

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1185

Hedemarken 11, 7200 Grindsted



Velbeliggende brugerejendom med markant eksponering

- **Pris kontant kr. 2.495.000**
- **Etageareal i alt 296 m²**
- **Svarende til under kr. 8.500 pr. m²**
- **Central placering i eftertragtet lokalområde**
- **Ideel til egen virksomhed**
- **Showroom/lager/kontor**

BESKRIVELSE

Hedemarken 11 i Grindsted udbydes til salg som en attraktiv og fleksibel brugerejendom med en central placering i et af byens veletablerede erhvervsområder.

Ejendommen ligger med stor synlighed ud til Vejle Landevej som går mellem Grindsted og Billund (Rute 28), hvor der kører mere end 8.500 biler i døgnet. Det giver dermed en markant mulighed for en stor reklameeffekt ved opstilling af outdoor-reklame for den virksomhed som har til huse i ejendommen

Området omkring Hedemarken er præget af positiv udvikling, hvor flere af de omkringliggende erhvervsjendomme løbende moderniseres og opgraderes. Det bidrager til et attraktivt og tidssvarende erhvervsmiljø og styrker områdets samlede fremtoning.

Fra ejendommen er der kort afstand til Grindsted centrum og nem adgang til det overordnede vejnet. Samtidig ligger Billund og Billund Lufthavn inden for kort køreafstand, hvilket giver en attraktiv placering for virksomheder med aktiviteter i såvel lokalområdet som resten af Trekantområdet og det øvrige Danmark.

Ejendommen overtages uden lejere og giver derfor en kommende ejer mulighed for selv at disponere over arealerne fra overtagelsesdagen. Indretningen gør ejendommen særligt velegnet til virksomheden, der ønsker at samle administration, lager og præsentable showroomfaciliteter under ét tag.

Hedemarken 11 henvender sig således til virksomheden, der søger en synlig og strategisk placeret domicil- eller brugerejendom med gode adgangsforhold og en fleksibel kombination af kontor-, lager- og showroomfaciliteter.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Hedemarken 11
7200 Grindsted
Matr.nr. 5ck Dal By, Grindsted

KOMMUNE

Billund

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervsejendom
Anvendelse Lager og kontor

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1999

AREALER

Grundareal 3.190 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 296 m²
Erhvervsareal 296 m²
Etageareal i alt 296 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1999
Bebygget areal 296 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Lager og kontor

296 m²

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 2026) + Rottebekæmpelse	kr.	7.427
Forsikring	kr.	3.921
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	17.760
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	29.357

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 296 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.495.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.495.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.425	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	23.425	
Anslået kapitalbehov		kr.	23.425
		kr.	2.518.425

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.650.000
Heraf grundværdi	kr.	478.500
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.774.000

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.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, 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.	2.518.425
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(478.500)
Bygningsværdi	kr.	2.039.925
Etageareal i alt	m ²	296
Afskrivningsberettiget areal	m ²	296
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	2.039.925
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	61.198

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos GF Forsikring, police nr. 163073730.
Forsikringsdækningen omfatter brand, anden bygningsbeskadigelse, hus- og grundejeransvar samt udvidet restværdi.

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. 212 samt kommuneplanramme nr. 1.E.12, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 212

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til kontor- og handelserhverv med virksomheder inden for følgende områder: rådgivnings-, administrations- og kontorvirksomhed, reklamevirksomhed, fotografisk og typografisk virksomhed, laboratorier, uddannelses- og kursusvirksomhed, elektronikvirksomhed, plaststøberi og lignende, tekstilforarbejdning, automobilforhandlere engrosvirksomhed samt lignende virksomhedstyper

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 og bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager

Udstykning:

Ejendomme må ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 3.000 m².

Kommuneplanramme nr. 1.E.12

Anvendelse:

Generel anvendelse er erhvervsområde.

Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv.

Det er intentionen at udvikle området til et erhvervsområde uden boliger Administration samt videns- og serviceproducerende erhverv (d.v.s. udvikling, forskning og tjenesteydelser) eller lignende virksomheder.

Bebyggelsesprocent:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	25.05.1967	Dok om adgangsbegrænsning m.v.
002	19.10.1981	Dok om byggelinier mv Forprioritet

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra EWII.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af el.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 13.2.2021 med energiklassifikation D.

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 Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

Lassen Erhverv
Spinderihallerne
Spinderigade 11
7100 Vejle

Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS



