

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 884

Englandsgade 8, 6700 Esbjerg



**Velbeliggende projektejendom i den indre by**

- **Pris kontant kr. 3.995.000**
- **Grundareal 483 m<sup>2</sup>**
- **Bebyggelsesprocent 300**
- **Op til 5 etager**
- **Mulighed for fortsat anvendelse til både bolig og erhverv**

Dato: 9. september 2024

## **BESKRIVELSE**

Ejendommen har en god og central beliggenhed på hjørnet af Borbergade og Englandsgade i den indre by i nærheden af gågaden og de mange indkøbsmuligheder.

På ejendommen forefindes i dag en bygning, der gennem mange år er blevet anvendt til lægeklinik. I 1997 blev bygningen gennemgribende renoveret indvendig.

Bygningen vil blive overdraget til køber i tom stand uden lejemål.

Køber kan naturligvis også erhverve ejendommen med henblik på istandsættelse til erhverv eller beboelse.

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Englandsgade 8  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 595 Esbjerg Bygrunde

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Lægehus  
Anvendelse Klinik, kontor, liberale erhverv

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910 Ombygningsår 1977

### AREALER

Grundareal 483 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 151 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 255 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 255 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer - kælder 118 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1910/1977  
Bebygget areal 151 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 118 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

### Anvendelse:

Klinik stueplan 151 m<sup>2</sup>  
Klinik 1. sal 104 m<sup>2</sup>  
Kælder 118 m<sup>2</sup>

### 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

Grundskyld (år 2024), jf. oplysning fra Vurderingsstyrelsen kr. 12.276  
**Driftsudgifter, i alt anslået kr. 12.276**

Derudover vil der kunne være forsikringspræmie for bygning indtil nedrivning.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>3.995.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.		3.995.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.925		
Advokatsalær skøde	kr.	15.000		
I alt anslået	kr.	27.925	kr.	30.175
<b>Anslået kapitalbehov</b>			<b>kr.</b>	<b>4.025.175</b>

**Momsfradragprocent** 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.850.000
Heraf grundværdi	kr.	2.753.100
Foreløbig grundværdi 2023	kr.	1.550.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024.

## 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**

Da ejendommen udbydes som salg til nedrivning er nuværende forsikringsforhold ikke medtaget.

## **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. 01-010-490, der bl.a. omhandler følgende:

#### **Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkererhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

#### **Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 300 for hver ejendom.

Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.

## **SERVITUTTER**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	21.04.1896	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	07.05.1907	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
003	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 offentligt kloaksystem.

**Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

**Bredbånd:**

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er undtaget for energimærkning, da den udbydes til salg til nedrivning.

## 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 Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening 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

Tlf. 75134009

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: [leif@lassenerhverv.dk](mailto:leif@lassenerhverv.dk), tlf. 22405828

# KORTBILAG

