

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 368

Industrivej 3, Sdr. Lourupvej 14 og 14A, 6690 Gørding



Erhvervsejendom med mange anvendelsesmuligheder

- **Pris kontant kr. 6.250.000 – kun kr. 900 pr. m²**
- **Gode adgangsforhold, læsserampe m.v.**
- **Erhvervsareal: 6.857 m²**
- **Boligareal: 133 m²**
- **Delvist udlejet - årlig lejeindtægt p.t. kr. 146.400**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i et erhvervsområde i Gørding og består af en lager/produktionsbygning, en separat beliggende bygning til administration/showroom samt en villa.

Erhvervsdelen består af flere sammenhængende bygningsafsnit, der er opført i forlængelse af hinanden og med god indbyrdes sammenhæng (se tegning).

Den samlede erhvervsdel er opført i stålspærskonstruktioner med ydervægge i gule mursten hhv. et nyere afsnit opført i en søjle/dragerkonstruktion med sandwichelementer i beton.

I søjle/dragerkonstruktionen (p.t. udlejet til Styropack til fraflytning 01.12.2019) på ca. 1.550 kvm. er frihøjden 4,2m og den maksimale loftshøjde 5,2m. Afsnittet opvarmes med kaloriefere, gulv er udført i beton og tagkonstruktionen er beklædt med pap. Til dette afsnit forefindes læsseramper med adgang til 3 aluporte, hvoraf én port har målene 4m x 4m og 2 porte har en bredde på 2,5m og en højde på 3m.

Parallelt med søjle/dragerkonstruktionen er i år 2000 opført et 346 kvm. stort administrationsafsnit med ydervægge i mursten, der fremstår vandskurede og med tag med ensidig taghældning beklædt med eternitplader.

I stålspærskonstruktionerne er loftshøjden til kip på 5m og højden ved siderne på 3,2m. Disse afsnit opvarmes med strålevarme og har gulve i træ. Lofter er beklædt med troldekt plader og sadeltaget er beklædt med bølgeplader. Afsnittet er med rørføring for trykluft og ved gavlenderne mod Industrivej forefindes to aluporte på 4mx4m.

I stålspærskonstruktioner er opført 2 sprøjtekabiner med tilhørende tørrerum.

Der forefindes kantine samt omklædnings- og baderum til både kvinder og mænd.

Der er overalt gode lysforhold fra bl.a. mange ovenlysvinduer. Vinduer er med rammer i træ og træ/alu.

Villaen (der p.t. er udlejet) er opført i 1952 og væsentligt om- og tilbygget i 1999. Villaen er indrettet med entre, bryggers, ældre badeværelse med brus og kar, køkken, stue og 3 værelser, hvoraf to forefindes på 1.sal. Stuehuset fremtræder med vandskuret facade og teglstenstag.

Udstillingsbygningen (der p.t. er udlejet) er oprindeligt en staldbygning fra en tidligere landbrugsejendom, der nu er ombygget til show-room og kontor. Udstillingen fremstår i meget pæn stand indvendig og udvendig med vandskuret facade.

Endvidere forefindes udhus/maskinrum.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Industrivej 3, Sdr. Lourupvej 14 og 14A
6690 Gørding

Matr.nr. 2 HC Sdr. Gørding By, Sørding

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Lager/Produktion/Kontor/Beboelse
Anvendelse Lager/Produktion/kontor/Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1952-2000 Ombygningsår 1998-1999

AREALER

Grundareal 17.973 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 6.898 m²
Erhvervsareal 6.857 m²
Boligareal 133 m²
Etageareal i alt 6.990 m²
Sekundære arealer – udhus 38 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1952/1999
Bebygget areal 88 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse stueplan 88 m²
Beboelse 1. sal 45 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal

Afskrivning:

Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1952/1999
Bebygget areal 238 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

stueplan 238 m²
1. sal 85 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja
Ja

BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3
Opført / ombygget år 1998
Bebygget areal 20 m²
Sekundære arealer 20 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Udhus 20 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 4

BBR-nr. 4
Opført / ombygget år 1977/1998
Bebygget areal 2.890 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager/produktion 2.890 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 5

BBR-nr. 5
Opført år 2000
Bebygget areal 3.298 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager/produktion 3.298 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 6

BBR-nr. 6
Opført år 2000
Bebygget areal 346 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Kontor 346 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 8

BBR-nr. 8
Opført år 1990
Bebygget areal 18 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Udhus 18 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

LEJEFORHOLD**FAKTISKE LEJEINDTÆGTER**

Boliglejemål	kr.	146.400
I alt	kr.	146.400

Lejeindtægterne er angivet inklusiv lejers forbrug af vand og varme.

