

Velbeliggende byejendom i Faaborg



Sag 7069-8

Østergade 22, 5600 Faaborg

- Domicil til liberalt erhverv
- Evt. indretning af lejlighed på 1. sal og 2.sal

Kontantpris kr. 1.825.000

Etageareal 285 m²

Grundareal 130 m²

Nybolig Erhverv Svendborg

Vestergade 165 • 5700 Svendborg
Tlf. 6321 7090 • 5700@nybolig.dk

GVA Worldwide

Nybolig

En del af en landsdækkende kæde med internationale relationer – nyboligerhverv.dk

...sammen med Nykredit

1. BESKRIVELSE

EJENDOMSBESKRIVELSE:

Byejendom beliggende i Faaborg midtby på byens gågade Østergade.

Ejendommen er jf. BBR-meddelelsen opført i 1850 og senere ombygget eller tilbygget i 1982. Der tale om en pudset murstensjendom tagbelagt med tegl og med termoruder i den overvejende del af ejendommen. Der er gerigter omkring vinduer og hoveddør i stueetagens facade mod Østergade, hvilket giver et dekorativt indtryk.

Ejendommen anvendes p.t. af Fynske Medier som bortset fra kælderen udnytter hele ejendommen. Kælderen er udlejet til butiksformål på en lejekontrakt med en reduceret husleje. Der er niveauforskel i forhold til ejendommens stueetage og gaden, idet stueetagen ligger ca. 1.5 m over gadeniveau.

Der er med 4 trin op ad trappe hovedindgang fra Østergade. Fra hall'en er der adgang til ejendommens stueetage på ca. 81 m² der er indrettet til kontorer. Endvidere er der trappe til 1.sal og 2.sal som samlet andrager 123 m² og som også anvendes til kontorer/mødelokaler med tilhørende personalefaciliteter. Der er bagtil udgang til gårdmiljø.

Den overvejende del af kontorerne er med gulvtæppe og med gipslofter. På 2.salen findes synlige hanebåndsbjælker i nogle af rummene.

Hele ejendommen er registreret som erhverv, men med myndighedernes tilladelse kan der evt. ske indretning af en beboelseslejlighed på 1.sal og 2.sal.

Ejendommens facade trænger på nogle områder til vedligeholdelse og renovering. Indvendigt trænger lokalerne til istandsættelse, men fremtræder generelt velholdt.

En velbeliggende byejendom med mange muligheder. Til liebhaveren med behov for en kombination af bolig og erhverv, eller til investoren til indretning af domicil eller evt. lejligheder, eller mest oplagt til virksomheden med behov for et centralt beliggende domicil.

ØVRIGE FORHOLD:

Ejendommen er under udstykning. Den nuværende bagbygning vil blive nedrevet, og matrikelgrænsen vil blive ændret. Grundens areal vil efter udstykning udgøre ca. 130 m², mens bygningens samlede etageareal fortsat udgør 285 m².

Ejendommen kan tidligst overtages den 1. januar 2011.

2. EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED:

Adresse Østergade 22
 5600 Faaborg
 Matr.nr. 245 Faaborg Bygrunde

KOMMUNE:

Faaborg-Midtfyn

OPFØRT / OMBYGGET:

Opførelsesår 1850
 Ombygningsår 1982

AREALER:

Grundareal	130 m ²	heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	81 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivning	285 m ²	
Etageareal i alt	285 m ²	

2.1 BYGNINGSSPECIFIKATION

Bygning nr. 1

BBR-bygningsnr.	1
Opført / ombygget år	1850/ 1982
Bebygget areal	81 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Kælder	81 m ²
Stueetage	81 m ²
1. sal	81 m ²
2. sal	42 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej

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

OFFENTLIG VURDERING:

År 2010		
Ejendomsværdi	kr.	1.350.000
heraf grundværdi	kr.	625.700

ENERGIMÆRKNING:

Ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
 Ejendommen energimærkes ved salg, hvis gyldig energimærke ikke foreligger.
 Gyldig energimærke foreligger ikke p.t.

3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

ZONESTATUS:

Ejendommen er beliggende i Byzone.

VEJ:

Ejendommen er beliggende til Offentlig vej.

AFLØBSFORHOLD:

Afløbsforholdene er noteret som Offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD:

Området, hvori ejendommen er beliggende, er ifølge kommuneplanen udlagt til centerområde (butikker, liberale erhverv, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed, boligbebyggelse og offentlige formål).

