

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 253

Sct Nicolaj Gade 18, 6760 Ribe



Ejendom tidligere anvendt til Riberhus Ældrecenter udbydes til salg

- **Pris kontant: Kr. 8.950.000**
- **Etageareal 1.719 m²**
- **Kælderareal 615 m²**
- **Grundareal 1.155 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en central og attraktiv beliggenhed i den indre by tæt ved Ribe Å og med let adgang til bykernen med dagligvarehandel, butikker og museer og samtidig i nærheden af jernbanestationen.

Bygningen, der oprindeligt har været anvendt til hotel og efterfølgende til ældreboliger, er opført i mursten i to etager med parterre og delvis udnyttet tagetage med afvalmet sadeltag belagt med røde teglsten. Facaden fremstår i malet stand hhv. som blank mur.

Bygningen indeholder i dag i alt 21 lejligheder med eget toilet/bad og mindre køkkenfaciliteter. Derudover forefindes gode fællesfaciliteter som opholdsstuer, produktionskøkken m.v.

Kælderen/parterren er p.t. indrettet med 3 lejligheder, aktivitets- og personalerum, produktionskøkken, vaskeri, toilet, bad og installationer.

Stueetagen indeholder 7 lejligheder, spise- og opholdsstue samt kontor.

1.salen indeholder 9 lejligheder samt kontor og opholdsrum og 2.salen indeholder 2 lejligheder.

Fra flere af boligerne er der udsigt til åen og parkområdet ved samme.

I bygningen forefindes 8 personers elevator med stop på alle etager.

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 Sct Nicolaj Gade 18
6760 Ribe
Matr.nr. 518 A Ribe Bygrunde, Ejl. nr. 1 og nr. 2

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Beboelse og erhverv – tidligere ældrecenter
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1890 Ombygningsår 1991

AREALER

Grundareal 1.155 m², heraf vej 109 m².
Bebygget areal 615 m²
Erhvervsareal 347 m²
Boligareal 1.372 m²
Etageareal i alt 1.719 m²
Kælder 615 m²
Andet areal 42 m²

Tinglyst fordelingstal ejl. nr. 1 674/1.000
Tinglyst fordelingstal ejl. nr. 2 326/1.000

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1890/1991
Bebygget areal 615 m²
Sekundære arealer 657 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Fællesareal 347 m²
Beboelse 1.372 m²
Kælder 615 m²
Andet areal 42 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
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 2016)	kr.	13.227
Forsikring, afsat	kr.	17.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat		85.950
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	116.177

Grundskylden er beregnet med 25,29 promille af grundværdien i alt kr. 523.000.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.719 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. ..kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **8.950.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	8.950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	34.730	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	59.730	kr. 59.730
Anslået kapitalbehov		kr.	9.009.730

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Esbjerg Kommune (sælger) oplyser, at der kan gå ca. 1-2 måneder fra et modtaget bud, til budgiver kan få svar på, om Esbjerg Kommune kan acceptere budet.

Vi forbeholder os ret til at foreligge indkomne bud indtil godkendt handel foreligger.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014

Ejendomsværdi, ejl. nr. 1	kr.	9.450.000
Heraf grundværdi	kr.	352.500
Ejendomsværdi, ejl. nr. 2	kr.	1.850.000
Heraf grundværdi	kr.	170.500

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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Protector Forsikring og forsikringsdækningen omfatter fsv. angår bygningsforsikring: Bygningsband, udvidet kortslutning bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse inkl. stormskadedækning.

Forsikringen kan ikke overtages.

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. 01.09 og 40-010-0003 samt kommuneplanramme 40-010-130, der bl.a. omhandler følgende:

Fsv. angår lokalplan nr. 01.09

Anvendelse:

Området udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til ældreboliger, plejehjem, offentlig og privat service så som kontorer, klinikker og lignende eller andre institutioner af almennyttig karakter, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området samt park og lignende rekreative anlæg.

Lokalplanområdet opdeles i delområde I - bebyggelsesområde og delområde II - parkområde.

Udstykning:

Den del af matr. nr. 518 e, der er beliggende inden for delområde I, skal sammenlægges med matr. nr. 518 a.

Fsv. angår lokalplan nr. 40-010-0003

Anvendelse:

Området udlægges til boligformål og fælles friarealer. I boligejendommens lejligheder kan der drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor-, arkitektvirksomhed, liberale erhverv og lign. under forudsætning af:

At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

At virksomheden efter Esbjerg Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres.

At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

At virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering. Parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen må ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.

At virksomheden højst udgør 25 % af lejlighedens etageareal.

At der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,75 m². Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

Det kan ikke tillades at funktionerne i salen fortsætter samtidig med, at der indrettes boliger på 1. sal og i tagetagen.

Udstykning:

Der må ske udstykning af ejerlejligheder. Lokalplanområdet må herudover ikke udstykkes.

Fsv. angår kommuneplanramme 40-010-130

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere butikker, liberalt erhverv, hoteller, restaurationer, spillesteder, offentlige institutioner og lignende. Der må herudover placeres boliger og erhverv i form af mindre fremstillings- og servicevirksomheder. Der må ikke tillades virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3, dog kan butikker med varelevering i aften- og natperioden tillades. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 3.500 m² og udvalgswarebutikker på op til 2.000 m².

Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.

Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	03.06.1902	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
002	16.02.1949	Dok om vej mv
003	05.02.1991	Lokalplan nr. 01.09

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi. Tilslutningsretten er oplyst til 125 ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 28.07.2016 med energiklassifikation C.

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 / FOTOMONTAGE