Der forefindes endvidere lejekontrakt med Styropack med en årlig lejeindtægt på kr. 300.000. Denne lejeindtægt er dog ikke medtaget i de faktiske lejeindtægter, da lejemålet er opsagt til fraflytning ultimo november 2019.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2019)	kr.	26.102
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	3.943
Vand / vandafledning / varme, afsat	kr.	30.000
Forsikring, præmie	kr.	44.154
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	279.600
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	383.799

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 6.990 kvm. "over jord" à kr. 40 pr. kvm. ekskl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	6.250.000
Købers kapitalbehov		
Kontantpris	kr.	6.250.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	25.880
Advokatsalær skøde	kr.	25.000
I alt anslået	kr.	50.880
- Refusion deposita	kr.	36.600
Anslået kapitalbehov	kr.	6.264.280

Momsfradragprocent 98%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	8.350.000
Heraf grundværdi	kr.	1.032.100

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.	6.300.880
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(1.032.100)
Bygningsværdi	kr.	5.268.780
Etageareal i alt	m ²	6.990
Afskrivningsberettiget areal	m ²	6.857
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		98%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	5.163.404
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	206.536

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. 649-196.657. Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning samt grunddækning, herunder storm- og vandledningsskade, indbrudstyveri, påkørsel, anden pludselig skade m.v.

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. 02.43/44.01, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Området kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Almindelige industrivirksomheder, lager- og håndværksvirksomheder, større værkstedsvirksomheder, varmecentral samt entreprenør og oplagsvirksomheder.

Inden for delområde II, hvori nærværende ejendom er beliggende, kan der etableres almindelige industrivirksomheder uden særlige beliggenhedskrav. Der tillades ikke etablering af boliger.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	07.12.1963	Dok om transformertårn
002	22.03.1967	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
003	27.09.1972	Byplanvedtægt
004	06.11.1972	Byggepligt
005	10.09.1974	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
006	06.07.1976	Byggepligt
007	01.11.1979	Dok om tilbageskødning
008	16.02.1987	Dok om færdselsret mv
009	20.10.1987	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
010	16.12.1999	Lokalplan nr. 02.43/44.01
011	02.10.2000	Dok om regnvandsbassin mm

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet. Tilslutningsretten er oplyst til hhv. 704 ampere på Industrivej 3 og 35 ampere på Sdr Lourupvej 14A.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er delvis omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 03.05.2018 med energiklassifikation C fsv. angår bygning 2 og 6 og D fsv. angår bygning 1.

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 vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen.

BESIGTIGELSE

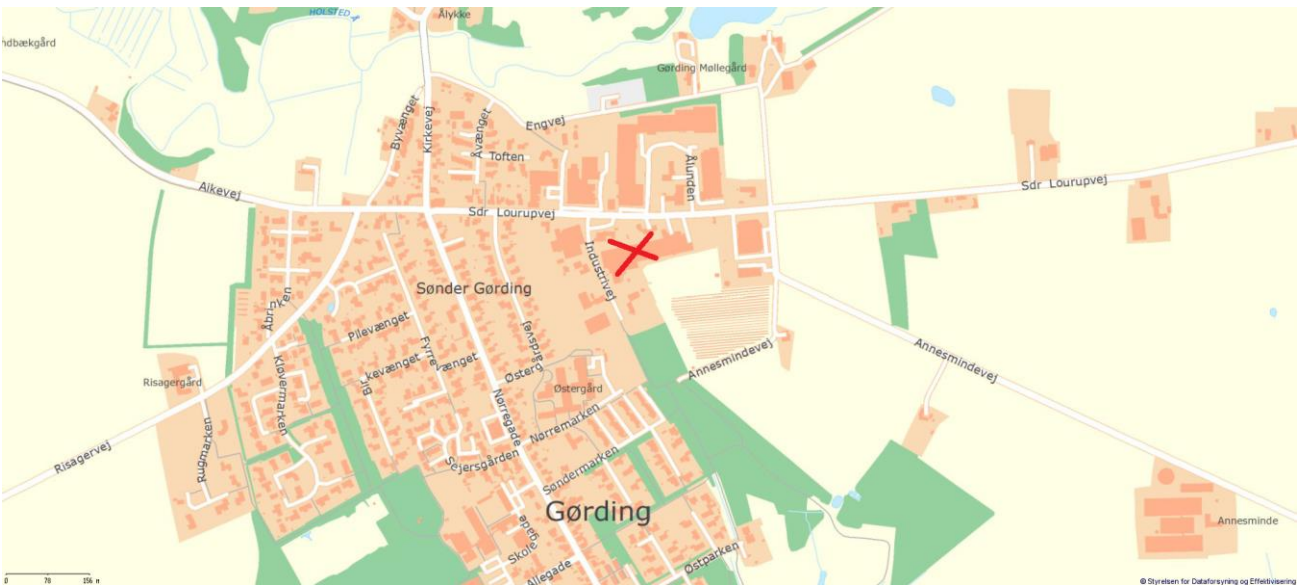
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

