Real Erhverv Midt- og Sydvestjylland ApS
/ CVR-nr. 39644924
Vestergade 2 / 7323 Give
Tlf. 70232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-904

# SALGSOPSTILLING

Industri / logistik

Mestervej 1

## 8766 Nørre Snede

3.995.000 kr.



Velbeliggende erhvervsejendom med stor befæstet og indhegnet grund





# BESKRIVELSE OG BILLEDER



På Mestervej 1 i Nørre Snede udbydes denne funktionelle erhvervsejendom, som er beliggende i et etableret industrikvarter med gode anvendelsesmuligheder for blandt andet lager, logistik, håndværk og lettere produktion.

Ejendommen er centralt placeret i Midtjylland med gode vejforbindelser til de omkringliggende erhvervsbyer. Fra ejendommen er der ca. 15 km til tilslutning til Midtjyske Motorvej (rute 18) ved Brande, hvorfra der er hurtig forbindelse mod blandt andet Herning samt videre mod Vejle og E45.

Der er desuden ca. 31 km til Silkeborg, 36 km til Horsens og 38 km til Herning. Beliggenheden giver således et godt udgangspunkt for virksomheder med aktiviteter, medarbejdere og kundedækning på tværs af Midt- og Østjylland.

Ejendommen er beliggende på en 7.752m² stor grund, som stort set er fuldt befæstet med belægningssten. Det giver gode tilkørsels-, parkerings- og oplagsmuligheder samt fine manøvreforhold for større køretøjer. Hele grunden er desuden indhegnet med trådhegn.

Ejendommen består af to bygninger:

Den store lagerhal på 923m² udgør ejendommens primære erhvervsareal og er indrettet med fokus på en praktisk og fleksibel anvendelse.

Hallen er isoleret i væggene, mens loftet er uisoleret. Adgangen til hallen sker via en stor port i gavlen samt yderligere to porte i siden af bygningen. Ved sideportene er der etableret læsserampe, hvilket giver gode forhold for vareindlevering og -udlevering.

Hallens indretning og adgangsforhold gør den velegnet til eksempelvis lager, engrosvirksomhed, håndværksvirksomhed eller anden erhvervsmæssig aktivitet med behov for gode logistikforhold.

I tilknytning til lagerfaciliteterne findes en separat kontorbygning, der er opført som kontorpavillon.

Kontordelen er funktionelt indrettet med åbent kontorlandskab, mødelokale samt to separate kontorer. Herudover forefindes toilet- og badefaciliteter.

Kontorbygningen opvarmes med elvarme og giver mulighed for at samle administration og den øvrige virksomhedsdrift på samme adresse.

En funktionel ejendom med mange muligheder!

Mestervej 1 henvender sig særligt til virksomheden, som har behov for en kombination af lagerfaciliteter, kontor, gode adgangsforhold og et betydeligt udendørs areal.

Den store, indhegnede og stort set fuldt befæstede grund giver samtidig attraktive muligheder for udendørs oplag, parkering og manøvrering, afhængigt af den konkrete virksomheds behov og gældende offentligretlige bestemmelser.

En regulær og anvendelig erhvervsejendom med gode rammer for den pladskrævende virksomhed.

Ejendommen kan være tømt og klar til købers eget brug i løbet af 2 måneder.


















Mich Hansen
TRANSPORT







Mick Hansen
TRANSPORT




Depot

# FAKTA

## Ejendommen

| | |
|---|---|
| Beliggende | Mestervej 1, 8766 Nørre Snede |
| Kommune | Ikast-Brande |
| Region | Region Midtjylland |
| Zonestatus | Byzone |
| Vejforhold | Offentlig |

**Anvendelse**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype | Industri / logistik |
| Anvendelse, aktuel | Fabrik og lager |

| Matr. nr. | *Areal* |
|---|---|
| 8 l Nr. Snede By, Nr. Snede | 7.752 m² |

**Arealfordeling**

| | | |
|---|---|---|
| Grundareal | 7.752 m² | heraf vej 0 m² |
| Bebygget areal | | 1.103 m² |
| Erhvervsareal m/afskrivninger | | 1.103 m² |
| Etageareal i alt | | 1.103 m² |

