

OFFENTLIGT UDBUD

Sag nr. 252

Sct Knuds Allé 7, 6740 Bramming



Ejendom tidligere anvendt til Bramming Rådhus udbydes til salg

- En hhv. to etager
- Erhvervsareal 3.070 m²
- Kælderareal 334 m²
- Grundareal anslås til 7.500 m²
- Overtagelse 01.02.2017
- Mindstepris kr. 5.000.000

Tilbudsfrist fredag 9. september 2016 kl. 12.00

BESKRIVELSE

Ejendommen har en central beliggenhed i Bramming og er før kommunesammenlægningen anvendt til Rådhus for Bramming Kommune. Ejendommen anvendes fortsat til kommunale formål.

Den sammenhængende bygningsmasse er opført i røde mursten i to etager mod øst (Sct. Knuds Allé) og i én etage mod nord og vest. Facaden i hovedbygningen fremstår som blank mur og mod vest fremstår facaden hhv. hvidmalet og en del beklædt med træ. Den sydvestlige pavillon-tilbygning er beklædt med kompositplader.

Vinduer er med termoglas og rammer i træ, aluminium og plast.

Der er en kobberbeklædt krave langs taget, der på tagfladen er beklædt med pap.

Lofter er primært i perforerede gipsplader og gulve er primært beklædt med linoleum.

Der forefindes velfungerende ventilationsanlæg i bygningen – en del af anlægget er kun 3-4 år gammelt.

Bygningen er indrettet i en kombination af åbne kontorlandskaber, cellekontorer samt mødelokaler og fordeler-gange giver nem adgang til de enkelte afsnit.

I hovedbygningens nordlige ende forefindes bl.a. p.t. dagplejeafdeling med diverse aktivitetsrum.

Mod vest forefindes kantine med anretterkøkken og fra kantinen er der direkte adgang til én af de to atriumgårde.

Der forefindes elevator i bygningens foyer fra stueetagen til 1.sal.

I kælderetagen ved elevatoren forefindes ventilationsanlæg samt tekniske installationer. I en anden del af kælderen forefindes varmestyring, serverrum og arkiv.

På udenomsarealerne forefindes skur til redskaber og et overdækket areal til cykler. Arealerne er befæstede med SF-sten og henligger ellers med græs og beplantede bede.

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Sct. Knuds Allé 7
6740 Bramming
Matr.nr. 1 gy Bramming Hgd., Bramming

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Kontorejendom, tidligere Bramming Rådhus
Anvendelse Kontor for Esbjerg Kommune

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1964-1989 Ombygningsår 1985-2008

AREALER

Grundareal anslås til 7.500 m², heraf vej 0 m².
efter (jf. vedhæftede bilag) "tillæg" af parkeringsareal (blå pil) og "fradrag" for andre arealer (rød og grøn pil samt fradrag for privat fællesvej (ej angivet på bilag). Grundarealet andrager p.t. 6.644 m².

Bebygget areal 1.950 m²
Erhvervsareal 3.070 m²
Kælder 334 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1964/2008
Bebygget areal 1925 m²
Sekundære arealer 334 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Kontor, stueetage 1.925 m²
Kontor, 1. sal 1.145 m²
Kælder 334 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2 OG BYGNING NR. 3 EKSISTERER IKKE LÆNGERE

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2016)	kr.	40.327
Forsikring, afsat	kr.	30.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	70.327

Grundskylden er beregnet med 25,29 promille af grundværdien kr. 1.594.600.

Da ejendommene forventes at gennemgå væsentlige bygningsforandringer er der ikke ansat udgifter til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse.

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. 01.02.2017.

Mindstepris kr. 5 mio.

Fraflytning af personale m.v. kan først igangsættes, når købsaftalen er endelig godkendt af både køber og sælger. Fraflytning af personale og flytning af it-installationer forventes at tage ca. 4 måneder, men forsinkelser kan betyde at overtagelsesdatoen rykkes.

Gældende lokalplan giver ikke mulighed for opførelse af boliger på ejendommen. Sælger har til hensigt, såfremt køber leverer den nødvendige tekniske bistand til ændring af lokalplanforholdene, at der bliver givet mulighed for beboelse på ejendommen, både i de nuværende bygningsrammer (efter opfyldelse af gældende bygningsreglement) samt efter nedrivning af nuværende bygninger og efterfølgende nybyggeri. Nybyggeri forventes tilladt i 2 etager, hvor eksisterende bygninger er i samme højde.

Grundstykket omfatter p.t. en del af den vej, som den nordlige nabo "politigården" benytter til færdsel. Denne del vil blive ændret til en "privat fællesvej", men ejeren af omhandlede ejendom vil skulle forestå renholdelse og vedligeholdelse af samme.

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 Sct. Knuds Allé 7" til Lassen Erhverv, Jernbanegade 22, 1.th., 6700 Esbjerg senest fredag 9. september 2016 kl. 12.00.

Købsaftale med tilhørende bilag fremsendes på anmodning.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2015	kr.	12.800.000
Heraf grundværdi	kr.	1.594.600

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 med en bygningsforsikring dækkende bygningsbrand, udvidet kortslutning bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse inkl. stormskadedækning samt stormskadedækning for udvendig produktionsudstyr.

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. 21-010-0001, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Delområde C, hvori nærværende ejendom er beliggende, med en beliggenhed som vist på Lokalplankort Bilag B, udlægges til offentlige formål, herunder kontorer, bibliotek, museum, almene institutioner, beboerhuse og liberale erhverv (herunder klinikker) og lignende. Der kan indrettes café og anden service til de nævnte funktioner. Herudover kan der indrettes udearealer til parkeringspladser, opholdsarealer og grønne anlæg m.m.

I lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Bygninger såsom transformerstationer må opføres med max 10 m² og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80%.

Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager, med en max. højde på 12,5 m til kippen (med eller uden trempel).

Udstykning:

Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med lokalplanens formål.

I lokalplanområdet skal udstykning til åben-lav bebyggelse min. være 600 m² pr. bolig.

I lokalplanområdet skal udstykning til tæt-lav bebyggelse min. være 300 m² pr. bolig.

Skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti, forsynings- og afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	21.12.1904	Dok om færdselsret mv
002	13.12.1905	Forpligtelse til ikke at drive krohold mv
003	05.10.1910	Dok om handelsvirksomhed mm
004	28.04.1952	Dok om fjernvarme/anlæg mv
005	24.02.1968	Dok om hegn, hegnsmur mv
006	19.05.1993	Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
007	28.04.2000	Lokalplan nr. 01.61.51, Vedr. 1 VG

Der vil blive tinglyst servitut om ren- og vedligeholdelse af privat fællesvej.

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.

Bredbånd:

Det er muligt at få indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldige energimærker foreligger af hhv. 21.04.2010 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

Nuværende matrikel



Fremtidig matrikel





