

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 880

Ørstedsvvej 1, 6760 Ribe



Særdeles velholdt ejendom til håndværk og lettere produktion

- **Pris kontant kr. 3.750.000**
- **Kontor/showroom areal 442 m²**
- **Lager/værksted/produktion 450 m²**
- **Grundareal 3.118 m²**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en synlig og attraktiv beliggenhed i Ribes nordlige erhvervsområde med let adgang til hovedfærdselsårer.

Bygningen er opført i en "U-form" med reception og kontorer i facadebygningen og med kontor/kantine/showroom i den østlige længe og værksted/lager i den vestlige længe.

Ydervægge er i forskelligt materialevalg og tagflader beklædt med bølgeplader. Vinduesrammer og yderdøre er udført i plast.

Indvendig er bygningerne indrettet med trægulve hhv. tæppefliser, perforerede loftsplader og på 1.salen er kantine med gulv udført i linoleum. Der forefindes alarmanlæg.

Værkstedet/lageret er udført i en stålspærskonstruktion med god lofthøjde og gode adgangsforhold via aluporte. Lofter er beklædt med troldektplader. En del af denne bygningsdel er med mezzanin. Der er et godt lysindfald gennem loftsvinduerne.

For enden af værkstedet/lageret forefindes uopvarmet og uisoleret bygningsafsnit til lagerformål.

Gårdarealet er indhegnet.

Overalt fremtræder bygning og omgivelser i særdeles god og vel vedligeholdt stand.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Ørstedsvej 1
6760 Ribe
Matr.nr. 15 fø Nørremarken, Ribe Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Værksted/Kontor
Anvendelse Lager/Værksted/Kontor

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1971-2003 Ombygningsår 2015

AREALER

Grundareal 3.118 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 777 m²
Erhvervsareal 892 m²
Etageareal i alt 892 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1971/2015
Bebygget areal 327 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Kontor stueetage 327 m²
Kontor 1. sal 115 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 2003
Bebygget areal 320 m²
Sekundære arealer 320 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Opvarmet lager/værksted 320 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført år 2002
Bebygget areal 130 m²
Sekundære arealer 130 m²
Antal etager

Anvendelse:

Uopvarmet lager 130 m²

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 2023)	kr.	6.307
Forsikring, præmie	kr.	12.889
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	44.600
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	63.796

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 892 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **3.750.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.750.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.175	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	27.175	kr. 27.175
Anslået kapitalbehov		kr.	3.777.175

Momsfradragprocent 100%

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. 01.10.2020	kr.	1.450.000
Heraf grundværdi	kr.	249.400

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.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	3.777.175
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(249.400)
Bygningsværdi	kr.	3.527.775
Etageareal i alt	m ²	892
Afskrivningsberettiget areal	m ²	450
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		50%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	1.763.888
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	52.917

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Tryg Forsikring A/S, police nr. 657 339.705.
Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, grunddækning samt stikledninger.

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 kommuneplan nr. 40-040-390, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til eksisterende eller planlagte erhverv indenfor rammeområdet.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	20.10.1965	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
002	13.12.1967	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
003	25.07.1983	Lokalplan nr. 03.08

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til 35 Ampere.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af naturgas.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger, men er undtaget fra energimærkning.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven.

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. 75 13 40 09

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk, tlf. 22405828

KORTBILAG / FOTOS





