

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 650

Ole Rømers Vej 13, 6760 Ribe



Fuldt udlejet erhvervsejendom med attraktiv beliggenhed

- **Pris kontant kr. 13.900.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,4%**
- **Årlig regulering NPI, min. 3%**
- **Lang uopsigelighed**
- **Minimal administration**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv og let tilgængelig beliggenhed i erhvervsområdet i den nordlige del af Ribe.

Bygningen er opført i mursten i én etage med tag beklædt med pap.

Bygningen er opført og indrettet til brug for tandlægeklinik og indeholder reception med flot venteområde og kundetoiletter, 8 behandlerrum, personalerum, kontorer, vaskerum m.v.

I kælderen forefindes installationer med ventilationsanlæg, sug og tryk.

Foran bygningen er befæstet område til parkering og den resterende grund er udlagt med græs.

Bygningen er opført af de succesfulde Tandlægerne Berthelsen og Valdimarsson, der i foråret 2021 har solgt klinikkerne i Ribe, Varde og Esbjerg til Colosseumklinikken Danmark ApS, der p.t. har klinikker 18 steder i Danmark. Colosseumklinikken Danmark ApS har p.t. store driftsunderskud på grund af den igangværende ekspansion med opkøb af klinikker i Danmark og deraf følgende betalinger for goodwill m.v., men salget er gennemført på en sådan måde, at klinikkerne fortsætter som hidtil under Berthelsen og Valdimarssons ledelse for at sikre den hidtidige gode drift.

I forbindelse med handlen overtog Colosseumklinikken Danmark ApS, som ny lejer, den eksisterende lejekontrakt, der bl.a. har følgende vilkår:

- Uopsigelig til lejers tidligste fraflytning 31.12.2030
- Årlig leje kr. 891.156
- Lejen reguleres hvert år med nettoprisindekset, min. 3%, næste gang 01.01.2023
- Lejer betaler samtlige udgifter til el, vand og varme
- Lejer kan ikke kræve lejenedsættelse jf. Erhvervslejelovens §13
- Depositum andrager 6 mdrs. Leje
- Udlejer forestår bygnings- og brandforsikring
- Lejer forestår ind- og udvendig renholdelse
- Lejer forestår ind- og udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygning, installationer og udenomsarealer
- Lejer har afståelses- og fremlejeret

Colosseumklinikken Danmark ApS er en del af tandlægekæden Colosseum Dental Group, der er Europas ledende og hurtigst voksende tandlægekæde. Af kædens hjemmeside fremgår, at kæden (foruden klinikker i USA) er repræsenteret i 9 lande i Europa, hvor kæden har 375 klinikker (heraf 40 i Norge og 43 i Sverige), 7.500 ansatte og en omsætning på mere end 600 mio. euro.

Colosseum Dental Group ejes af Jacobs Holding AG under den schweiziske Jacobs Foundation, der er en af verdens største velgørende fonde og har til formål at sikre, at børn og unge i hele verden får de bedst mulige læringsvilkår. Siden etableringen har fonden investeret mere end 5 milliarder kroner i forskning og uddannelse for børn.

Jacobs Holding AG fokuserer på langsigtede investeringer og virksomheden ejer bl.a. Barry Callebaut Group (bæredygtig kakao) og Cognita (en global kæde af privatskoler) og har dannet Colosseum Dental Group for at udvikle en europæisk tandlægekæde af højeste kvalitet.

Ovennævnte beskrivelse er taget fra organisationens hjemmesider og du kan læse mere om parterne på www.berthelsenvaldimarsson.dk, www.colosseumtand.dk, www.colosseumdental.com og www.jacobsfoundation.org

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Ole Rømers Vej 13
6760 Ribe
Matr.nr. 235 M Nørremarken, Ribe Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Klinik/Kontor
Anvendelse Tandlægeklinik

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 2010

AREALER

Grundareal 5.137 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 645 m²
Erhvervsareal 607 m²
Etageareal i alt 607 m²
Sekundære arealer – udhus 38 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 2010
Bebygget areal 607 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Tandlægeklinik 607 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 2010
Bebygget areal 38 m²
Sekundære arealer 38 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Udhus 38 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	891.156
I alt	kr.	891.156

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og a conto vand, varme og el.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til oplysningerne i indledende beskrivelse.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2021)	kr.	4.212
Forsikring, afsat	kr.	15.000
Administration, afsat	kr.	5.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	24.212

Bemærkninger til driftsudgifter

Forsikringspræmien svarer til ca. kr. 16 pr. kvm.

Lejer forestår enhver form for renholdelse og vedligeholdelse både ind- og udvendig, herunder udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **13.900.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	13.900.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	42.575
Advokatsalær skøde	kr.	20.000
I alt anslået	kr.	62.575
- Refusion deposita	kr.	445.578
Anslået kapitalbehov	kr.	13.516.997

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	891.156
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	24.212
Nettoleje til forrentning	kr.	866.944

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{866.944 \times 100}{13.516.997} = 6,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	3.050.000
Heraf grundværdi	kr.	411.000

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 Alm. Brand Forsikring, police nr. 054 868 766. Forsikringsdækningen omfatter brand, bygningskasko, hus- og grundejeransvar, insekt- og svampeskade, udvidet rørskade, stikledning, restværdi samt glas.

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. 03.15 samt kommuneplanramme nr. 40-040-480, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 03.15

Anvendelse:

Delområde A, hvori nærværende ejendom er beliggende: Anvendelsen fastlægges til facadeerhverv og service. Området må anvendes til administration, lettere produktion og facadesalgserhverv, såsom f.eks. kontorer, laboratorier, EDB- og fotografiske virksomheder, redningsstation samt udstilling og salgsvirksomhed som f.eks. møbelforretninger, bilforhandlere m.v. Virksomhederne må ikke ved støv, røg eller lugt give gener i forhold til omgivelserne.

Der må ikke etableres udendørs oplag uden byrådets godkendelse

Der må ikke opføres boliger i områderne (se redegørelsens pkt. 2.7), og der må ikke opføres dagligvarebutikker.

Delområde A og B: I erhvervsområdet kan der etableres udvalgvarebutikker, der hovedsagelig forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Butikkens bruttoetageareal må højst være 1.500 m². Der kan dog i Ribe opføres 2 butikker på max. 5.000 m².

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %, beregnet parcelvist.

Udstykning:

Udstykning og andre matrikulære forandringer må kun ske med Ribe Kommunes tilladelse.

I område A og B må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 2.000 m², og grundens gennemsnitlige bredde må ikke være mindre end 35 m.

Kommuneplanramme nr. 40-040-480**Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger, dvs. erhverv i form af miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker. Der kan gives mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 5. Der må ikke etableres virksomheder, der skærper miljøkravene til omgivelserne. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	08.12.1982	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
002	12.10.2006	Lokalplan nr. 03.15

TEKNISKE INSTALLATIONER**El:**

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er på www.sekort.dk oplyst til 80 Ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af jordvarme, solfangeranlæg og elektricitet.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 14.10.2021 med energiklassifikation B.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE/FOTOS

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, tlf. 22405828

KORTBILAG/FOTOS



