

SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Vesterbrogade 14
3250 Gilleleje

11.500.000 kr.



Prisbelønnet erhvervsejendom i hjertet af Gilleje



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Kapitalbehov
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
<hr/>	
Side	TEGNINGER
12	Tegning
12	Tegning
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



- Unik og sjældent udbudt ejendom i hjertet af Gilleleje
- Stor del af ejendom er tom ved overtagelse, kun boghandel er udlejet
- Privat og stemningsfuldt gårdhave
- Arkitektur og materiale kvalitet går op i højere enhed
- I 2020 fik ejendommen forskønnelsespris for den nænsomme restaurering

Midt på Gillelejes charmerende hovedgade finder du en ejendom, som adskiller sig markant fra alt andet på markedet. Her er ikke blot tale om en erhvervs ejendom, men om et prisbelønnet og arkitektonisk restaureret byhus, hvor hver eneste detalje er gennemtænkt, og hvor kompromiser har været fraværende.

Ejendommen blev i 2020 hædret med **Gilleleje og Omegns Museumsforenings Forskønnelsespris** som anerkendelse af den nænsomme restaurering, hvor den oprindelige bygnings sjæl er bevaret og kombineret med moderne komfort og eksklusive materialer.

Eksklusiv bygning med unikke materialevalg

Indvendigt mødes man af en atmosfære, som sjældent opleves i erhvervs ejendomme. Store naturstensgulve med gulvvarme i hele ejendommen, massive naturstensløsninger, specialfremstillet inventar, elegante messingdetaljer, snedkerløsninger og et smukt lysindfald fra ovenlysvinduer skaber tilsammen et eksklusivt og inspirerende miljø. Materialevalget er gennemført og af en kvalitet, som normalt forbindes med eksklusive boliger eller internationale designprojekter.

Ejendommen rummer i alt ca. 234 m². Den forreste del mod hovedgaden er udlejet til en veletableret boghandel, som råder over 74 m², mens de resterende ca. 160 m² overtages ledige og giver en ny ejer en enestående mulighed for at skabe repræsentative rammer til showroom, galleri, tegnestue, liberalt erhverv eller anden kvalitetspræget virksomhed.

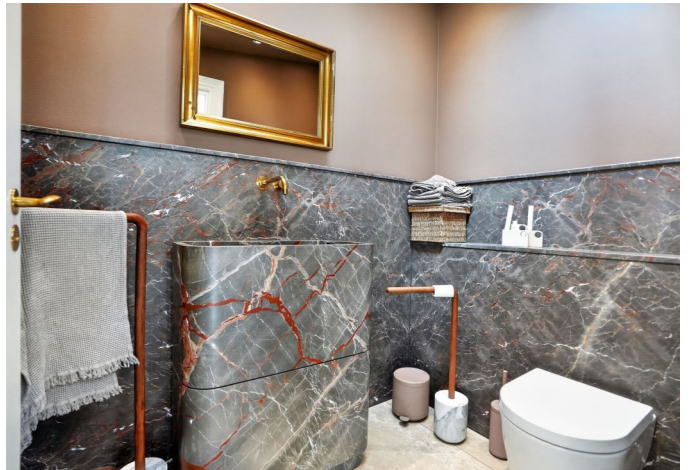
Unikt udemiljø midt i byen

Bag facaden gemmer sig desuden et helt særligt gårdmiljø – et privat og stemningsfuldt uderum, som skaber ro og kontrast til bylivet blot få skridt væk. Med under 200 meter til havnen, vandet og Gillelejes hyggelige restauranter og caféer er

beliggenheden blandt byens absolut bedste. Ejendommen har grundareal på 325 m².

Dette er en ejendom for den kvalitetsbevidste køber, som ønsker noget ud over det sædvanlige – hvor arkitektur, materialevalg, historie og beliggenhed går op i en højere enhed. En sjælden mulighed for at erhverve en af Gillelejes mest karakterfulde og eksklusive erhvervsejendomme.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende Vesterbrogade 14, 3250 Gilleleje

Kommune Gribskov
Region Region Hovedstaden
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Butik / Detail
Anvendelse, aktuel Ren forretning og kontor

Matr. nr.	Areal	heraf vej
3 ad Gilleleje By, Gilleleje	325 m ²	60 m ²

Arealfordeling

Grundareal	325 m ²	heraf vej 60 m ²
Bebygget areal		170 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		234 m ²
Etageareal i alt		234 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Erhverv

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vesterbrogade 14

- opført / ombygget	1877
- bebygget areal	170 m ²
- etageareal	234 m ²
- antal etager	1

Enhed

Vesterbrogade 14	Etageareal	234 m ²
------------------	------------	--------------------

Enhed til detailhandel	Type	Erhvervsareal
------------------------	------	---------------

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	
Grundværdi	721.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

EI: 230 volt
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

B

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning og kontor

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. 10.11.1903 lbnr. 908087-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Nr. 2 lyst d. 17.01.1947 lbnr. 3590-16 Tillægstekst Dok om passage i skellet

