

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 576

Koldingvej 52, 6760 Ribe



**Renoveringsmoden ejendom med mange anvendelsesformål**

- **Pris kontant kr. 600.000**
- **Erhvervsareal 513 m<sup>2</sup>**
- **Boligareal 145 m<sup>2</sup>**
- **Grundareal 2.110 m<sup>2</sup>**

Dato: 4. januar 2021

## **BESKRIVELSE**

Ejendommen er beliggende i landlige omgivelser på landevejen mellem Ribe og Kolding ca. 8 km fra Ribe.

På ejendommen er opført flere bygninger til hhv. beboelse og erhverv og efter det oplyste har en del af bygningerne oprindeligt været anvendt til landsbybrugs.

Bortset fra et enkelt rum, hvor istandsættelse er næsten fuldført, fremtræder ejendommen og de herværende bygninger i forfald og udenomsarealerne trænger til oprydning.

For den rette køber, der har brug for god plads og selv har mulighed for at forestå istandsættelse af bygningerne er der tale om en god mulighed for billigt at erhverve en ejendom med mange anvendelsesformål.

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Koldingvej 52, Kalvslund  
6760 Ribe  
Matr.nr. 7 H Kalvslund By, Kalvslund

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse  
Anvendelse Erhverv og beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1936-1990 Ombygningsår 1966

### AREALER

Grundareal 2.110 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 556 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 513 m<sup>2</sup>  
Boligareal 145 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 658 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer - garage 63 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1936/1966  
Bebygget areal 90 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Beboelse stueplan 90 m<sup>2</sup>  
Beboelse tagetage 55 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Boligareal  
Boligareal

#### Afskrivning:

Nej  
Nej

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2  
Opført år 1966  
Bebygget areal 48 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Kontor 48 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Ja

### BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3  
Opført år 1966  
Bebygget areal 158 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Butik 158 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Ja

**BYGNING NR. 4**

BBR-nr.	4
Opført år	1966
Bebygget areal	113 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	0 m <sup>2</sup>
Antal etager	

**Anvendelse:**

Lager stueplan	113 m <sup>2</sup>
Lager tagetage	110 m <sup>2</sup>

**Registreret som:**

Erhvervsareal
Erhvervsareal

**Afskrivning:**

Ja
Ja

**BYGNING NR. 5**

BBR-nr.	5
Opført år	1966
Bebygget areal	63 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	63 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Garage	63 m <sup>2</sup>
--------	-------------------

**Registreret som:**

Sekundært areal
-----------------

**Afskrivning:**

Nej
-----

**BYGNING NR. 6**

BBR-nr.	6
Opført år	1990
Bebygget areal	84 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	0 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Lagerhal	84 m <sup>2</sup>
----------	-------------------

**Registreret som:**

Erhvervsareal
---------------

**Afskrivning:**

Ja
----

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2021)	kr.	4.598
Forsikring, præmie	kr.	9.508
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>14.106</b>

**Bemærkninger til driftsudgifter**

Bortset fra ejendomsskatter og forsikring er der ikke afsat driftsudgifter, herunder udgifter til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse, da den fremtidige bygningsmasse er ukendt.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **600.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	600.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	5.050	
Advokatsalær skøde	kr.	<u>15.000</u>	
I alt anslået	kr.	20.050	kr. 20.050
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>620.050</b>

**Momsfradragprocent** 78%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse af konkursbo.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	1.400.000
Heraf grundværdi	kr.	181.800

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.

## AFSKRIVNINGER

### Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	620.050
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	<u>(181.800)</u>
Bygning	kr.	438.250
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	658
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	513
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		78%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	341.835
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	<b>13.673</b>

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Sønderjysk Forsikring G/S, police nr. 1402436.  
Forsikringsdækningen omfatter brand, bygningskasko, huslejetab brand, huslejetab bygningskasko, Husejeransvar samt kortslutning.

## 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. 33-010-070, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til landsby, det vil sige, landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner, butikker, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Overflødiggjorte bygninger kan anvendes til bolig eller erhverv, såfremt det ikke kræver væsentlig om- eller tilbygning. Der må ikke tillades virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 2. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>.

#### Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	27.03.1907	Dok om grøft mv
002	19.02.1966	Dok om adgangsbegrænsning mv
003	13.02.1980	Dok om byggelinier mv
004	27.11.1997	Dok om tilmeldelse til Oliebranchens Miljøpulje
005	08.12.2006	Dok om Esbjerg Spildevand A/S

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

### Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg.

### Varme:

Ejendommen er tidligere opvarmet ved hjælp af centralvarme fra eget anlæg. P.t. forefindes 2 stk. luft-til-luft varmepumper.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger, men er undtaget, da sælger er et konkursbo.

Gyldigt energimærke foreligger af 05.04.2016 med energiklassifikation F.

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

# KORTBILAG/FOTOS