Området er endvidere omfattet af Lokalplan 3.88, som bl.a. bestemmer følgende:

- Bebyggelse må anvendes til boligformål og centerformål, såsom butiikker pengeinstitutter, kontorer, klinikker, restauranter, forlystelser, hoteller, offentlige formål og lign.
- Bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse.
- Forhusbebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse i skel mod gade i 2½ etager. Bygningshøjden må ikke overstige 11,5 m og bygningsdybden må ikke overstige 10 m. Maksimal bebyggelsesprocent: 110.
- Tage skal udformes som ligesidede heltage med taghældning mellem 45 og 50 grader og dækkes med røde vingetegl.
- Bygningers ydervægge skal opføres af teglsten og være pudsede eller vandskurede og kalke-de/malede.
- Eksisterende vinduer skal så vidt muligt bevares som enkeltglas. Vinduesrammer skal som hovedregel udføres i træ. Plastrammer tillades ikke.
- Eksisterende fyldningsdøre skal så vidt muligt bevares. Udskiftes de skal det ske med døre af samme type, eller som på tilsvarende måde er tilpasset husets arkitektur.
- Skiltning og reklamering må kun finde sted i stueetagen og skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og gadestrækningens rumlige udtryk.

I øvrigt henvises til kommuneplan og lokalplan.

MILJØFORHOLD:

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.

Herudover har Region Syddanmarks jordforureningskontor ingen oplysninger om forurening eller formodet forurening på ejendommen.

SERVITUTTER:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Der er p.t. tinglyst følgende servitutter:

1895 Dokument om færdselsret mv.
1964 Lejekontrakt med Frede Munter mv.
2003 Lokalplan nr. 3.88

4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.

EL, VAND OG VARME:

Ejendommen forsynes med el fra FFV Energi og Miljø A/S.

Ejendommen forsynes med vand fra FFV Energi og Miljø A/S.

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme.

5. ØKONOMISKE FORHOLD

5.1 KØBESUM

Kontantpris kr. 1.825.000

5.2. LEJEINDTÆGTER M.V.

Ejendommens kælder er udlejet til butik med salg af brugskunst og gaveartikler til en oprindelig årlig leje på kr. 33.968. Der er indgået en aftale om reduceret husleje, og den årlige lejeindtægt udgør således p.t. kr. 12.000.

5.3. DRIFTSUDGIFTER

EJENDOMSSKATTER (år 2011):

Kommune kr. 13.460

RENOVATION:

Jordstyringsgebyr	kr.	23		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	34	kr.	57

FORSIKRINGER:

Årlig præmie anslået kr. 8.000

Driftsudgifter, i alt anslået

kr. 21.516

BEMÆRKNINGER:

Driftsudgifterne er ikke udtømmende.

5.4. HANDELSOMKOSTNINGER OG KAPITALBEHOV (Anslået)

KØBERS HANDELSOMKOSTNINGER (ANSLÅET):

Tinglysningsafgift – skøde	kr.	6.200	
Advokatsalær – skøde	kr.	18.950	
Moms	kr.	4.738	
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	29.888	

KAPITALBEHOV:

Kontantpris	kr.	1.825.000	
Handelsomkostninger anslået	kr.	29.888	
Anslået kapitalbehov	kr.	1.854.888	

5.5. KØBESUMMENS FORDELING - AFSKRIVNINGER

KØBESUMMEN FORESLÅS FORDELT SOM FØLGER:

Ikke afskrivningsberettigede bygninger	kr.	900.000
Særlige installationer	kr.	75.000
Grundens værdi	kr.	174.842
Kontantomregnet købesum	kr.	1.825.000

AFSKRIVNINGSBEREGNING på basis af den kontantomregnede anskaffelsessum:

Særlige installationer	4,00 % x kr.	76.230	= kr.	3.049
Afskrivning 1. år			kr.	3.049

Afskrivningsberegningen er vejledende. Købere henvises derfor til egen revisor, advokat eller anden rådgiver for at få foretaget fornødne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen.

6. BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE:

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

Nybolig Erhverv Domicil, Vestergade 165, 5700 Svendborg, 63 21 70 90

7. FOTOS OG KORT







Kortet må ikke eftergøres uden skriftlig tilladelse fra Kraks Forlag AS.