALDSDEPOT – TIDLIGERE FORURENING

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

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

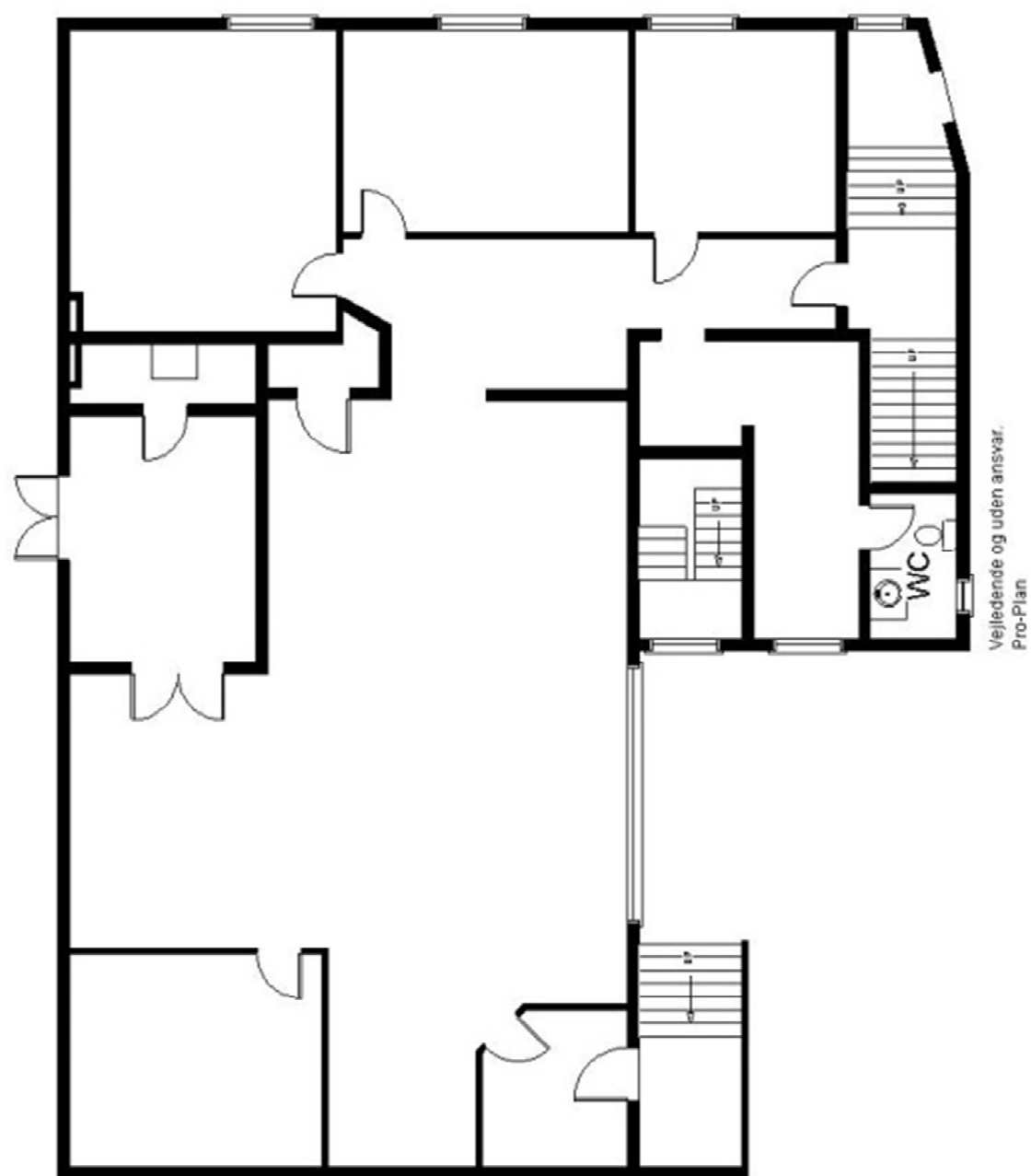
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

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





Vejledende og uden ansvar.
Pro-Plan