



Thorsvej 102, 7200 Grindsted

Spændende ejendom med god synlighed udlejes

- Samlet etageareal: 1.612 m²
- Markant synlighed fra Vejle Landevej
- God loftshøjde
- Regulært butikslokale med spændende indretning af kontor- og personalefaciliteter
- Årlig leje: kr. 595,- pr. m²

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Lejemålet i hovedtræk.....	3
Arealer	3
Områdebenyttelse	4
Lejevilkår	5
Besigtigelse	6
Mellemløje	7
Fotos.....	8
Kort	11

Lejemålet i hovedtræk

side 3 af 11

Beliggenhed

Thorsvej 102,
7200 Grindsted
Matr.nr. 4 ca Dal by, Grindsted

Område/kvarter

Området, hvori ejendommen er beliggende, er et erhvervsområde med produktions-, service- og handelsvirksomheder.

Ejendommen har stor synlighed mod Vejlevej, der er stærkt trafikeret med blandt andet turister til Legoland, Lalandia og Billund Lufthavn.

Kommune

Billund.

Beskrivelse

Ejendommen er opført i 2005 i betonelementer med granitbelægning (småsten) og med tag med ovenlysvinduer, hvilket gør, at lokalerne er meget lyse.

Indgangspartiet til lejemålet er udført i glas og med klinkebelagt gulv. Butikken er indrettet med et stort butiksareal med gode udstillingsvinduer hele vejen rundt om bygningen.

Lageret er beliggende i direkte forbindelse til butikslokalet og har gode tilkørselsforhold, ligesom der er port til lagerlokalet, hvilket ligeledes sikrer let adgang med varer.

Kontor- og personaleafdelingen er udført med indskudt dæk over butikken, hvor der også er gode mødelokaler med godt udsyn over butikslokalet.

Ejendommen har tidligere været udlejet til Grindsted Billardfabrik og vil være anvendelig til butik og showroom.

Udenomsarealer

Udenomsarealerne er udlagt med flisebelægning, granat-split samt græs, og arealerne anvendes til parkering og tilkørsel.

P-forhold

Der er gode parkeringsforhold på ejendommen.

Arealer

Salgsareal*	ca.	1.612 m ²
Etageareal i alt:	ca.	1.612 m ²

* inkl. indskudt dæk. Herudover ca. 100 m² repos.

Offentlige planer/forhold**Områdebenyttelse**

Lokalplan 123 og 234

For området, hvori ejendommen er beliggende, gælder ovennævnte lokalplaner, i henhold til hvilke området er udlagt som følger:

Ekstrakt:

Lokalplan nr. 123:

Inden for område A og B kan ejendomme anvendes til følgende former for erhverv:

Håndværksvirksomhed. Industri- og fremstillingsvirksomhed. Lager- og engrosvirksomhed. Entreprenørvirksomhed. Vognmandsvirksomhed.

Autoværksteder, dækservice o.lign. virksomheder. Inden for område A kan ejendomme endvidere anvendes til følgende former for erhverv:

Kontorvirksomhed. Kursus- og uddannelsesvirksomhed. Tankstationer med tilhørende kiosk og cafeteria. Selve kioskarealet (salgsarealet) må højst være 100 m². Cafeteria (selve serveringsareal) må højst være 100 m². Ud over

ovennævnte arealer til kiosk- og cafeteriaformål kan etableres toiletter, personalerum, lager og køkken. Inden for lokalplanens område må der ikke etableres detailhandelsbutikker, bortset fra butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, dvs. person- og lastbiler, campingvogne, trailere, lystbåde, landbrugsmaskiner, tømmer og andre større byggematerialer samt byggemarkeder, der opføres i tilknytning til en tømmerhandel, og som udgør en integreret del af tømmerhandelen, jf. dog lokalplanens § 3.9. Inden for lokalplanens område må kun opføres eller indrettes i alt 3.000 m² etageareal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Lokalplan nr. 234:

Der kan i lokalplanområdet etableres virksomheder, der kun giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som kontorer, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder, tankstationer med kiosk/cafeteria og lignende inden for virksomhedsklasse 1-5 efter kommuneplanen og Miljøministeriets Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne, 2004, jf. redegørelsen s. 13. En kiosk i tilknytning til en tankstation må ikke overstige 100 m².

Ovennævnte er alene et ekstrakt af lokalplanerne, der kan rekvireres ved henvendelse til Colliers Hans Vestergaard.

Lejevilkår

Årlig leje

Salgsareal	ca. 1.612 m ² a kr. 595,-	kr.	959.140,-
------------	--------------------------------------	-----	-----------

Årlig leje i alt ekskl. moms		kr.	959.140,-
------------------------------	--	-----	-----------

Lejen forfalder kvartalsvis forud.

Depositum

Kr. 479.570,- svarende til 6 måneders leje kontant.

Lejevilkår (fortsat)

side 6 af 11

Årlig a conto varme, el og vand

Betales af lejer direkte til forsyningsselskabet.

Lejeregulering

Lejen reguleres én gang årligt med stigningen i nettoprisindekset, dog min. 3 %.

