

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 880

Ørstedesvej 1, 6760 Ribe



Særdeles velholdt ejendom til håndværk og lettere produktion

- **Pris kontant kr. 3.150.000**
- **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/omklædning 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 kanten med gulv udført i linoleum. Der forefindes alarmanlæg.

Værkstedet/lageret (ca. 30m x 15m) er udført i en stålpærskonstruktion og har gode adgangsforhold via aluporte. Loftshøjden andrager til kip 5,7m og sidehøjden er 3m. Lofter er beklædt med troldtektplader og der er et godt lysindfald gennem loftsvinduerne. En del af værkstedet er med et indskudt dæk på ca. 115 m². Loftshøjden under dækket andrager 3m.

En del af værkstedet/lageret er et uopvarmet og uisoleret bygningsafsnit på ca. 125 m².

Gårdarealet er indhegnet og der forefindes automatisk elport.

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 Ørstedsvvej 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
Etagearreal 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 2024)	kr.	6.484
Forsikring, præmie	kr.	12.889
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	44.600
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	63.973

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.	3.150.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.150.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	10.375	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	25.375	kr. 25.375
Anslået kapitalbehov		kr.	3.175.375

Momsfradragsprocent 100%

Momsfradragsprocenten 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
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.364.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024.

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 ved officiel grundværdi

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	3.175.375
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(1.364.000)
Bygningsværdi	kr.	1.811.375
Etageareal i alt	m ²	892
Afskrivningsberettiget areal	m ²	450
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		50%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	905.688
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	27.171

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

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag ved alternativ grundværdi

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	3.175.375
Grundværdi i henhold til alternativ vurdering	kr.	(600.000)
Bygningsværdi	kr.	2.575.375
Etageareal i alt	m ²	892
Afskrivningsberettiget areal	m ²	450
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		50%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	1.287.688
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	38.631

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





