

## SALGSOPSTILLING

Logistik

Marie Grubbes Vej 6  
**9380 Vestbjerg**

**2.495.000 kr.**



Attraktiv erhvervsejendom med unikt udviklingspotentiale



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



På Marie Grubbes Vej 6 i hjertet af Vestbjerg udbydes nu en ejendom med en sjælden kombination af **stærk erhvervsanvendelse** og **konkret udviklingsmulighed**. Ejendommen er i dag indrettet til erhverv og fungerer ideelt til mange typer virksomheder – men rummer samtidig et stort potentiale for den rette investor eller bygherre.

Der **foreligger allerede forhåndsgodkendelse** til opførelse af **6 moderne rækkehuse** på grunden, hvilket gør projektet både attraktivt og hurtigt realiserbart. Her kan skabes et indbydende boligområde i et af Vestbjergs mest efterspurgte kvarterer.

Ejendommen ligger med **kort afstand til motorvejen**, hvilket giver optimal tilgængelighed for både kunder, ansatte og beboere. Samtidig er der gåafstand til byens gode **servicefaciliteter**, herunder indkøb, sport, skole og daginstitutioner – alt sammen med til at understøtte både erhverv og bosætning.

Uanset om du søger en ejendom til fortsat erhvervsdrift, eller om du ønsker at realisere et flot boligprojekt, tilbyder Marie Grubbes Vej 6 et væld af muligheder i et attraktivt og velfungerende lokalmiljø.

**Kontakt os for yderligere information, fremvisning**



# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Marie Grubbes Vej 6, 9380 Vestbjerg
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

### Anvendelse

Ejendomstype	Logistik
Anvendelse, aktuel	Fabrik og lager

Matr. nr.	Areal
20 cb Melsted By, Sulsted	1.828 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	1.828 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		650 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger		650 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		650 m <sup>2</sup>

### Fredning / bevaringsværdig

Ingen bevaringsværdi

### Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser	Ja
Ladestandere	Nej

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Marie Grubbes Vej 6

- opført / ombygget	1964/1970
- bebygget areal	650 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Marie Grubbes Vej 6	Etageareal	75 m <sup>2</sup>
Enhed til lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

#### Enhed

Marie Grubbes Vej 6	Etageareal	100 m <sup>2</sup>
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

#### Enhed

Marie Grubbes Vej 6	Etageareal	270 m <sup>2</sup>
Værksted	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

#### Enhed

Marie Grubbes Vej 6	Etageareal	205 m <sup>2</sup>
Enhed til lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

### Specifikation, øvrige bemærkninger

Der henvises til BBR-ejermeddelelse

## Offentlig vurdering

År 2023

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	1.200.000
Grundværdi	1.759.000

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

### Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

## Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen



## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner / kommuneplaner

#### Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf)

Hjørring Landevej m.fl. (Vedtaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf)

Blomsterbakken m.fl. (Vedtaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf)

Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_9639682\\_1571907486603.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf)

Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_11301900\\_1725546792869.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf)

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Fabrik og lager

## Miljøforhold

### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

## Tingbog og servitutter

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.495.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.495.000
Handelsomkostninger anslået	16.850
Anslået kapitalbehov	2.511.850

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		10.413
Dækningsafgift		11.820
I alt, anslået		22.234

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter	0	0
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	22.234	22.234
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	-22.234	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-22.234	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		-22.234
- skattevirkning ved 25,40%		-5.647
I alt		-16.586

## Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	2.495.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	16.850
Kontant anskaffelsessum	2.511.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

## Fordeling af kontant købesum

---

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	2.495.000

---

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

---

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	16.850
Handelsomkostninger inkl. moms	16.850

---

# KONTAKTINFORMATION



## RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.

## EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS  
Nørre Tranders Vej 19A  
9000 Aalborg

Telefon: 98969000  
E-mail: 9002@mailreal.dk  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

## Åbningstider

Mandag	09:00 - 16:30
Tirsdag	09:00 - 16:30
Onsdag	09:00 - 16:30
Torsdag	09:00 - 16:30
Fredag	09:00 - 16:00
Lørdag	Lukket
Søndag	Efter aftale

## Kontakt

Christian Andersen  
Mobil: 25332725  
E-mail: [cha@mailreal.dk](mailto:cha@mailreal.dk)

