

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 544

Stormgade 50, 6700 Esbjerg



Markant domicilejendom sælges

- **Pris kontant kr. 10.500.000**
- **Samlet kontorareal 755 m²**
- **Gode parkeringsmuligheder**
- **Historisk og markant kontorejendom**

BESKRIVELSE

Markant og historisk ejendom beliggende på hovedindfaldsvej til Esbjerg og tæt på gågadenetværket.

Ejendommen består af to sammenbyggede dele, dels den oprindelige herskabsvilla i to plan mod Stormgade (Brinchs Hus) og dels en nyere kontorejendom ligeledes i to plan forbundet med glasgang.

Ejendommen vil kunne fungere til flere brugere, men har senest været ét domicil for PWC og før det ligeledes som domicil for et advokatfirma i byen.

Der hører parkeringspladser til ejendommen.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har 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 Stormgade 50
6700 Esbjerg
Matr.nr. 403 C Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Kontor
Anvendelse Kontor, klinik, undervisning m.v.

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1921 Ombygningsår 1988

AREALER

Grundareal 2.012 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 383 m²
Erhvervsareal 755 m²
Etageareal i alt 755 m²
Sekundære arealer - kælder 205 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år
Bebygget areal 383 m²
Sekundære arealer 205 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Stueetage 383 m²
1. sal 372 m²
Kælder 205 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
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 2022), jf. www.ois.dk	kr.	57.244
Forsikring, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	52.850
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	125.094

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 20 pr. kvm.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 755 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	10.500.000
--------------------	------------	-------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	10.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	32.350	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	57.350	
Anslået kapitalbehov	kr.		57.350
			10.557.350

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	6.150.000
Heraf grundværdi	kr.	2.263.500

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.

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 kommuneplanramme nr. 01-015-240, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastsættes til centerboliger med tæt-lave og etagehuse. 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 udvalgswarebutikker på op til 200 m². Området skal kunne trafikbetjenes.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 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	05.10.1948	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	05.10.1948	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	19.12.1963	Dok om byggelinier mv
004	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er indlagt/mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 18.07.2018 med energiklassifikation E.

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 vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge 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

Tlf. 75134009

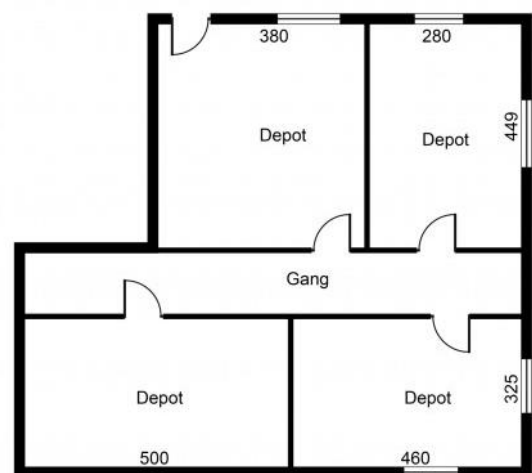
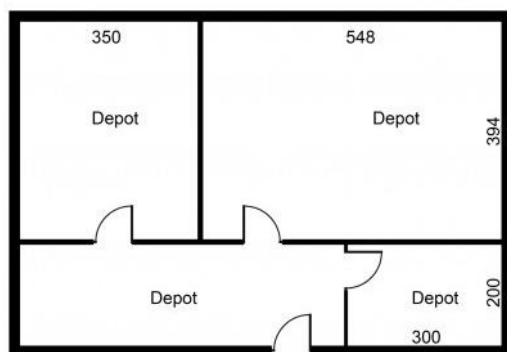
Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, tlf. 20575370

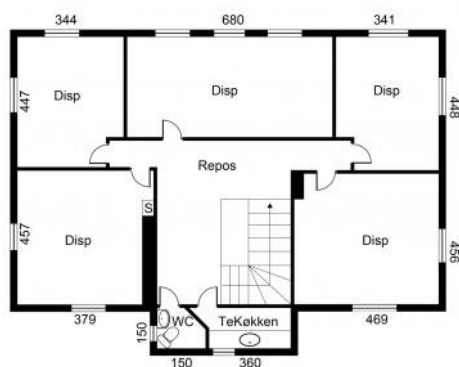
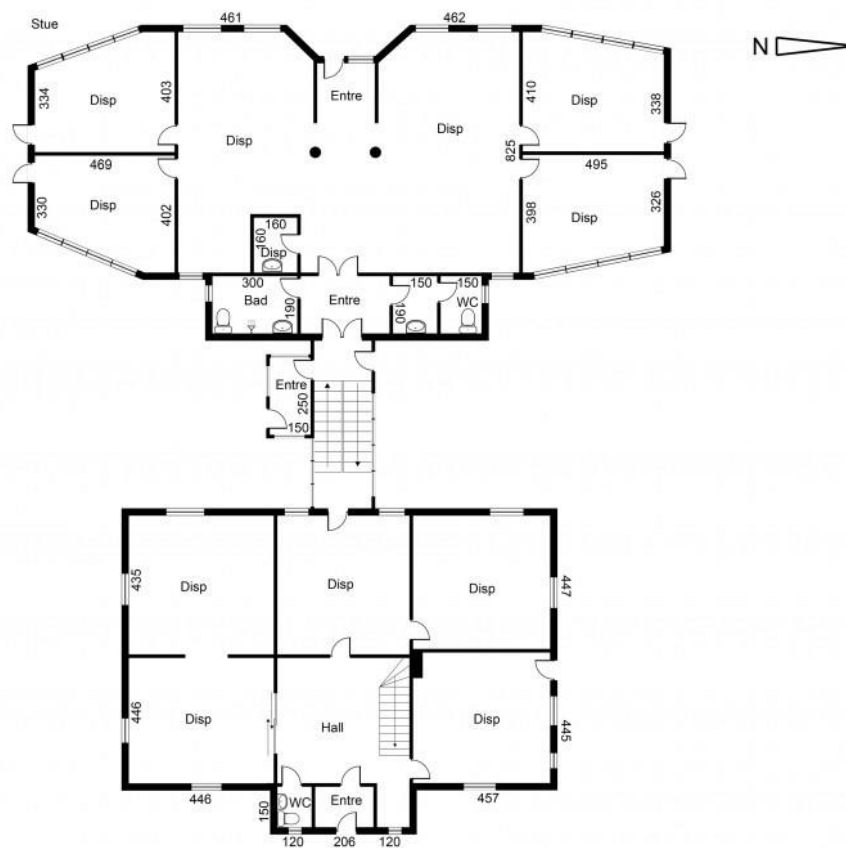
KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER





Kælder N





Vejledende tegning uden ansvar.