**Udenomsarealer / området**
Ejendommen er beliggende i industrikvarter i Nørre Snede.

**Parkering / Ladestandere**
Der er gode parkeringsforhold på egen grund.

| | |
|---|---|
| Ladestandere | Nej |

**Bygningsspecifikation**

*Bygning nr. 1 - Mestervej 1*

| | |
|---|---|
| - opført / ombygget | 2011 |
| - bebygget areal | 923 m² |
| - etageareal | 923 m² |
| - antal etager | 1 |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| Mestervej 1 | Etageareal | 923 m² |
| Enhed til lager | *Type* | *Afskrivning* |
| | Erhvervsareal | Ja |

*Bygning nr. 2 - Kontor*

| | |
|---|---|
| - opført / ombygget | 2011 |
| - bebygget areal | 180 m² |
| - etageareal | 180 m² |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| Mestervej 1 | Etageareal | 180 m² |
| Kontor og mandskabsfaciliteter | *Type* | *Afskrivning* |
| | Erhvervsareal | Ja |

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

| *År 2020* | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Ejendomsværdi | 2.250.000 |
| Grundværdi | 675.300 |

## Tekniske installationer - løsøre

**Kloak**
Afløb til til offentligt kloaksystem

**Installationer forsyninger**
El: 230 og 400 volt
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Elvarme

De er 25 ampere lagt ind på ejendommen.

## Energimærke

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

| *Bygning* | *Energimærke* |
|---|---|
| BBR-bygningsnr. 1 | Ej omfattet |
| Kontorbygning | C |

## Offentlige forhold / planer

**Lokalplaner / kommuneplaner**
**LOKALPLAN NR. 1.36 (uddrag):**
§ 3,
3.01: Området udlægges til erhvervsformål såsom transport, lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed. Der må kun opføres virksomheder, der i uvæsentligt omfang forurener i form af støv, røg, lugt og støj. Der må ikke etableres virksomheder som kan give anledning til forurening af grundvand eller spildevand.
3.02: Der må ikke drives handel med dagligvarer i området.
3.03: Der skal indenfor området være mulighed for etablering af de nødvendige tekniske installationer herunder evt. regnvandsbassiner.

§7,
7.01: Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt ejendom ikke overstige 50.
7.02: Bebyggelsens omfang må for hver enkelt ejendom ikke overstige 3,5 m² pr. kvadratmeter grundareal.
7.03: Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 18 m. over det omgivende terræn (målt efter reglerne i bygningsreglmentet). Bestemmelsen gælder max. 30% af bygningens areal. Den resterende bygningsmasse må ikke have en større højde end 10 m.
7.04: Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 4 m. fra naboskel for den del, som har en højde under 10 m. Bygningsdele, som har en større højde end 10 m. skal holdes i en afstand på mindst 20 m. fra skel. Byrådet kan tillade, at enkelte bygninger gives en større højde, når dette er nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.

**Anvendelse**
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Fabrik og lager

**Byggesager – bebyggelsesprocent**
Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 12%.

## 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.

**Forurening på V1 / V2 niveau**
Region Midtjylland har vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen. Dog bemærkes, at en lille del af grunde (i det sydøstlige hjørne) er markeret som V1-registrering som følge af naboens registrerede ejendom.

**Områdeklassificering**
Hvis ejendommen er beliggende i byzone, er eller kan ejendommen være områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

## Tingbog og servitutter

21.12.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv godkendelse af tegninger, forbud mod udstykning, byggefrist mv.
21.12.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse, forbud mod udstykning, byggefrist mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# ØKONOMI

## Købesum

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontantpris | 3.995.000 |

**Øvrige bemærkninger**
Købesummens fordeling:
Grund: 783.000 kr.
Lagerbygning: 2.153.000 kr.
Kontorbygning: 1.059.000 kr.

## Kapitalbehov

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontantpris | 3.995.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 38.350 |
| Anslået kapitalbehov | 4.033.350 |

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

| *Udgift* | *Specificeret* | *Beløb i kr.* |
|---|---|---|
| Grundskyld, år 2026 | | 5.256 |
| Renovation / miljøafgift: | | |
| Renovation, anslået | 3.000 | |
| Rottebekæmpelse | 239 | |
| Sum | | 3.239 |
| Udvendig vedligeholdelse 2026 | | 55.150 |
| Administration: | | |
| Administration | | 6.000 |
| Forsikringspræmier: | | |
| Præmie årligt - forsikring I | | 11.268 |
| I alt, anslået | | 80.913 |

**Øvrige bemærkninger**

Driftsudgifterne er anslået.

