



LEJEOPSTILLING | SAGSNUMMER 116323

# Topmoderne og indbydende kontorhus – mulighed for opdeling

NØRREGADE 40, 8740 BRÆDSTRUP





## Indhold

|               |    |
|---------------|----|
| Introduktion  | 03 |
| Lejemålet     | 05 |
| Faciliteter   | 06 |
| Kantine       | 07 |
| Beliggenhed   | 10 |
| Plantegninger | 12 |
| Lejeforhold   | 13 |
| Kontakt       | 14 |





#### INTRODUKTION

## Velkommen til Nørregade 40 – et nyt og moderne kontorhus i Brædstrup, hvor fleksibilitet, kvalitet og et stærkt fællesskab går hånd i hånd.

På Nørregade får virksomheder adgang til lyse og tidssvarende kontorer, attraktive fællesfaciliteter og en beliggenhed med høj synlighed og nem tilgængelighed.

Ejendommen rummer både store sammenhængende lejemål og mulighed for at skabe mindre, individuelle kontorer efter behov. Huset henvender sig derfor bredt – både til etablerede virksomheder, mindre teams og enkeltmandsvirksomheder, der ønsker professionelle rammer at vokse i.

Prospektet giver dig et klart overblik over lejemålet, mulighederne og de faciliteter, der gør Nørregade 40 til en attraktiv adresse for moderne erhverv.



**Bo Pinholt**

Indehaver, erhvervsmægler, MDE, MRICS  
+45 2340 2909 – bpi@nordicals.dk



**Jesper Reinholt Düring**

Indehaver, erhvervsmægler, HD-F  
+45 2311 9944 – jrd@nordicals.dk



LEJEOPSTILLING

# Lejemålet

**INTRODUKTION**

S. 03

**LEJEMÅLET**

S. 05

**BELIGGENHED**

S. 10

**LEJEFORHOLD**

S. 12

**KONTAKT**

S. 14





#### LEJEMÅLET

## Nyt og moderne kontorhus med fleksible løsninger

Nørregade 40 er et nyopført og moderne kontorhus, der kombinerer fleksibilitet, kvalitet og et professionelt udtryk. Ejendommen rummer både større sammenhængende lejemål og mulighed for opdeling i mindre kontorer, så virksomheder i alle størrelser kan finde en løsning, der passer præcist til deres behov.

De store vinduespartier sikrer naturligt lysindfald i hele huset, og indretningen kan tilpasses med både åbne kontorlandskaber og lukkede kontorer. Ejendommen er skabt til virksomheder, der ønsker tidssvarende rammer, høj funktionalitet og et arbejdsmiljø, hvor medarbejdertrivsel er i fokus.

Med en synlig placering ved indfaldsvejen til Brædstrup får både medarbejdere, samarbejdspartnere og kunder let tilgang til huset, og parkeringsforholdene er blandt områdets bedste – nu også med mulighed for opladning via OK-ladestandere.

Nørregade 40 er kort sagt en moderne arbejdsplads, hvor fleksibilitet, kvalitet og hverdagens praktiske behov går op i en højere enhed.

### Huset tilbyder

- Fælles møde- og konferencelokaler
- Kantine med frokostordning
- Moderne adgangskontrol og alarmsystem
- Elevator til alle niveauer
- Gode parkeringsforhold samt OK-ladestandere





#### FACILITETER

## Fleksible og gennemtænkte fællesrammer

Kontorhuset på Nørregade 40 tilbyder en lang række faciliteter, der bidrager til et effektivt og behageligt arbejds- og virksomhedsmiljø.

#### Mødelokaler og konferencerum

I ejendommen findes flere møde- og konferencelokaler, som kan bookes efter behov. Lokalerne er indrettet med moderne AV-udstyr og skaber rammerne for både større præsentationer, kundemøder og interne workshops.

#### Lounge- og fællesområder

Huset rummer flere fælles opholds- og loungeområder, hvor ansatte kan mødes uformelt, arbejde mere fleksibelt eller tage en velfortjent pause. Disse miljøer styrker samarbejde og netværk på tværs af virksomhederne i huset.

#### Adgang og sikkerhed

Adgangskontrol, alarm og nøglesystemer sikrer, at alle lejere har trygge rammer døgnet rundt. Der er elevator til alle etager, som gør huset fuldt tilgængeligt.