Uopsigelighed

Lejemålet er fra lejers side uopsigeligt i 3 år.
Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt i 6 år.

Herefter 6 måneders opsigelsesvarsel.

Vedligeholdelse

Lejer har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet.
Udlejer har den udvendige bygningsvedligeholdelse i øvrigt.

Overtagelse

Efter aftale.

Afståelse

Lejer har afståelsesret.

Fremleje

Lejer har fremlejeret.

Moms

Lejen tillægges moms, p.t. 25 %.

Besigtigelse

Lejemålet kan alene besigtiges efter aftale med:

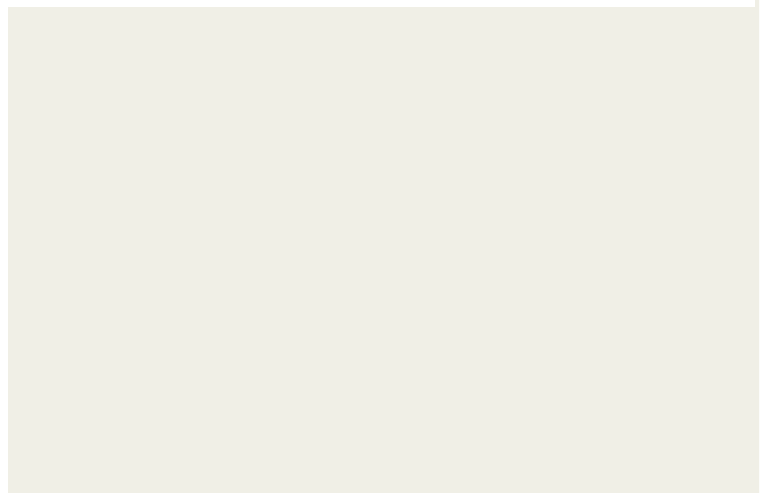
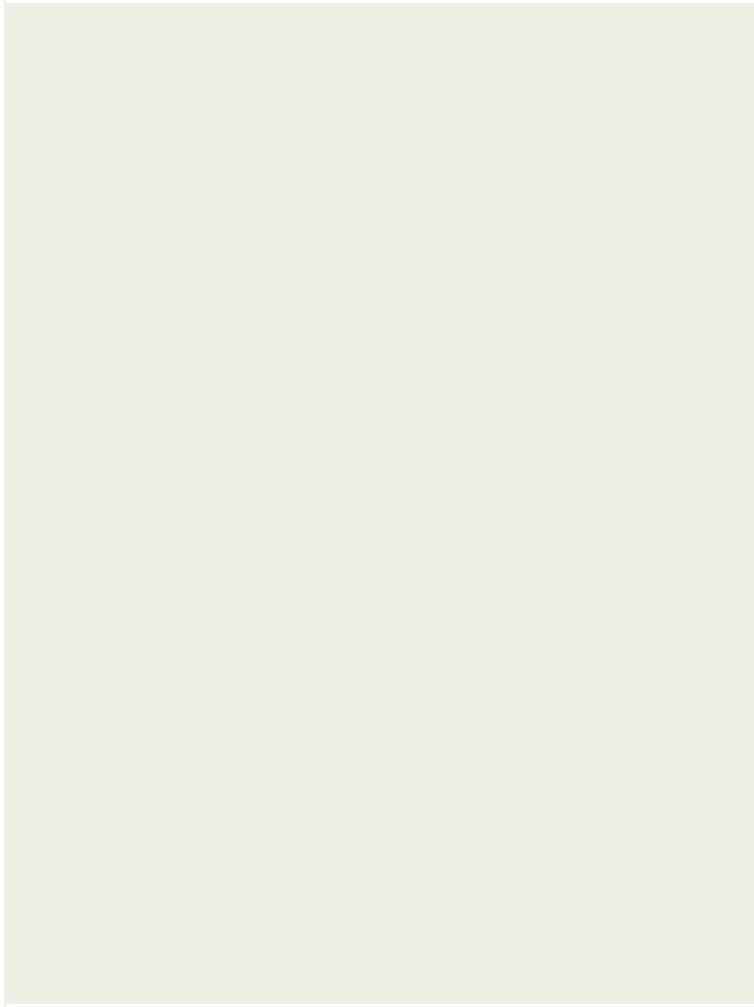
Colliers Hans Vestergaard A/S
Annette Bay, Statsaut. ejendomsmægler

Direkte tlf. 58583671
Mobil 30314682
E-mail abc@colliers.dk

Ret til mellemeleje forbeholdes.

