

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 263

Fittingvej 6—8, 6623 Vorbasse



Velholdt uopvarmet lagerhal samt villa til beboelse

- **Pris kontant: kr. 1.400.000**
- **Erhvervsareal i alt: 1.258 m²**
- **Boligareal i alt: 133 m²**
- **Grundareal i alt: 5.436 m²**

Dato: 12. oktober 2017

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i den østlige del af Vorbasse (ca. 2.200 indbyggere), der har 15 km til Billund, 20 km til Grindsted og Vejen, 35 km til Vejle og Kolding, og 55 km til Esbjerg.

Lagerhallen er på 1.200 kvm (ca. 22m x 54m) og opført i en stålspærskonstruktion med tag beklædt med bølgeplader og sider beklædt med profilerede stålplader.

Hallen, der er med betongulv, har to eldrevne hejseporte i aluminium i målene 3,75m bredde og 4,2m højde. Højden til kip andrager 7,5m og sidehøjden andrager 4,75m. Der er et godt lysindfald fra ovenlysvinduer.

Hallen er ikke isoleret og er uden vandtilførsel.

Villaen er opført i ét plan i røde mursten og sadeltaget er beklædt med stålplader, der ligner betontagsten. Villaen har traditionel indretning og muret garage.

Udenomsarealerne henligger primært som græsplæne.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Fittingvej 6 og 8, 6623 Vorbasse
Matr.nr. 10 bb og 11 ap Vorbasse By, Vorbasse

KOMMUNE

Billund

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion/Beboelse
Anvendelse Lager/Produktion/Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1965-2001 Ombygningsår 1980

AREALER

Grundareal Fittingvej 6	1.526 m ² , heraf vej 0 m ² .
Grundareal Fittingvej 8	3.910 m ² , heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	1.423 m ²
Erhvervsareal	1.258 m ²
Boligareal	133 m ²
Etageareal i alt	1.391 m ²
Sekundære arealer (Garage)	32 m ²

Fittingvej 6

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1965/1980
Bebygget areal	133 m ²
Sekundære arealer	32 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse inkl. vinterhave 20 m ²	133 m ²
Garage	32 m ²

Registreret som:

Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej

Fittingvej 8 – bygning 1

BBR-nr.	1
Opført år	1969
Bebygget areal	56 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Kontor	56 m ²
--------	-------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

Fittingvej 8 – bygning 2

BBR-nr.	2
Opført år	2001
Bebygget areal	1.202 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lagerhal	1.202 m ²
----------	----------------------

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

Ejendomsskat (år 2017),	kr.	8.270
Forsikring, afsat	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	55.640
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	73.910

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.391 kvm. "over jord" à kr. 40 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **1.400.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	1.400.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.100	
Advokatsalær skøde	kr.	10.000	
I alt anslået	kr.	16.100	
Anslået kapitalbehov		kr.	16.100
			1.416.100

Momsfradragprocent 90%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 – Fittingvej 6	kr.	700.000
Heraf grundværdi	kr.	84.000
Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 – Fittingvej 8	kr.	1.050.000
Heraf grundværdi	kr.	233.800

Ejendommene 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.	1.416.100
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(317.800)
Bygning	kr.	1.098.300
Etageareal i alt	m ²	1.391
Afskrivningsberettiget areal	m ²	1.258
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		90%

Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	988.470
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	39.539

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, police nr. 649 205.685 og 649 205.688.
For den samlede ejendomsportefølje omfatter forsikringsdækningen bl.a.: Brand, restværdi, kortslutning, grunddækning samt husejeransvar.

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. 114, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Området må anvendes til mindre industri, håndværks- og serviceprægede virksomheder inden for fremstilling, byggeri, anlæg, transport og lager, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af røg, støj eller rystelser. Endvidere kan der i forbindelse med den enkelte virksomhed etableres forretningsvirksomhed, som naturligt hører hjemme i området. Der skal tages hensyn til beskyttelsen af grundvandet ved etablering og drift af virksomhederne.

Der må ikke opføres eller indrettes virksomheder, hvorfra der kan foregå handel med dagligvarer og udvalgsvarer, som naturligt hører hjemme i centerområdet, jf. planloven.

Der må ikke opføres boliger.

Der kan opføres tekniske anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning.

Anlæggene skal placeres og udformes under hensyn til områdets karakter.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må være op til 50.

Bygninger må højst hæves 9,5 m over det omgivende terræn.

Dele af en bygning kan dog opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Udstykning:

Grunde må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 2.000 m².

Foranstående må dog ikke være til hinder for mindre skelreguleringer.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Lyst på Fittingvej 6 og 8

Nr.: Lyst: Indhold:

001 21.05.1987 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

002 11.05.2005 Lokalplan nr. 114

Kun lyst på Fittingvej 8:

001 11.09.1984 Dok om ekspropriation mv, frist til 1.11.1989

Der forventes endvidere tinglyst færdselsrettigheder til nærværende hal fra hallens sydlige del.

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi. Tilslutningsretten er oplyst som følger:

Fittingvej 6 - 34410231, 35 Amp.

Fittingvej 8 - 34410229, 35 Amp.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af naturgas.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommene.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen Fittingvej 6 er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 05.09.2016 med energiklassifikation E.

Ejendommen Fittingvej 8 er undtaget fra krav om energimærkning af bygninger, jf. "Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger" § 3, stk. 2.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklerne.

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

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

KORTBILAG/FOTOS



