

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 123

Mosevej 22, 6760 Ribe



Erhvervsejerlejlighed med mange anvendelsesformål

- **Pris kontant: Kr. 1.500.000**
- **Areal: 222 m²**
- **Liberale erhverv**
- **Butik/showroom**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i et mindre centerområde midt i et pænt boligområde i den nordlige del af Ribe.

Den samlede ejendom består af i alt to ejerlejligheder og den anden ejerlejlighed anvendes til Aldi dagligvarebutik.

Bygningen er opført i ét plan i røde mursten med sadeltag beklædt med mørke bølgeplader og fremtræder i pæn stand.

Ejerlejligheden har tidligere været anvendt af Andelskassen.

Ejerlejligheden fremstår i særdeles god stand og er indrettet med kundefoyer afskærmet med glasvægge, stort lokale til butik eller åbent kontormiljø, kundetoilet (handicapt toilet) med fliser på gulv og vægge, server/arkivrum, 3 fleksible kontorer adskilt af skydevægge (let at sammenlægge til ét eller to lokaler), kontor, rengøringsrum med installationer, køkken/kantine, personaleindgang med garderobe samt personalet toilet med brus og fliser på gulv og vægge.

Kablingen er LK IHC systemet (Intelligent House Concept), vinduer er med termoglas og rammer i aluminium, lofter er med perforerede gipsplader og der er et godt loftslys samt lysindfald fra ovenlyskasser.

Ejerlejligheden indeholder desuden ventilationsanlæg med køling.

Der er gode parkeringsfaciliteter for ansatte og besøgende.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Mosevej 22 6760 Ribe
Matr.nr.	15 aad Nørremarken, Ribe Jorder, ejl. nr. 2

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Erhvervsejerlejlighed
Anvendelse	Kontor/Butik

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	2006
--------------	------

AREALER

Grundareal hele ejendommen	1.866 m ² , heraf vej 0 m ² .
Erhvervsareal ejl. nr. 2	222 m ²
Sekundære arealer	0 m ²

Fordelingstal	194/1000
---------------	----------

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	2006
Bebygget areal	222 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Kontor/Butik

222 m²**Registreret som:**

Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2016)	kr.	1.545
Forsikring, afsat	kr.	3.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	13.320
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	17.865

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 222 kvm. "over jord" à kr. 60,00 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	1.500.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 6.500	
Advokatsalær skøde	kr. 10.000	
I alt anslået	kr. 16.500	
Anslået kapitalbehov	kr.	16.500
		1.516.500

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014	kr.	1.900.000
Heraf grundværdi	kr.	72.400

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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret via ejerforeningen hos Alm. Brand A/S, police nr. 036 472 995. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar samt stikledning.

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 lokalplan nr. 03.06, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Område C, hvori nærværende ejendom er beliggende, må kun anvendes til centerformål – detailhandelsbutikker og detailhandelslignende funktioner (posthus, pengeinstitut o.lign.) til Nørremarkens egen forsyning.

Der må ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser, ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omkringboende.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	14.11.1994	Lokalplan nr. 03.06
002	07.08.1995	Dok om rødt tegl mv
003	06.04.1998	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forskellige forbud
004	09.11.2005	Pligt til bebyggelse inden 2 år ellers tilbageskødning. Forbud mod videresalg i ubebygget stand og forbud mod udstykning. Varme olietanke. Varetilkørsel m.m.
005	29.11.2005	Vedtægter for ejerforeningen Mosevej, Ribe

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 19.06.2014 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.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger 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

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk

KORTBILAG/TEGNING/FOTOS