## Købesummens fordeling / afskrivninger

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontant købesum | 3.995.000 |

| *Handelsomkostninger, anslået* | |
|---|---|
| Tinglysningsafgift skøde | 25.850 |
| Advokatsalær skøde | 10.000 |
| Moms ekskl. evt. momsrefusion | 2.500 |

| | |
|---|---|
| Kontant anskaffelsessum | 4.033.350 |

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Bygninger og installationer | |
| Grundens værdi | 783.000 |
| Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer | 3.212.000 |

| | |
|---|---|
| I alt | 3.995.000 |

**Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum**

| | *Procent* | *Afskrivningsgrundlag* | *Beløb i kr.* |
|---|---|---|---|
| Bygninger med installationer | 0% | 3.242.834 | |
| Afskrivninger 1. år. | | | |

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Handelsomkostninger

**Købers handelsomkostninger, anslået**

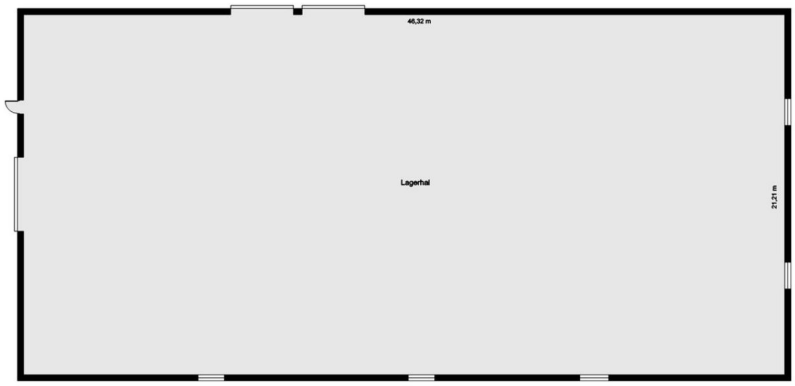
| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Tinglysningsafgift - skøde | 25.850 |
| Advokatsalær - skøde | 10.000 |
| Moms | 2.500 |
| Handelsomkostninger inkl. moms | 38.350 |

**Øvrige bemærkninger**
Skødeberigtigelse varetages af sælgers ejendomsmægler for sælgers regning. Køber betaler den fulde tinglysningsafgift.

