Real Erhverv Sjælland ApS
/ CVR-nr. 45204987
Naverland 34 / 2600 Glostrup
Tlf. 77334141 / erhverv-sjl@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

SALGSOPSTILLING

Kontor / lager

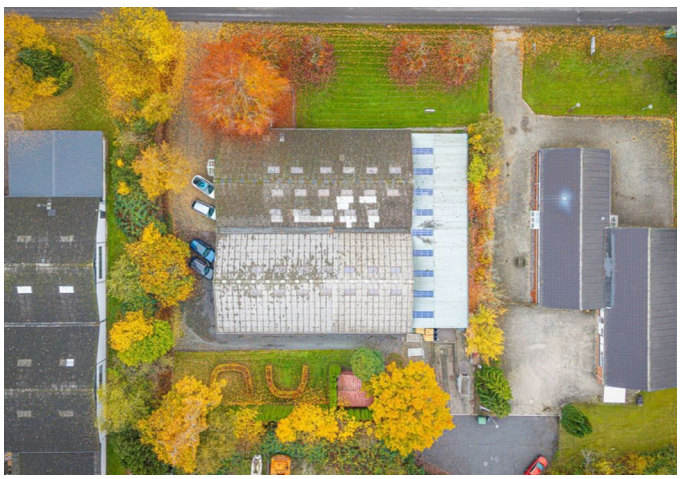
Glasmagervej 11, Fensmark

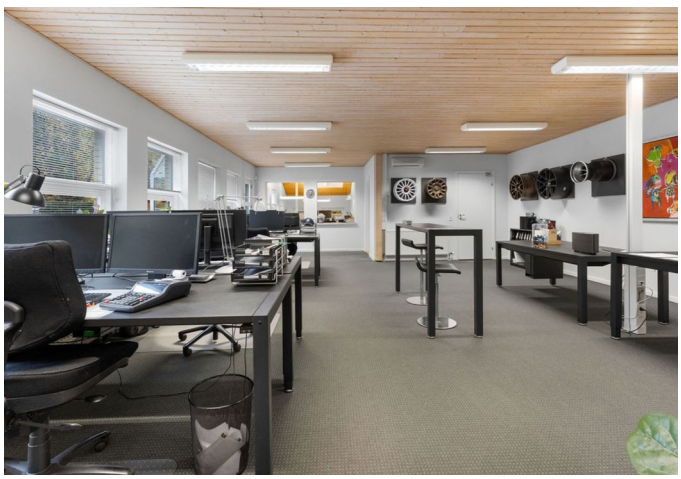
4684 Holmegaard

4.200.000 kr.



Alsidig brugerejendom med stærke rammer for drift og administration





BESKRIVELSE OG BILLEDER



Domicilejendom med plads til lager, værksted og administration

Highlights

- 1.195 m² erhvervsareal på en 3.023 m² stor grund

- En væsentlig del af ejendommen er om- og tilbygget i 2006, mens den oprindelige bygning er fra 1987

- Attraktiv domicil- og brugerejendom

- Mulighed for at samle lager, værksted, administration og medarbejderfaciliteter på én adresse

- Store og regulære lager- og værkstedsarealer

- Portadgang og læsserampe med gode muligheder for varehåndtering

- Lyse og præsentable kontor- og administrationsarealer

- Showroom og mødefaciliteter

- Kantine samt toilet faciliteter

- Gode parkerings- og tilkørselsforhold

- Særligt oplagt til VVS-, installations-, service- og entreprenørvirksomheder samt andre virksomheder med behov for plads

Plads til hele virksomheden

På Glasmagervej 11 i Fensmark udbydes en funktionel og veldisponeret domicilejendom med en attraktiv kombination af lager, værksted, administration og medarbejderfaciliteter.

Ejendommen omfatter ifølge BBR 1.195 m² erhvervsareal på en 3.023 m² stor grund. Den oprindelige bygning er opført i 1987, mens en væsentlig del af ejendommen er om- og tilbygget i 2006.

Netop kombinationen af de forskellige funktioner er en af ejendommens væsentligste styrker. Her får en kommende bruger

mulighed for at samle virksomhedens drift under ét tag, så administration, medarbejdere, materiel, varer og den daglige drift kan håndteres fra samme adresse.

