

## OFFENTLIGT UDBUD

Sag nr. 087

Skolegade 39, 6700 Esbjerg



**Erhvervsejendom med stort parkeringsareal i centrum**

- Erhvervsareal: 760 m<sup>2</sup>
- Kælderareal: 105 m<sup>2</sup>
- Grundareal: 1.166 m<sup>2</sup>
- 23 parkeringspladser

**Tilbudsfrist tirsdag, den 12. november 2013 kl. 12.00.**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en særdeles attraktiv beliggenhed i centrum af byen i et blandet område præget af butikker, liberale erhverv og boliger. Der er få meter til "Hesten på Torvet" og som naboer forefindes Hotel Britannia, tidligere pengeinstitut (p.t. ledigt butiksljemål) og Heerups Have - et pænt grønt anlæg.

Bygningen er opført i to etager i røde mursten med udnyttet tagetage beklædt med tegl. Butiksruder har rammer i plast, men ellers er vinduer med termoglas og rammer i træ. På 1.sal og i tagetagen er for ca. 5 år siden installeret ventilationsanlæg med indblæsning/udsugning.

Bygningen er i stueetagen indrettet med butik (p.t. ledigt - tidligere anvendt til ungdomsrådgivning) og bagved liggende kontorer samt offentlige toiletter, der i forbindelse med nærværende salg udlejes til Esbjerg Kommune på en 5 årig lejekontrakt. 1.salen og den udnyttede tagetage er indrettet til kontorbrug med en kombination af cellekontorer og åbent kontorlandskab. Der forefindes toilet, rengøringsdepot m.v. på hver etage.

Generelt giver bygning og indretning indtryk af god vedligeholdelsesstand. Kælderen er ikke istandsat, men fremtræder god og tør.

Ejendommen omfatter et attraktivt beliggende parkeringsområde med 23 p-pladser, hvoraf 5-6 pladser er placeret umiddelbart udenfor bygningens bagside, 1 plads langs muren ved tidligere pengeinstitut og 16 pladser mod Hotel Britannia.

### **Lejeforhold**

Bygningens ene gavlen har gennem mange år været indrettet og anvendt til offentlige toiletter. Denne anvendelse ønskes fortsat i kommunalt regi, hvorfor der i forbindelse med salget indgås lejekontrakt med Esbjerg Kommune på bl.a. følgende vilkår:

Årlig leje ekskl. moms: Kr. 101.470

Depositum: Nej.

Årlig regulering: Hver den 1. januar på grundlag af nettoprisindekset pr. 1. oktober året før.

Uopsigelsesperiode: Fra udlejers side 20 år og fra lejers side 5 år.

Opsigelsesvarsel: 3 måneder.

Indvendig vedligeholdelse: Lejer

Udvendig renholdelse og vedligeholdelse af bygning: Udlejer

Momsregistrering: Nej.

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Skolegade 39  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 757 Esbjerg Bygrunde

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Butik/kontor  
Anvendelse Butik/kontor

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1935

### AREALER

Grundareal 1.166 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 280 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 760 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 760 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 140 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1935  
Bebygget areal 280 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 140 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

### Anvendelse:

Butik stueetage	144 m <sup>2</sup>
Offentlige toiletter stueetage	101 m <sup>2</sup>
Kontor 1. sal	280 m <sup>2</sup>
Kontor tagetage	235 m <sup>2</sup>
Kælder	105 m <sup>2</sup>
Port	35 m <sup>2</sup>

### Registreret som:

Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Sekundært 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.

## DRIFTSUDGIFTER

Grundskyld	kr.	49.864
Forsikring, afsat	kr.	10.000
Renholdelse / vicevært	kr.	6.000
Administration	kr.	12.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	53.200
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>131.064</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Grundskylden er beregnet med 25,29 promille af grundværdien kr. 1.971.700.

Forsikring, renholdelse og administration er anslåede beløb ved anvendelse som udlejningsejendom.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 760 kvm. "over jord" à kr. 70,00 pr. kvm. ekskl. moms.

## **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. 1. januar 2014.

Ejendommen udbydes til en minimumspris på kr. 4 mio., men 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](mailto:info@lassenerhverv.dk) eller afleveres i lukket kuvert mærket "Bud Skolegade 39" til Lassen Erhverv, Jernbanegade 22, 1.th., 6700 Esbjerg senest tirsdag, den 12. november 2013 kl. 12.00.

Købsaftale med tilhørende bilag fremsendes på anmodning.

Der afholdes "Åbent hus" tirsdag, den 5. november fra kl. 16.00 – 17.00.

## **OFFENTLIG VURDERING**

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	kr.	3.200.000
Heraf grundværdi	kr.	1.971.000

Ejendommen er ikke under omvurdering.

## **FINANSIERINGSFORHOLD**

Salgsmateriale med tilhørende bilag er fremsendt til Realkredit Danmark, Nykredit samt BRF.

Såfremt der er spørgsmål til finansieringsforhold er De velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

## **AFSKRIVNINGER**

For rådgivning om afskrivningsmuligheder på bygninger og installationer henvises til revisor.

## **FORSIKRINGSFORHOLD**

Ejendommen er p.t. forsikret hos Protector Forsikring, police nr. 167670-1.1..  
Forsikringsdækningen omfatter bygnings- og løsøreforsikring, brand, vand samt tyveri.  
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 af lokalplan nr. 204-1 samt Esbjerg Kommuneplan 2010-2022, enkeltområde 01-010-370, der bl.a. omhandler følgende:

#### Enkeltområde 01-010-370

##### Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere butikker, liberalt erhverv, hoteller, restaurationer, boliger, offentlige institutioner og lignende. 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. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 3.500 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup>. 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.

#### Lokalplan nr. 204-1

Lokalplan nr. 204-1 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	02.06.1885	Dok om forhøjelse af dampskorsten mv
002	22.05.1888	Kontrakt om mejeri
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
004	03.10.2000	Dok om fælles brandmur
005	30.09.2004	Dok om fælles køre- og gangareal
006	20.04.2009	Dok om lyslederkabel m.v.

## 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 omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 30.09.2009 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.

Ifølge Region Syddanmark er matriklen 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, statsaut. ejendomsmægler og valuar, e-mail: [leif@lassenerhverv.dk](mailto:leif@lassenerhverv.dk)

# KORTBILAG / FOTOMONTAGE