# TEGNINGER OG KORT

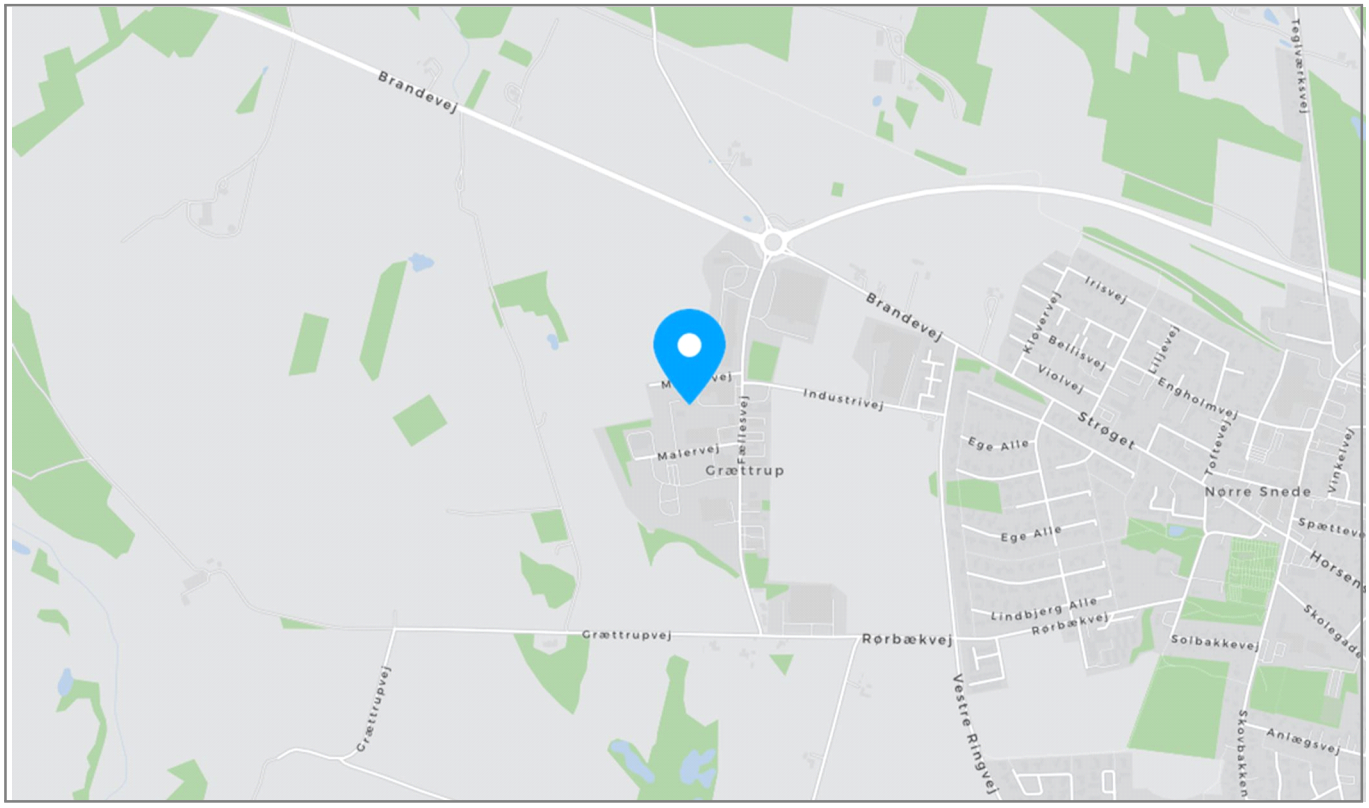
**Tegning**




**vejledende tegning uden ansvar!**

**Kort**


Brandevej
Brandevej
Industrivej
Malervej
Grættrup
Fællesvej
Ege Alle
Ege Alle
Strøget
Nørre Snede
Irisvej
Kløvervej
Bellisvej
Violvej
Liljevej
Enghoimvej
Toftevej
Vinkelvej
Teglværksvej
Grættrupvej
Grættrupvej
Rørbækvej
Rørbækvej
Lindbjerg Alle
Solbakkevej
Vestre Ringvej
Anlægsvej

**Kort**



# KONTAKTINFORMATION



RealMæglerne Erhverv Midt- og Sydvestjylland ApS

RealMæglerne Erhverv er det stærke alternativ til de store erhvervsmæglerkæder. Vi hjælper med både vurdering og salg af alle typer erhvervsejendomme, herunder investeringsejendomme, blandet bolig- og erhverv, lager- og produktionsejendomme m.v. Vi står ligeledes klar til at hjælpe med udlejning af erhvervslokaler.

Intet er for småt, men noget er for stort. Såfremt der er tale om meget store erhvervsejendomme, investeringer på internationalt niveau eller lignende kan vi tilbyde vores hjælp sammen med vores øvrige stærke samarbejdspartnere.

Vi har ligeledes en boligafdeling, og vi kan således tilbyde markedsføring til den kundetype, der passer til netop din ejendom. F.eks. vil blandet bolig- og erhvervsejendomme kunne blive annonceret på både vores bolig og erhvervssite samt boligsiden.dk og ejendomstovet.dk.

Har du brug for en vurderingsrapport på din ejendom f.eks. til regnskabet eller internt salg mellem selskaber og lignende, så står vi naturligvis også klar til at hjælpe med det.

Har du en erhvervsejendom – uanset type, så kontakt os gerne for et uforpligtende tilbud netop på den opgave, du skal have løst.

**EJENDOMSMÆGLER**

Real Erhverv Midt- og Sydvestjylland ApS
Vestergade 2
7323 Give

Telefon: 70232280
E-mail: 7323@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-904

**Åbningstider**

| | |
|---|---|
| Mandag | 8-16 |
| Tirsdag | 8-16 |
| Onsdag | 8-16 |
| Torsdag | 8-16 |
| Fredag | 8-16 |
| Lørdag | Efter aftale |
| Søndag | Efter aftale |

**Kontakt**

Maiken Nørtoft
Ejendomsmægler, valuar, aut.
køberrådgiver, MDE

Mobil: 24790949
E-mail: mai@mailreal.dk