De regulære lager- og værkstedsarealer giver gode indretningsmuligheder og suppleres af portadgang og læsserampe. Samtidig råder ejendommen over præsentable kontor- og administrationsfaciliteter, showroom og mødeområde, kantine samt velfærdsfaciliteter.

Ejendommen er derfor særligt interessant for eksempelvis en VVS- eller installationsvirksomhed, entreprenør, håndværksvirksomhed, grossist eller servicevirksomhed, der har behov for både plads til den praktiske drift og ordentlige rammer for administration og medarbejdere.

En rigtig brugerejendom

Hvor mange erhvervsejendomme enten tilbyder lager eller administration, giver Glasmagervej 11 mulighed for at kombinere lager, værksted, kontor og kundevendte funktioner i én samlet ejendom.

Det skaber en effektiv daglig arbejdsgang, hvor montører og medarbejdere kan starte dagen fra samme adresse, hvor materiel og varer opbevares, og hvor virksomhedens administration og kundemøder samtidig kan håndteres.

For den rette virksomhed giver ejendommen mulighed for at etablere et samlet og langsigtet domicil med plads til både mennesker, materiel og drift.

Lager, værksted og logistik

Ejendommens store og regulære driftsarealer kan indrettes efter virksomhedens konkrete behov. Arealerne giver mulighed for blandt andet lager, værksted, reolopbevaring, materiel og intern varehåndtering.

Portadgang og læsserampe understøtter en effektiv varemodtagelse og distribution. Kombinationen er særlig relevant for håndværks-, installations-, service- og entreprenørvirksomheder, hvor lager, værktøj, materialer og køretøjer indgår som en naturlig del af den daglige drift.

Kontor, showroom og medarbejderfaciliteter

Administrationsdelen fremstår lys og præsentabel med både åbne arbejdsområder og separate kontorer. Hertil kommer et større showroom og mødeområde, der kan anvendes til kundemøder, produktpræsentation, salg eller som virksomhedens repræsentative frontområde.

Ejendommen indeholder desuden kantine samt toilet faciliteter. Det understøtter anvendelsen som et egentligt virksomhedsdomicil og ikke blot som lager- eller værkstedsbygning.

Området

Ejendommen er beliggende i det etablerede erhvervsområde omkring Glasmagervej i Fensmark, umiddelbart nordøst for Næstved.

Placeringen giver gode rammer for en virksomhed, der ønsker eget domicil i et veletableret erhvervsmiljø og samtidig vil være tæt på Næstved og det omkringliggende opland.

Områdets erhvervsmæssige karakter passer godt til virksomheder med behov for en kombination af administration, lager, værksted og praktiske driftsarealer.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Glasmagervej 11, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kommune	Næstved
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor / lager
Anvendelse, aktuel	Kontor og lager

Matr. nr.	Areal
7 l Sibberup By, Fensmark	3.023 m²

Arealfordeling

Grundareal	3.023 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		1.221 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		1.195 m²
Etageareal i alt		1.195 m²

Brugsret
Brugsret ifølge til: Erhverv

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Glasmagervej 11

- opført / ombygget	1987/2006
- bebygget areal	1.195 m²
- antal etager	1

Enhed

Glasmagervej 11	Etageareal	1.195 m²
Enhed til lager		*Type* Erhvervsareal

Bygning nr. 2 - Glasmagervej 11

- opført / ombygget	2008
- bebygget areal	26 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	4.950.000
Grundværdi	332.500

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Centralvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen D

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kontor 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

Nr. 1 lyst d. 16.08.1978 lbnr. 26375-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Om resp se akt Filnavn: 28_M-N_681
Nr. 2 lyst d. 06.05.1980 lbnr. 14932-28 Tillægstekst Lokalplan nr. F.16.1 Filnavn: 28_AF-N_174

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Erhvervslejemål	446.140	0
I alt årlig leje	446.140	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand, varme og el.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.200.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,35%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		5.700
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		2.290
Udvendig vedligeholdelse 2026		59.750
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		25.391
I alt, anslået		93.131

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	446.140	446.140
Udgifter		
Driftsudgifter	93.131	93.131
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	353.009	
I alt	353.009	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		353.009
- skattevirkning ved 25,00%		88.252
I alt		264.757