#### Parkering og opladning

Ejendommen har gode parkeringsforhold for både ansatte og besøgende. Der etableres desuden OK-ladestandere, hvilket gør hverdagen lettere for brugere af el- og hybridbiler.

#### Serviceydelser

Der kan tilvælges rengøring, depotrum og andre ejendomsspecifikke services, så virksomhederne kan fokusere på deres kerneopgaver, mens driften glider ubesværet i baggrunden.

#### Kantine og frokostordning

Husets kantine er et lyst og indbydende samlingspunkt for ejendommens virksomheder. Her tilbydes en lækker frokostordning leveret af Dinner Deluxe, som hver dag sørger for inspirerende retter, salater og tilvalg – med hensyn til allergier og særlige ønsker. Der er pligt til at deltage i ordningen, og prisen pr. person udgør pt. kr. 59 + moms pr. dag.







#### FACILITETER

## Kantine & frokostordning

Kantinen i Nørregade 40 er et centralt og indbydende samlingspunkt for ejendommens virksomheder. Her får medarbejdere mulighed for at trække sig fra dagens opgaver, koble af og nyde et kvalitetssikret måltid i lyse og moderne omgivelser.

Frokostordningen leveres af Dinner Deluxe, som er kendt for et højt gastronomisk niveau, stor variation og fokus på friske råvarer. Maden tilberedes dagligt af professionelle kokke, og menuen skifter løbende, så frokosten altid føles inspirerende og afvekslende.

#### Hvad kan lejerne forvente?

- Varierede varme retter med fokus på sæsonens råvarer
- Friske og farverige salater, perfekt for dem der ønsker et lettere måltid
- Hjemmebagte elementer som brød og tilbehør
- Sunde alternativer hver dag
- Mulighed for allergivenlige løsninger
- Høj æstetik i præsentationen, som gør frokosten til en oplevelse

Dinner Deluxe har fokus på både smag, ernæring og præsentation, hvilket gør hverdagsfrokosten til et moment medarbejderne ser frem til, og alle lejere i huset deltager i ordningen.



Dinner  
deLuxe  
.dk









LEJEOPSTILLING

# Området

**INTRODUKTION**

S. 03

**LEJEMÅLET**

S. 05

**BELIGGENHED**

S. 10

**LEJEFORHOLD**

S. 12

**KONTAKT**

S. 14





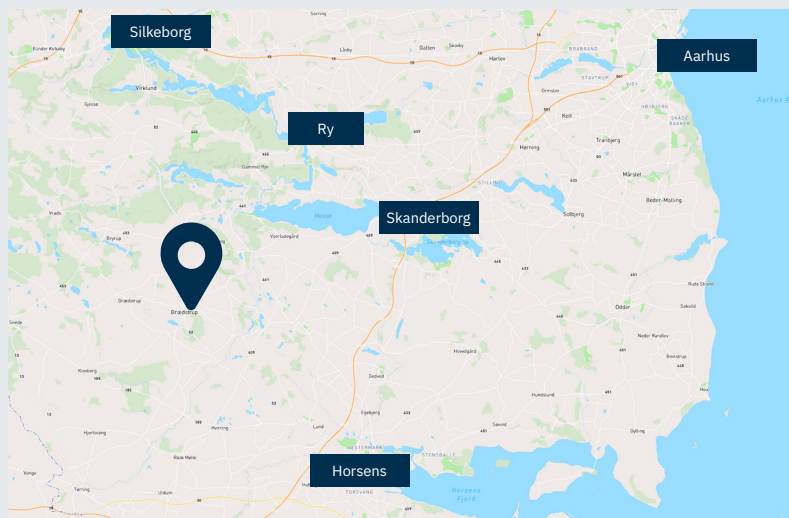
## BELIGGENHED

# Et attraktivt knudepunkt for moderne virksomheder

Nørregade 40 ligger centralt i Brædstrup – en by i stærk udvikling midt i Søhøjlandets smukke natur. Placeringen er optimal for virksomheder, der ønsker at kombinere nærhed til større byer med en roligere og mere lokal erhvervsmæssig base.

Der er kort afstand til både Horsens, Skanderborg, Silkeborg og Vejle, og motorvej E45 nås på få minutters kørsel. Området omkring ejendommen byder på dagligvarebutikker, specialbutikker, caféer og gode parkeringsmuligheder.

Brædstrup er kendt for sin naturskønne Folkepark, stisystemerne og den populære "Genfundne Bro", som tiltrækker besøgende året rundt. Området giver medarbejdere mulighed for både gode arbejdsdage og attraktive pause- og motionsmuligheder i nærmiljøet.