Nr. 3 lyst d. 10.11.1965 lbnr. 13245-16 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 16_B_183

Nr. 4 lyst d. 17.08.1988 lbnr. 16034-16 Tillægstekst Dok om varmforsyning/ kollektiv varmforsyning m.v Filnavn: 16_K_247

Nr. 5 lyst d. 20.03.1991 lbnr. 4655-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 15.49 Filnavn: 16_AI_201

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	500.000	320.000
I alt årlig leje	500.000	320.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	11.500.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	11.500.000
Handelsomkostninger anslået	70.850
Anslået kapitalbehov	11.570.850

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		6.402
Udvendig vedligeholdelse		11.700
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.000
I alt, anslået		33.102

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

Likviditetsbudget

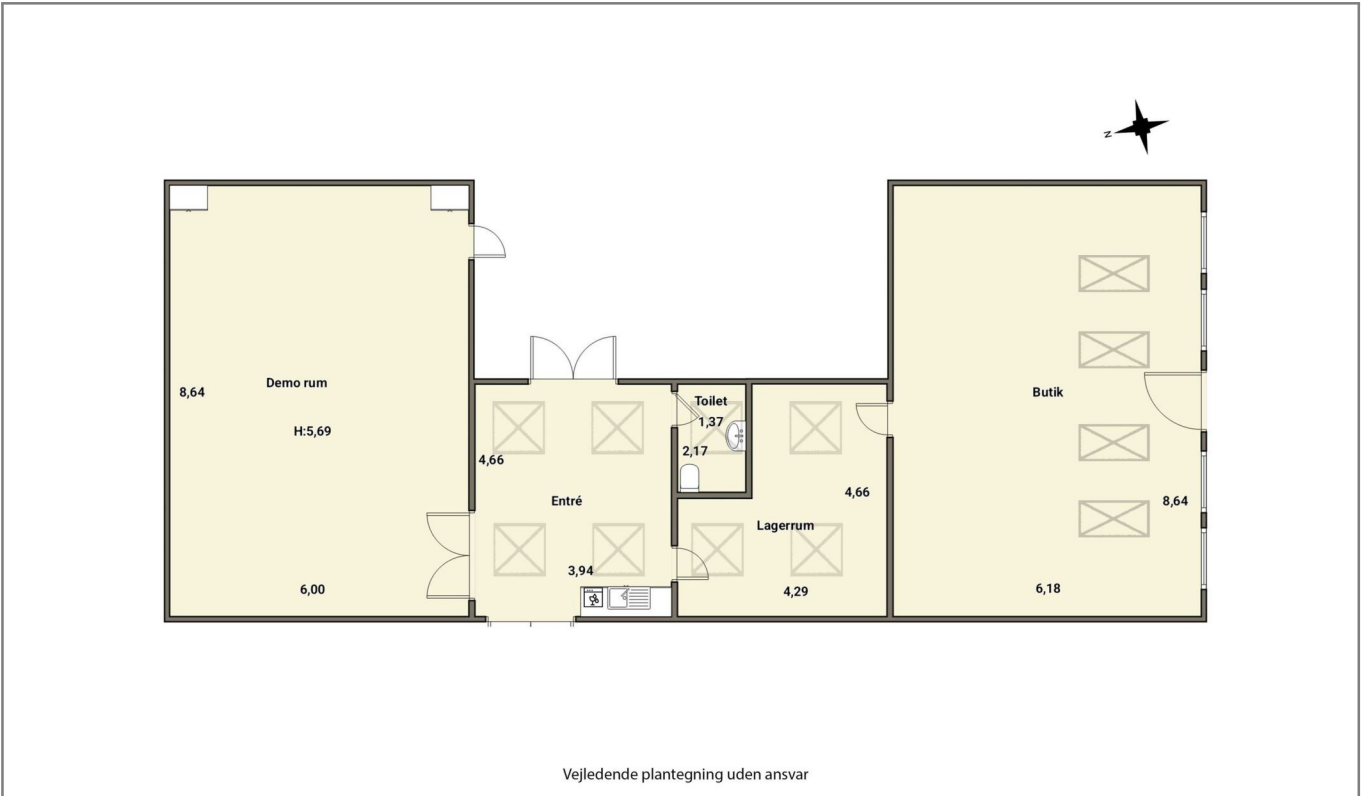
	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	180.000	180.000
Lejeindtægter, anslåede	320.000	320.000
Udgifter		
Driftsudgifter	33.102	33.102
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	466.898	
I alt	466.898	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		466.898
- skattevirkning ved 24,10%		112.522
I alt		354.375

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

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

TEGNINGER

Tegning



Tegning



KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

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

Kontakt

Brian Skov Andersen
Erhvervsmægler, Valuar, HD,
Indehaver.

Mobil: 29854626
E-mail: bsa@mailreal.dk