

## LEJEPROSPEKT

Sag nr. 628

Ole Rømers Vej 11A, 6760 Ribe



### Nyopført kontorbygning med optimal synlighed

- Areal fra 300 - 900 m<sup>2</sup>
- Årlig leje kr. 925 pr. m<sup>2</sup> med tillæg af fællesomkostninger
- Mulighed for leje af lagerarealer i nabobygning
- Gode parkeringsforhold

## BESKRIVELSE

Med særdeles synlig beliggenhed ved Ribes nordlige rundkørsel er opført attraktiv kontorbygning i to etager i kvalitetsmaterialer med udvendige vægge i sort granit og med Idealcombi vinduer.

Indvendig fremstår bygningen i en kombination med malede vægge og vægge i glas, gode akustik lofter (Ecophon advantage), gulve udført i henholdsvis klinker, egetæpper eller træ (lejer har selv indflydelse) og fælles kantine med Svane køkken.

Opvarmning finder sted med en kombination af solcelleanlæg og varmepumper og det gode indeklima sikres med ventilation med køl (højeste kategori). Styring af varme og ventilation finder sted via CTS anlæg.

Der er gode parkerings- og adgangsforhold og naturligvis elevator (Schindler 3300).

Et areal på 1.salen er allerede udlejet til Penta Advokaterne, men det er fortsat mulighed at leje eksempelvis følgende arealer i bygningen:

- 300 kvm. på 1.sal
- 330 kvm. i stueplan
- 660 kvm. i stueplan

Derudover er der naturligvis mulighed for individuelle løsninger for lejer.

Til bygningen hører 26 fælles parkeringspladser.

Af naboer forefindes bl.a. Tesla, Colosseum Tandlægeklinik, Burger King, Rema1000 samt flere bilforhandlere.

Trafiktællinger viser, at ca. 10 – 12.000 køretøjer dagligt passerer rundkørslen.

## PLANFORHOLD:

I henhold til lokalplan nr. 03.15. Tillæg 1 fastlægges anvendelsen i delområde A (hvor nærværende ejendom er beliggende) til erhvervsformål (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. Herudover må arealerne ud mod hovedvej Rute 11 og Koldingvej (se afgrænsning kortbilag 2 og 3) benyttes til serviceformål relateret til hovedvejstrafikken, såsom restaurant, fast-food-drive-in restaurant, cafeteria, benzinstation (benzinstandere med læoverbygning, mindre butik/kiosk, vaskehal m.m.), kiosk, rastepads med toiletter, o.lign.

## LEJEMÅLETS DATA

### BELIGGENHED:

Ole Rømers Vej 11A

6760 Ribe

Matr.nr. 235 F og 235 G Nørremarken, Ribe Jorder

Ejendommen er under opførelse.

### ANVENDELSE/LEJEMÅLSTYPE:

#### AREALER:

Kontor fra 300 m<sup>2</sup> á kr. 925

#### INSTALLATIONER:

Varme

Fjernvarme

Vand

Offentlig

Bredbånd

Fibernet

#### ENERGIMÆRKNING:

Lejemålet er omfattet af lov om energimærkning.

Bygningen energimærkes snarest.

## LEJEVILKÅR

### LEJE / DEPOSITUM:

Årlig leje	Kr.	925 pr. m <sup>2</sup>
Depositum	6 mdr.'s leje	

Lejemålet er momsregistreret. Samtlige beløb er angivet ekskl. moms.

### REGULERING:

Lejen reguleres hvert år med stigningen i nettoprisindekset, min. 2% samt regulering for stigning i skatter/afgifter.

### FORBRUGSUDGIFTER:

Foruden lejen betaler lejer p.t. aconto kr. 50 pr. kvm. for varme. Forbrug af vand fordeles mellem lejerne i forhold til lejet areal og forbrug af el afregnes direkte med leverandør.

### FÆLLES DRIFTSUDGIFTER:

Foruden lejen betaler lejer p.t. aconto kr. 150 pr. kvm. til anslået dækning af fællesudgifter bl.a. renholdelse af udenomsarealer, indvendige fællesarealer, vinduespudsning, ejendomsskat, forsikring, alarmanlæg, ventilation, elevator og fælles el.

### OVERTAGELSE/OPSIGELSE:

Overtagelse	Efter nærmere aftale.
Opsigelighed	Efter nærmere aftale
Opsigelsesvarsel lejer/udlejer	6 mdr.

### AFSTÅELSE / FREMLEJE:

Lejer har afståelses- og fremlejeret.

### VEDLIGEHOLDELSE:

Udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse	Udlejer
Udvendig renholdelse/snerydning m.v.	Lejer gennem fællesudgifter
Indvendig vedligeholdelse	Lejer
Renovationsforpligtelse	Lejer gennem fællesudgifter

## BESIGTIGELSE

### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE:

Alle henvendelser om lejemålet, herunder aftale om besigtigelse, bedes efter aftale med udlejer 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), mobil 22405828**

# KORTBILAG/TEGNINGER



# Stueplan





