

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1011

Gørdingvej 3-5A, 6771 Gredstedbro



Matrikel med flere anvendelsesmuligheder – bolig og erhverv

- **Pris kontant kr. 3.600.000**
- **Erhvervsareal i alt 3.600 m²**
- **Boligareal i alt 224 m²**
- **Gode anvendelsesmuligheder**

BESKRIVELSE

Denne spændende ejendom består af flere bygninger med forskellig anvendelse. Ejendommens samlede areal og de mange bygninger giver en unik mulighed for en varieret anvendelse som både lager, produktion og bolig.

Ejendommen byder på et væld af muligheder. Det store areal gør den attraktiv for den rette køber, der ønsker både funktionalitet og fleksibilitet.

Ejendommen består af et lyst kontormiljø samt frokosttrum i stueplan og på 1. salen, et tilhørende stort møderum samt plads til opbevaring. I forlængelse af kontordelen kommer den store produktionshal som er ca. 1.819 m², endvidere er der sammenbygget 3 haller ved siden på henholdsvis ca. 615 m², ca. 182 m² og ca. 537 m². Tilhørende bygning 6 er en af- og pålæsningsrampe. Hallerne er opvarmet via centralvarme med én fyringsenhed.

På pladsen er også en hal på ca. 207 m², som i dag bliver brugt til opbevaring af paller. Hallen er ikke opvarmet.

Ejendommen byder også på gode personalefaciliteter. Der er etableret frokoststue, bade faciliteter samt omklædningsrum.

Ejendommens udenomsarealer rummer flere attraktive funktioner og muligheder. Grundarealet er opdelt i grønne områder med mulighed for udvidelse, parkeringsplads og adgangsveje, der giver nem adgang til bygningerne.

På grunden er at finde en stor grusplads. Gruspladsen giver mulighed for parkering samt af- og pålæsning for ejendommens bruger. Hvilket er en klar fordel for erhvervsmæssige aktiviteter.

Der er god plads til oplagring af materialer, maskiner eller varer i ejendommens veletablerede bygninger samt på det store udenomsareal, hvilket gør ejendommen særligt attraktiv for virksomheder, der har brug for lagerkapacitet.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5 fsv. angår beboelsesbygninger.

Over hele landet har mere end 350.000 bygninger fået deres bevaringsværdi registreret. I FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger) kan man se, hvilke bygninger der har høj, middel eller lav bevaringsværdi. Bygningernes bevaringsværdi er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Gørdingvej 3, 5 og 5A
Jernvedlund, 6771 Gredstedbro
Matr.nr. 6f og 6ak Jernvedlund By, Jernved

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

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

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1906-2001 Ombygningsår 2001

AREALER

Grundareal 10.108 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 3.713 m²
Erhvervsareal 3.600 m²
Boligareal 191 m²
Etageareal i alt 3.791 m²
Sekundære arealer 126 m²

BYGNING NR. 1 – Gørdingvej 3

BBR-nr. 1
Opført år 1906
Bebygget areal 132 m²
Sekundære arealer 45 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse, heraf 12 m² tagetage 99 m²
Indbygget udestue 45 m²

Registreret som:

Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej

BYGNING NR. 2 – Gørdingvej 5A

BBR-nr. 1
Opført år 1929
Bebygget areal 60 m²
Sekundære arealer 60 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse, heraf 32 m² tagetage 92 m²
Kælder 60 m²

Registreret som:

Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej

BYGNING NR. 3 – Gørdingvej 5

BBR-nr.	2
Opført år	1937
Bebygget areal	161 m ²
Sekundære arealer	21 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Kontor stueetage	140 m ²
Kontor tagetage	100 m ²
Indbygget garage	21 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Nej

BYGNING NR. 4 – Gørdingvej 5

BBR-nr.	6
Opført år	1986
Bebygget areal	537 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Produktion	537 m ²
------------	--------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 5 – Gørdingvej 5

BBR-nr.	7
Opført år	2000
Bebygget areal	1.819 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Produktion	1.819 m ²
------------	----------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 6 – Gørdingvej 5

BBR-nr.	8
Opført år	2001
Bebygget areal	207 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager	207 m ²
-------	--------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 7 – Gørdingvej 5

BBR-nr.	9
Opført år	1973
Bebygget areal	615 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Værksted	615 m ²
----------	--------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 8

BBR-nr.	10
Opført / ombygget år	1986/2001
Bebygget areal	182 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Produktion	182 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

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	6.348
Forsikring, præmie	kr.	56.964
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	191.200
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	254.512

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 3.824 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.600.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.600.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 11.725	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 26.725	
Anslået kapitalbehov	kr.	26.725
		3.626.725

Momsfradragsprocent 94%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	587.000
Heraf grundværdi	kr.	198.000
Foreløbig grundværdi for 2024	kr.	210.000
Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	6.600.000
Heraf grundværdi	kr.	789.800
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.183.000

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 2023/2024.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023/2024, 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.	3.626.725
Grundværdi i henhold til foreløbige vurderinger	kr.	(1.393.000)
Bygning og installationer	kr.	2.233.725
Etageareal i alt	m ²	3.824
Afskrivningsberettiget areal	m ²	3.600
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		94%
Afskrivningsberettiget del af restbygningstværdi	kr.	2.099.702
Bygningsværdi og installationer afskrives med 3%	kr.	62.991

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Bygningen Gørdingvej 3 (beboelse) er p.t. forsikret hos Købstædernes Forsikring police nr. 189077
Forsikringsdækningen omfatter anden skade og tyveri, brand, glas og sanitet, husejeransvar, retshjælp samt storm.

Bygningen Gørdingvej 5A (beboelse) er p.t. forsikret hos Topdanmark Forsikring A/S police nr. 9666 876 854
Forsikringsdækningen omfatter brand, retshjælp, storm, bygningskasko m. glas/sanitet, husejeransvar samt svamp og insekt.

Bygningen Gørdingvej 5 (erhverv) er p.t. forsikret hos Topdanmark Forsikring A/S police nr. E 9656 785 311
Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade samt indbrud.

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. 10.04 samt kommuneplanramme nr. 30-020-080, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 10.04

Anvendelse:

Delområde E1, hvori nærværende ejendom er beliggende, må kun anvendes til erhvervsvirksomheder. På hver ejendom må opføres et beboelseshus for ejeren.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for boligformål og 40 for erhvervs- og offentlige formål beregnet for den enkelte ejendom.

Udstykning:

Der må ikke foretages udstykning uden særlig tilladelse fra byrådet.

Kommuneplanramme nr. 30-020-080

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	23.10.1964	Dok om færdselsret mv – gælder kun matr. nr. 6ak
002	22.08.1980	Kabelanlæg – gælder kun matr. nr. 6ak
003	26.02.1987	Lokalplan nr. 10.04.

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til i alt 530 Ampere.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af gas, olie samt fast brændsel.

Bredbånd:

Der er **indlagt/mulighed for** fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 02.07.2025 med energiklassifikation G på Gørdingvej 3, D på erhvervsdelen Gørdingvej 5 og G på boligen Gørdingvej 5.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Ifølge Danmarks Miljøportal er en del af matrikel 6ak kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

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

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, tlf. 28965607