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	4.200.000
Handelsomkostninger anslået	27.050

Investeret kapital	4.227.050

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	446.140
- Driftsudgifter iht. budget	93.131
Nettoleje til forrentning	353.009

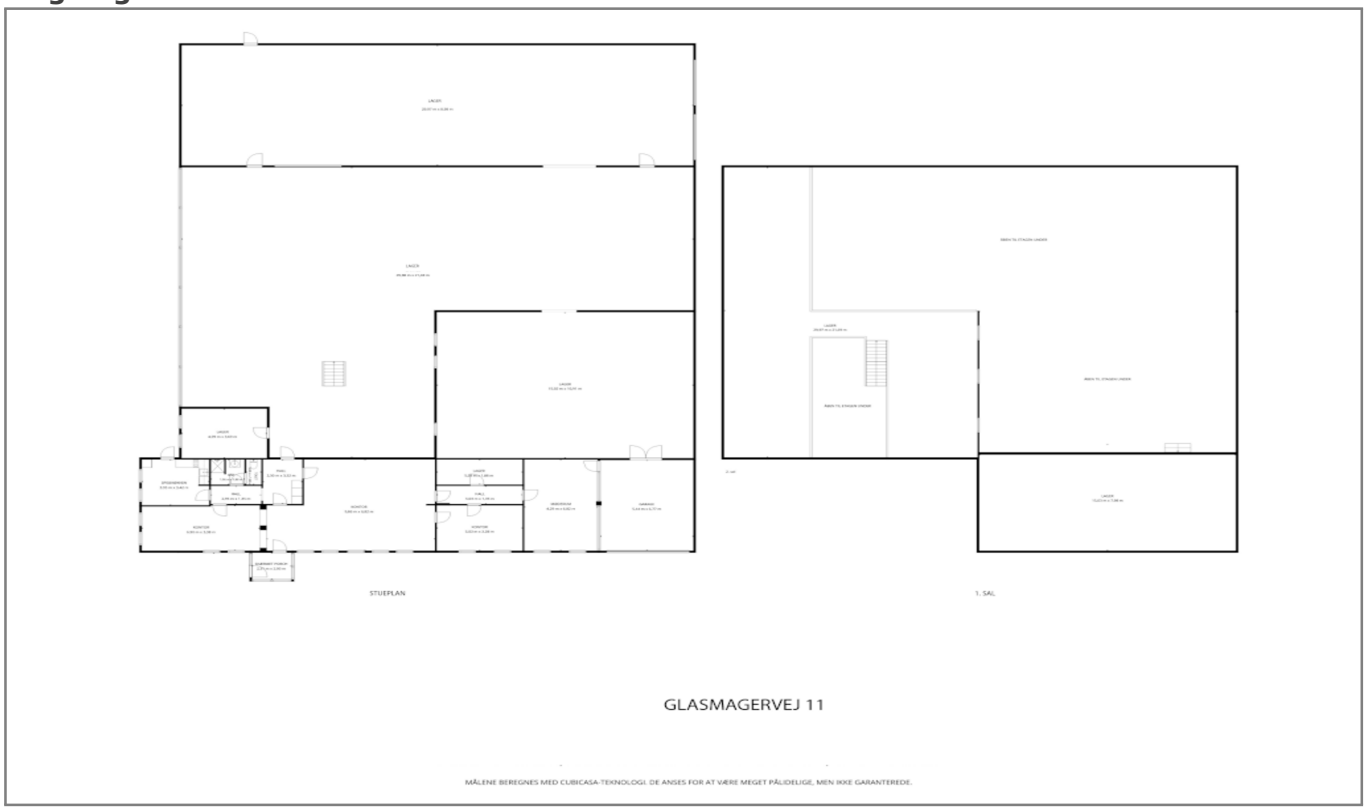
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{353.009 \times 100}{4.227.050} = 8{,}35\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

TEGNINGER

Tegning



KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Telefon: 77334141
E-mail: erhverv-sjl@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

Kontakt

Jakob Ravnsbæk Nielsen

Mobil: 7733 4141
E-mail: jrn@mailreal.dk