SALGSOPSTILLING

# Planløsning & lejeforhold

**INTRODUKTION**

S. 03

**LEJEMÅLET**

S. 05

**BELIGGENHED**

S. 10

**LEJEFORHOLD**

S. 12

**KONTAKT**

S. 14





## PLANLØSNINGER

# Funktionelle kontorer til virksomheder i alle størrelser

Nørregade 40 er skabt med fleksibilitet som omdrejningspunkt. Uanset om du står med en lille virksomhed, et mellemstort team eller en større organisation, kan lokalerne tilpasses, så de matcher præcis jeres måde at arbejde på.

Ejendommen rummer fire hovedlejemål fordelt på stueetage og 1. sal. Alle arealer kan opdeles i mindre enheder og kombineres på tværs. Det betyder, at du får mulighed for at skabe en planløsning, der både understøtter drift, vækst og trivsel og samtidig giver adgang til husets fællesfaciliteter, mødelokaler, lounge og kantine

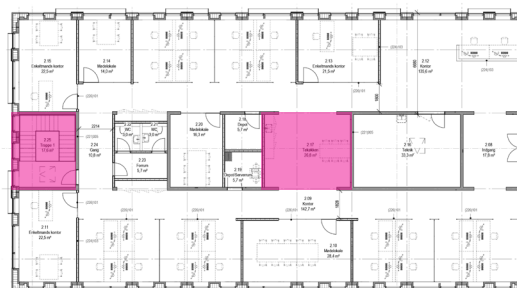
## MULIGE OPDELINGER

Lejemål 1 | 806 m<sup>2</sup>Lejemål 2 | 795 m<sup>2</sup> (UDLEJET)Lejemål 3 | 812 m<sup>2</sup>Lejemål 4 | 308 m<sup>2</sup>

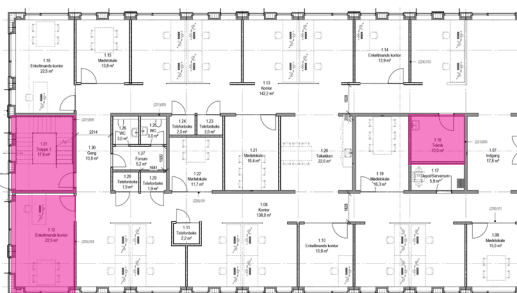
Man kan desuden leje alt fra enkeltmandskontorer på 15–22 m<sup>2</sup> til mellemstore arealer på omkring 150 m<sup>2</sup>, eller endda hele etager på op til 1.100 m<sup>2</sup>.

Se mere på side 13

1. sal

LEJEMÅL 2 | 795 M<sup>2</sup> (UDLEJET)LEJEMÅL 3 | 812 M<sup>2</sup>

Stueetage

LEJEMÅL 1 | 806 M<sup>2</sup>LEJEMÅL 4 | 308 M<sup>2</sup>

Fællesarealer





## LEJEVILKÅR

# Lejevilkår for Nørregade 40

Her får du et overblik over de vigtigste økonomiske forhold for lejemålet, så du som lejer hurtigt kan vurdere rammerne for drift og daglig økonomi.

Udover huslejen betaler du som lejer din andel af ejendommens drifts- og fællesudgifter. Det omfatter blandt andet ejendomsskat, administration, forsikring, renovation, udvendig renholdelse (inkl. snerydning) samt fælles el og vand. Driftsudgifterne opkræves p.t. som et foreløbigt anslået beløb. Derudover betaler du eget forbrug af el, varme og vand/vandafledning ved betaling af nærmere fastsatte a conto-bidrag til udlejer. Forbruget afregnes i henhold til bruttoetagearealer.