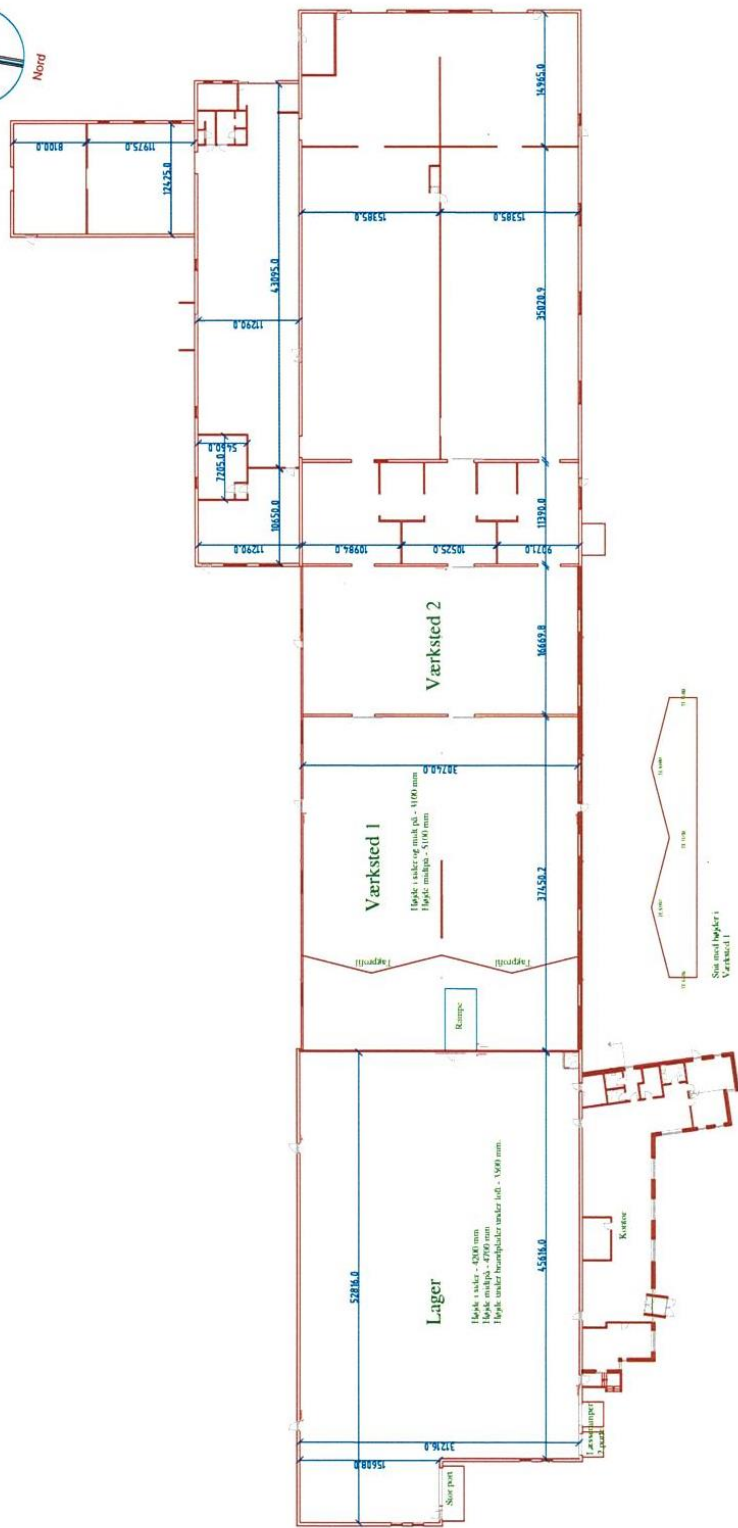
KORTBILAG/FOTOS/TEGNING











LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2019

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Sten Knudsen	Sdr Lourupvej 14A	Beboelse	323	96.000	297	24.000		01.02.2015		
2	Jan Egon Thomsen	Sdr Lourupvej 14	Beboelse	133	50.400	379	12.600		01.10.2012		
				456	146.400		36.600	-			

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Areal jf. lejekontrakt 133 m2. Vand og varme er inkluderet i lejen.
- 2 Areal jf. lejekontrakt 120 m2. Vand og varme er inkluderet i lejen.