

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 838

Mosevej 20, 6760 Ribe



Erhvervsejendom med mange muligheder

- **Pris kontant kr. 4.500.000**
- **Etageareal i alt 922 m²**
- **Svarende til kun kr. 4.880 pr. m²**
- **En del af et velfungerende butiks- og erhvervsområde**

BESKRIVELSE

Lassen Erhverv udbyder nu denne velbeliggende og alsidige erhvervsejendom i det attraktive og velfungerende bolig- og erhvervsområde på Mosevej i Ribe.

Ejendommen vurderer vi som værende den oplagte mulighed for investorer, der ønsker en lav indgangspris og høj fleksibilitet på et marked med vedvarende og stabil efterspørgsel.

Om ejendommen

Ejendommen blev opført i 2006 og har tidligere fungeret som Aldi-butik. I dag fremstår den med alle de nødvendige faciliteter til drift af dagligvarehandel, men rummer samtidig et betydeligt potentiale for omdannelse til andre erhvervsmæssige formål.

Med de store vinduespartier samt en funktionel indretning, er bygningen let at tilpasse til en række forskellige anvendelser f.eks.:

- Supermarked eller discountbutik
- Fitnesscenter eller andre træningsfaciliteter
- Showroom eller detailhandel
- Produktionskøkken/restaurant
- Klinik, kontor eller øvrige liberale erhverv
- Foreninger, fritidsklubber eller andre kulturelle aktiviteter

Foran bygningen forefindes en stor asfalteret parkeringsplads, der sikrer gode parkeringsfaciliteter for ansatte og besøgende.

Bygningsbeskrivelse

Bygningen er opført i ét plan beklædt med klassiske røde mursten og sadeltag i asbestfri fibercementplader. Ejendommen fremstår særdeles velholdt og tilbyder god loftshøjde, funktionel rumdeling og høj anvendelighed. Den integrerede læsseramme giver en let adgang til vareindlevering, hvilket muliggør en nem og bekvem vareindlevering, hvilket også gør ejendommen oplagt til etablering af post- eller pakkelsesløsninger til området.

Nøgletal og fordele:

- 922m² – nem at indrette og tilpasse efter behov
- Attraktiv pris på kun kr. 4.880 kr./m²
- Rummelig parkeringsplads og god tilgængelighed
- Beliggende i et pænt og fredeligt boligområde med god kundetilgang og lokal synlighed

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

En fleksibel erhvervsejendom med potentiale i syne

Ejendommen er velegnet til udlejning, egen drift, eller udvikling af nyt erhvervskoncept.

Ejendommen på Mosevej 20, er derfor et fleksibelt og spændende erhvervsaktiv, der med den rette strategi kan blive en stabil indtægtskilde og samtidig opnå en værdiforøgelse over tid i dette attraktive lokalområde i Ribe.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Mosevej 20
6760 Ribe
Matr.nr. 15 aad Nørremarken, Ribe Jorder, ejl. nr. 1

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Butik
Anvendelse Butik, liberale erhverv, foreninger, klubber m.v.

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 2006

AREALER

Grundareal i alt 1.866 m², heraf vej 0 m².
BBR areal 922 m²
Tinglyst areal 922 m²

Tinglyst fordelingstal 806/1000

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 2006
Bebygget areal 922 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Butik	673 m ²
Lager	189 m ²
Frokostrum m.v.	60 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
Ja
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 2025)	kr.	6.457
Forsikring, præmie	kr.	17.079
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	46.100
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	69.636

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 922 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	4.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	14.425	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	29.425	
Anslået kapitalbehov		kr.	29.425
			4.529.425

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	8.050.000
Heraf grundværdi	kr.	300.800
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	873.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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 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.

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.	4.529.425
Grundværdi i henhold til foreløbig vurdering	kr.	(873.000)
Bygningsværdi	kr.	3.656.425
Etageareal i alt	m ²	922
Afskrivningsberettiget areal	m ²	922
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	3.656.425
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	109.693

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 211 205 288.
Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar samt stikledning.

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. 03.06 samt kommuneplanramme nr. 40-040-380, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 03.06. område B2

Anvendelse:

Byrådet kan undtagelsesvis tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, under forudsætning af:
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Bebyggelsesprocent:

Såfremt bebyggelsen opføres som tæt-lav må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30, beregnet pr. storparcel. I randbebyggelsen langs Mosevej skal bygningerne opføres i varierende højder, dog højest i 2,5 etager (maxhøjde 11 m). I den øvrige del af området må bygningerne højest opføres i 1,5 etager, evt. med trempel (maxhøjde 8,5 m).

Såfremt bebyggelsen opføres som fritliggende huse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25, beregnet parcelvist. Bygninger må højest opføres i 1,5 etager (maxhøjde 7,5 m).

Udstykning:

Udstykning må kun ske med byrådets tilladelse

Kommuneplanramme nr. 40-040-380**Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m² og 500 m² for udvalgswarebutikker.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 35 for området under et.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	14.11.1994	Lokalplan nr. 03.06
002	07.08.1995	Dok om rødt tegl mv
003	06.04.1998	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forskellige forbud
004	09.11.2005	Pligt til bebyggelse inden 2 år ellers tilbageskødning. Forbud mod videresalg i ubebygget stand og forbud mod udstykning. Varme olietanke. Varetilkørsel m.m.
005	29.11.2005	Vedtægter for ejerforeningen Mosevej, Ribe

TEKNISKE INSTALLATIONER**El:**

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 19.06.2014 med energiklassifikation D.

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

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS/TEGNING





