

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 264

Højagervej 8-10, 6623 Vorbasse



**Velholdt lager-/produktionsejendom med mange muligheder**

- **Pris kontant: kr. 2.975.000**
- **Erhvervsareal i alt: 2.235 m<sup>2</sup>**
- **Grundareal i alt: 6.943 m<sup>2</sup>**
- **God synlighed fra hovedfærdselsåre**
- **Læsserampe og overdækket areal**

## 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.

Ejendommen omfatter to parallelt forskudte bygninger, begge opført i stålspærskonstruktioner med tag beklædt med bølgeplader og ydervægge i betonelementer og profilerede stålblader. Betonelementerne er udvendig beklædt med fritlagte søsten. Bygningerne har begge betongulve og bliver opvarmet med strålevarme.

Bygningen beliggende mod Højagervej andrager ca. 1.235 kvm. (25,5m x 48,5m) og har en højde til kip på 8,3m og en sidehøjde på 4,5m. Der er et godt lysindfald fra ovenlys og loftet er beklædt med troldekt. Foran hallen forefindes sænket læsserampe foran den eldrevne hejseport i aluminium med 4,2m bredde og 2,9m højde. Platformen mellem rampen og porten er overdækket.

Bygningen nærmest hovedvejen andrager ca. 1.000 kvm. (50m x 20m) og har en højde til kip på 5,4m og en sidehøjde på 2,5m. Bygningen indeholder udsugningsanlæg og rørføring til trykluft. Endvidere indeholder bygningen 55 kvm. kontor, tekøkken, arkiv og toilet samt 75 kvm. lokale, der tidligere er anvendt til udstilling. Til hallen hører eldrevet hejseport i aluminium på 4m x 4m.

Udenomsarealerne henligger primært som græsplæne.

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Højagervej 8 og 10, 6623 Vorbasse  
Matr.nr. 11 am og 11 al Vorbasse By, Vorbasse

### KOMMUNE

Billund

### ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion  
Anvendelse Lager/Produktion

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1996 Ombygningsår 2004

### AREALER

Grundareal Højagervej 8 4.000 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Grundareal Højagervej 10 2.943 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 2.235 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 2.235 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 2.235 m<sup>2</sup>

### Højagervej 8 (Del af bygning bygget over skel til Højagervej 10)

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1996/2004  
Bebygget areal 2.235 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

### Anvendelse:

Lager 2.178 m<sup>2</sup>  
Kontor 57 m<sup>2</sup>

### Registreret som:

Erhvervsareal  
Erhvervsareal

### Afskrivning:

Ja  
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 2018)	kr.	7.330
Forsikring, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	89.400
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>111.730</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 2.235 kvm. "over jord" à kr. 40 pr. kvm. ekskl. moms.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **2.975.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.975.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.350	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	32.350	kr. 32.350
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>3.007.350</b>

**Momsfradragprocent** 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 – Højagervej 8	kr.	3.600.000
Heraf grundværdi	kr.	320.000
Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 – Højagervej 10	kr.	235.400
Heraf grundværdi	kr.	235.400

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.	3.007.350
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(555.400)
Bygning og installationer	kr.	2.451.950
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	2.235
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	2.235
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Bygningsværdi og installationer afskrives med 4%	<b>kr.</b>	<b>98.078</b>

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 m<sup>2</sup>.

Foranstående må dog ikke være til hinder for mindre skelreguleringer.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Servitutter lyst på begge ejendomme:

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	19.08.1970	Dok om adgangsbe­græn­sing mv
002	01.03.1976	Dok om byggelinier mv
003	21.05.1987	Dok om var­me­for­syning/kollektiv var­me­for­syning mv
004	14.03.1989	Dok om for­synings-/af­løbs­ledninger mv
005	11.05.2005	Lokalplan nr. 114

Servitutter kun lyst på Højagervej 10:

006	15.01.1991	Dok om for­synings-/af­løbs­ledninger mv
007	05.03.2004	Dok om be­byg­gelse, be­nyttelse m.m. samt for­bud mod vi­de­re­salg i ube­byg­get stand.

Der forventes endvidere tinglyst færdselsrettigheder til ejendommens nord-vestlige del.

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### El:

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

Højagervej 8-10 - 34459958, 35 Amp

### Vand:

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

### Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af naturgas.

### Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

## ENERGIMÆRKNING

Bygningen er undtaget fra krav om energimærkning af bygninger, jf. "Bekendtgørelse om energimærkning om 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.





