

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 255

Fittingvej 2—8 og Højagervej 6-10, 6623 Vorbasse



**Det tidligere domicil for Jydsk Vindueskompagni sælges**

- **Pris kontant: kr. 9.750.000**
- **Erhvervsareal i alt: 6.730 m<sup>2</sup>**
- **Overdækket areal: 388 m<sup>2</sup>**
- **Boligareal i alt: 133 m<sup>2</sup>**
- **Grundareal i alt: 24.355 m<sup>2</sup>**

## 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.

Den samlede ejendoms masse har tidligere været domicil for Jydsk Vindueskompagni og omfatter 3 primære bygningsafsnit, 1 villa og en maskinhal.

Bygningerne omfatter et kontorafsnit på ca. 600 kvm. samt flere lager- og produktionsafsnit på i alt ca. 6.130 kvm. Dertil kommer villa på 133 kvm.

Bygningerne er opført i stålspærkonstruktioner med ydervægge i betonelementer hhv. profilerede stålplader og tagkonstruktionerne er beklædt med bølgeplader.

Der er gode loftshøjder med op til 8,5m til kip og 4,5m i sidehøjde og hallerne er anvendelige til mange forskellige lager- og produktionsformål.

Opvarmning finder primært sted med strålevarme og der forefindes ventilation og rørføring til trykluft.

Der er gode adgangsforhold via eldrevne aluhejseporte og der forefindes flere læsseramper og store overdækkede udendørs arealer.

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

Udenomsarealerne henligger primært som græsplæne.

Ejendommen sælges samlet eller opdelt og mere detaljerede beskrivelser findes i de 3 separate salgsprospekter.

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Fittingvej 2, 4, 4A, 6 og 8, 6623 Vorbasse  
Højagervej 6, 8 og 10, 6623 Vorbasse  
Matr.nr. 10 ba, 11ad, 10 ar, 10 bb, 11 ap, 11 ah, 11 am og 11 al Vorbasse  
By, Vorbasse

### KOMMUNE

Billund

### ANVENDELSE

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

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1965-2001 Ombygningsår 1980-2004

### AREALER

Grundareal i alt 24.355 m<sup>2</sup>, heraf vej 247 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 7.283 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 7.118 m<sup>2</sup>  
Boligareal 133 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 7.251 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer (Garage) 32 m<sup>2</sup>

### Fittingvej 4A

BBR-nr. 1  
Opført år 1967  
Bebygget areal 79 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

### Anvendelse:

Maskinhus (uopvarmet)

79 m<sup>2</sup>

### Registreret som:

Erhvervsareal

### Afskrivning:

Ja

### Fittingvej 6

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

### Anvendelse:

Beboelse inkl. vinterhave 20 m<sup>2</sup>  
Garage

133 m<sup>2</sup>

32 m<sup>2</sup>

### Registreret som:

Boligareal

Sekundært areal

### Afskrivning:

Nej

Nej

**Fittingvej 8 – bygning 1**

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

**Anvendelse:**

Kontor	56 m <sup>2</sup>
--------	-------------------

**Registreret som:**

Erhvervsareal

**Afskrivning:**

Ja

**Fittingvej 8 – bygning 2**

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

**Anvendelse:**

Lager	1.202 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

**Registreret som:**

Erhvervsareal

**Afskrivning:**

Ja

**Højagervej 6 – bygning 1**

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1983/1998
Bebygget areal	1.130 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	0 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Lager	870 m <sup>2</sup>
Kontor m.v.	260 m <sup>2</sup>

**Registreret som:**

Erhvervsareal

Erhvervsareal

**Afskrivning:**

Ja

Ja

**Højagervej 6 – bygning 2 (Del af bygning er bygget over skel til Fittingvej 4A)**

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	1999/2004
Bebygget areal	1.404 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	0 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Lager	1.404 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

**Registreret som:**

Erhvervsareal

**Afskrivning:**

Ja

**Højagervej 6 – bygning 3**

BBR-nr.	3
Opført år	1999
Bebygget areal	624 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	0 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Kontor	624 m <sup>2</sup>
--------	--------------------

**Registreret som:**

Erhvervsareal

**Afskrivning:**

Ja

### Højagervej 6 – bygning 4

BBR-nr.	4
Opført år	1999
Bebygget areal	388 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	0 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

#### Anvendelse:

Overdækket areal	388 m <sup>2</sup>
------------------	--------------------

#### Registreret som:

Erhvervsareal

#### Afskrivning:

Nej

### 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 2016)	kr.	33.796
Forsikring, afsat	kr.	50.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	274.520
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>358.316</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 6.863 kvm. "over jord" à kr. 40 pr. kvm. ekskl. moms.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>9.750.000</b>
<b>Købers kapitalbehov</b>		
Kontantpris	kr.	9.750.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	36.500
Advokatsalær skøde	kr.	55.000
I alt anslået	kr.	91.500
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>9.841.500</b>

### Momsfradragsprocent 98%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 – Fittingvej 2	kr.	83.800
Heraf grundværdi	kr.	83.800
Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 – Fittingvej 4	kr.	73.000
Heraf grundværdi	kr.	73.000
Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 – Fittingvej 4A	kr.	100.000
Heraf grundværdi	kr.	97.000
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
Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 – Højagervej 6	kr.	6.050.000
Heraf grundværdi	kr.	607.300
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.	9.841.500
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	<u>(1.734.300)</u>
Bygning og installationer	kr.	8.107.200
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	6.863
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	6.730
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		98%
Afskrivningsberettiget del af ejendommen	kr.	7.945.056
Bygningsværdi og installationer afskrives med 4%	kr.	<b>317.802</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.

Oplysninger om tinglyste servitutter kan indhentes hos ejendomsmægleren.

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### El:

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

Fittingvej 4A - 34410232, 35 Amp.

Fittingvej 6 - 34410231, 35 Amp.

Fittingvej 8 - 34410229, 35 Amp.

Højagervej 6 - 34410227, 125 Amp. (benytter p.t. 86 Amp.)

Højagervej 8-10 - 34459958, 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.

De øvrige ejendomme 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ifølge Region Syddanmark er matr. nr. 11 ah Vorbasse by, Vorbasse udgået inden kortlægning. Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på de øvrige matrikler.

## 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](mailto:leif@lassenerhverv.dk)



## KORTBILAG/FOTOS