Der er gode parkeringsforhold ved ejendommen, med rigelig plads til både medarbejdere og besøgende. For virksomheder med el- og hybridbiler etableres der desuden OK-ladestander, som gør opladning nem og tilgængelig i hverdagen.

| Potentielle opdelinger |            |                                |               |
|------------------------|------------|--------------------------------|---------------|
| Lejemål                | Arealer    | leje pr. m²                    | Årlig leje    |
| Lejemål 1              | 806 m²     | 1.050 kr.                      | 844.777 kr.   |
| Lejemål 2 (UDLEJET)    | 795 m²     | 1.050 kr.                      | (UDLEJET)     |
| Lejemål 3              | 812 m²     | 1.050 kr.                      | 844.777 kr.   |
| Lejemål 4              | 308 m²     | 1.050 kr.                      | 235.767 kr.   |
| Hele stueetagen        | 1.114 m²   | 1.050 kr.                      | 1.170.698 kr. |
| Øvrige arealer*        |            |                                |               |
| Enkeltmandskontor 1    | 15 m²      | Priser fra 2.500 kr. pr. måned |               |
| Enkeltmandskontor 2    | 22 m²      |                                |               |
| Lille enhed            | 30-50 m²   |                                |               |
| Mellemstor enhed       | 50-150 m²  |                                |               |
| Stor enhed             | 150-250 m² |                                |               |

\*Øvrige arealer er eksempler på opdelinger. Kontakt Nordicals for mere information om kontorer i specialstørrelse.

| Lejevilkår                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Samlet areal                                                                                                                                                                                                                                   | Aftal det ønskede antal kvadratmeter med udlejer                                  |
| <b>Drift</b>                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |
| Driftudgifter                                                                                                                                                                                                                                  | Betales aconto til udlejer med pt. 104 kr. pr. m²                                 |
| EL, vand og varme                                                                                                                                                                                                                              | Betales aconto til udlejer med pt. 103 kr. pr. m²                                 |
| <b>Regulering</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   |
| Regulering af leje                                                                                                                                                                                                                             | Reguleres en gang årligt i henhold til nettoprisindekset, dog med min. 2,5 % p.a. |
| Stigning i skatter og afgifter                                                                                                                                                                                                                 | Via regulering af driftsudgifter                                                  |
| Stigning i forsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                   | Via regulering af driftsudgifter                                                  |
| Regulering af depositum                                                                                                                                                                                                                        | Ja                                                                                |
| <b>Overtagelse/opsigelse</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |
| Lejestart                                                                                                                                                                                                                                      | Efter aftale                                                                      |
| Opsigelsesvarsel udlejer                                                                                                                                                                                                                       | Efter aftale                                                                      |
| Opsigelsesvarsel lejer                                                                                                                                                                                                                         | Efter aftale                                                                      |
| Uopsigelig udlejer                                                                                                                                                                                                                             | Efter aftale                                                                      |
| Stand ved overtagelse                                                                                                                                                                                                                          | Nyopført                                                                          |
| <b>Depositum og moms</b>                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                   |
| Depositum                                                                                                                                                                                                                                      | Svarende til 6 mdr. leje                                                          |
| Momsregistrering                                                                                                                                                                                                                               | Ja                                                                                |
| <b>Afståelse</b>                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                   |
| Afståelsesret                                                                                                                                                                                                                                  | Ja                                                                                |
| Fremlejeret                                                                                                                                                                                                                                    | Ja                                                                                |
| <b>Vedligeholdelse</b>                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                   |
| Udvendig vedligehold                                                                                                                                                                                                                           | Udlejer                                                                           |
| Udvendig renhold                                                                                                                                                                                                                               | Via driftsudgifter                                                                |
| Vintervedligehold                                                                                                                                                                                                                              | Via driftsudgifter                                                                |
| Indvendig vedligehold                                                                                                                                                                                                                          | Lejer                                                                             |
| Renovation - forpligtelse/betaling                                                                                                                                                                                                             | Lejer                                                                             |
| <b>Forsikring</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   |
| Udlejer tegner almindelig ejendomsforsikring. Lejer betaler andel heraf via driftsudgifter. Øvrige forsikringer, herunder indbo samt glas- og sanitetsforsikring tegnes og betales af lejer. Lejer bærer den fulde risiko for glas og sanitet. |                                                                                   |
| <b>Plan- / offentlige forhold</b>                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   |
| Zonestatus                                                                                                                                                                                                                                     | Byzone                                                                            |





**Bo Pinholt**

Indehaver, erhvervsmægler, MDE, MRICS  
**+45 2340 2909** – [bpi@nordicals.dk](mailto:bpi@nordicals.dk)



**Jesper Reinholt Düring**

Indehaver, erhvervsmægler, HD-F  
**+45 2311 9944** – [jrd@nordicals.dk](mailto:jrd@nordicals.dk)

## KONTAKT

# Nordicals Horsens

### Nordicals

Vitus Berings Plads 6 · 8700 Horsens  
**+45 7628 2610** · [8700@nordicals.dk](mailto:8700@nordicals.dk)