Se også emnet på www.colliers.dk









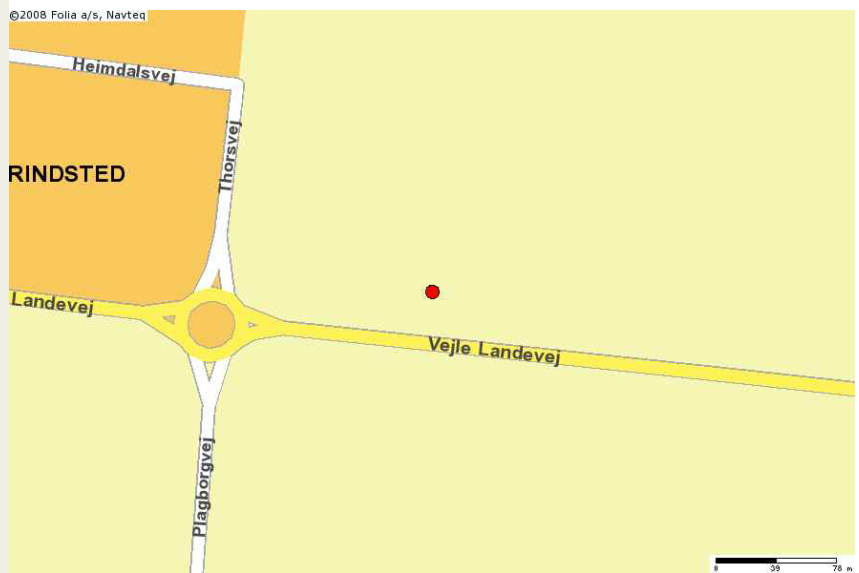
Region Syddanmark er et dynamisk vækstområde og har en central geografisk placering.

Regionen strækker sig fra 40 km nord for Vejle til Padborg i syd - og fra Esbjerg i vest til Nyborg i øst.

Der er omkring 1,2 mio. indbyggere i regionen, hvor landets 5. største by Esbjerg ligeledes er beliggende.

Fleere af Syddanmarks virksomheder er verdenskendte. Danfoss i Nordborg, Ecco Danmark i Tønder, Gum-link i Vejle, LEGO i Billund, Lindø i Munkebo samt offshore-industrien i Esbjerg.

Billund oplever en kraftig vækst: Ny lufthavn, Lalandia med sommerhusområde, Lego i kraftig vækst - det er nogle af de ting der sker i Billund i dag.



COLLIERS HANS VESTERGAARD

Lokal dybde – global bredde

Colliers Hans Vestergaard kender ingen grænser.

Colliers Hans Vestergaard har i Norden en samlet stab på over 200 veluddannede og engagerede medarbejdere

- Specialiseret full-service - formidling, udvikling, rådgivning, vurdering og administration inden for investerings- og erhvervsejendomme til nationale og internationale kunder
- Fokus på kundens ønsker og forventninger, der skaber merværdi gennem personlig, engageret og proaktiv adfærd fra branchens mest kompetente og professionelle medarbejdere
- Uvildig rådgivning, idet Colliers Hans Vestergaard i sin helhed er uafhængig, herunder af banker, realkreditinstitutter m.v.

Strategisk alliance

- Verdens mest effektive internationale ejendomsmæglerkæde med mere end 240 kontorer i 54 lande verden over
- Colliers Hans Vestergaard har via sit hel - eller delvise ejerskab af afdelinger i Stockholm, Göteborg, Malmö, Helsinki og Oslo mulighed for en optimal servicering af lokale kunder uden for Skandinavien og vice versa.

Kvalitet

- Kvalitet og professionel service er kernen i samarbejdet med kunder og internt mellem medarbejderne
- DS/EN ISO 9001:2008 certificeret inden for alle arbejdsområder

Arbejds miljø

- Fokus på arbejdsmiljø og personalepleje, så vores kunder også i fremtiden sikres de mest kompetente medarbejdere i branchen
- DS/OHSAS 18001:2004 certificeret og har som den eneste ejendomsmægler i Danmark opnået Arbejdstilsynets grønne krone smiley.

ÅRHUS

Prismet • Silkeborgvej 2
Postbox 527
DK-8100 Århus C
Tlf. +45 70 23 00 20
Fax +45 70 23 00 21

www.colliers.dk

Danske Bank 36273630 013690

Reg.nr. A/S 214489

SE-nr./CVR 17 23 36 45

KØBENHAVN

Codanhus • Gl. Kongevej 60
Postbox 927
DK-1850 Frederiksberg C
Tlf. +45 70 23 00 40
Fax +45 70 23 00 41

ODENSE

Kongensgade 74-76
Postbox 1120
DK-5100 Odense C
Tlf. +45 70 23 00 68
Fax +45 70 23 00 69

AALBORG

Rendsburggade 6
Postbox 1155
DK-9100 Aalborg
Tlf. +45 70 23 00 98
Fax +45 70 23 00 99

VEJLE

Havneparken 1
Postbox 5
DK-7100 Vejle
Tlf. +45 70 23 00 30
Fax +45 70 23 00 31

STOCKHOLM

Tlf. +46 08-402 36 70 Fax +46 8-411 65 85

GÖTEBORG

Tlf. +46 41-743 00 90 Fax +46 41-743 00 99

MALMÖ

Tlf. +46 40 33 08 80 Fax +46 40 33 08 89

Alle danske kontorer er certificerede efter DS/EN 9001:2008 udgaven
Colliers International er repræsenteret med 248 kontorer fordelt på 51 lande

