

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Skolegade 55
4653 Karise

4.545.000 kr.



Mange anvendelsesmuligheder - bolig og erhverv samlet et sted



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
8	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
10	Miljøforhold
10	Tingbog og servitutter

Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Kapitalbehov
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Købesummens fordeling
12	Handelsomkostninger

Side	TEGNINGER
13	Tegning
13	Tegning
14	Tegning

Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Stor indhegnet grund - og mange gode faciliteter

Velkommen til Skolegade 55 i Karise – en alsidig ejendom, der kombinerer bolig og erhverv på bedste vis. Med en samlet grundstørrelse på 3.530 m², fuldt indhegnet og med funktionelle udendørsarealer, er her rammerne for både familieliv og erhvervsdrift i rolige omgivelser.

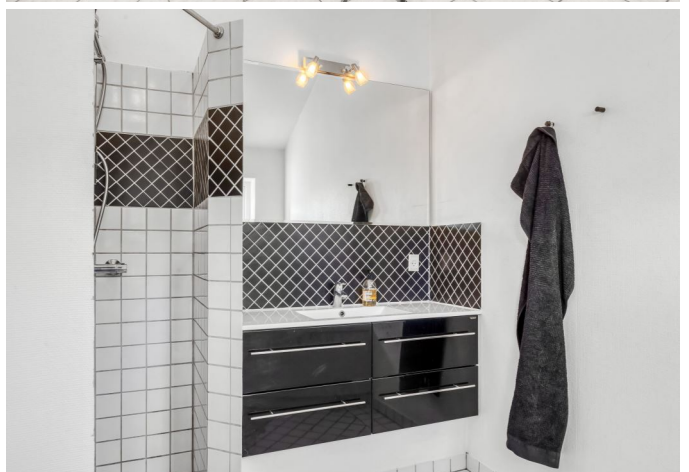
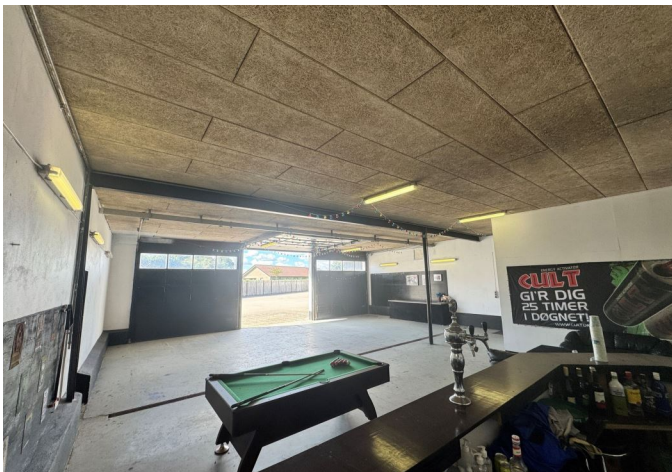
Boligen – 255 m² til den store familie

Boligdelen byder på 255 m² med plads til hele familien. Her er køkken alrum, tv-stue, bryggers, flere værelser, flere badeværelser, lækker spa-bad og et repos med adgang til ekstra værelse. Den lukkede have er indrettet med græsplæne og en lækker overdækket terrasse – alt sammen med til at give optimale rammer for udeliv og privatliv.

Erhvervsdelen – 558 m² med funktionelle faciliteter

Erhvervsbygningen er på hele 558 m² og giver masser af anvendelsesmuligheder – hvad enten du driver værksted, lager, håndværk eller anden form for erhverv. Her er 7 porte, hvoraf de højeste har en frihøjde på op til 4,15 meter. Bygningen har desuden udsugning, olieudskiller, værkstedsgrav, betongulv og højt til loftet. Der er både indskuddt dæk, kontor, frokoststue samt vaskeplads både inde og ude. Udearealet omkring erhvervsbygningen er befæstet med SF-sten og giver nem adgang for køretøjer og maskiner.

Denne ejendom er ideel for dig, der ønsker at samle bolig og erhverv på samme adresse – med god plads og mange muligheder.









FAKTA

Ejendommen

Beliggende Skolegade 55, 4653 Karise

Kommune Faxø
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone og landzone

Anvendelse

Ejendomstype Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel Beboelse og transportvirksomhed

Matr. nr.	Areal
10 ar Karise By, Karise	3.530 m ²

Arealfordeling

Grundareal	3.530 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		788 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		558 m ²
Boligareal		255 m ²
Etageareal i alt		813 m ²
Sekundære arealer		10 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: beboelse og erhverv

Fredning / bevaringsværdig

Der henvises til Bygningsspecifikation, hvor information om fredning og/eller bevaringsværdig fremgår under den / de enkelte bygninger.

Udenomsarealer / området

Udeareal omkring erhverv er befæstet med sf-sten
Udeareal omkring beboelse består af terrasse med fast belægning og have med græsplæne
Ejendommen er indhegnet, og har port ud til Skolegade.

Parkering / Ladestandere

Der er parkeringsforhold på ejendommen

Ladestandere	Nej
--------------	-----

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Skolegade 55

- opført / ombygget	1925
- bebygget areal	220 m ²
- etageareal	255 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Skolegade 55	Etageareal	255 m ²
--------------	------------	--------------------

Fritliggende enfamiliehus

Type
Boligareal

Bygning nr. 2 - Skolegade 55

- opført / ombygget	1967
- bebygget areal	525 m ²
- etageareal	525 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Skolegade 55	Etageareal	525 m ²
--------------	------------	--------------------

Enhed til parkering- og transportanlæg

Type
Erhvervsareal

Bygning nr. 3 - Skolegade 55

- opført / ombygget	2000
- bebygget areal	33 m ²
- etageareal	33 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Skolegade 55	Etageareal	33 m ²
Enhed til parkering- og transportanlæg		Type Erhvervsareal

Bygning nr. 4 - Skolegade 55

- opført / ombygget	2008
- bebygget areal	10 m ²
- sekundært areal	10 m ²

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Skolegade 55	Etageareal	10 m ²
Udhus		Type Sekundært areal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering*År 2023**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	2.600.000
Grundværdi	525.200

Ejendomsværdi og grundværdi er foreløbig værdi på 2023

Tekniske installationer - løsøre

Udsugningsanlæg, værkstedsgrav, olieudskiller, luftslanger, vaskeplads både ude og inde.

Kloak

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Gasfyr

Energimærke

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

*Bygning**Energimærke*

Beboelse	C
Erhvervsbygning	F
BBR-bygningsnr. 3	Ej omfattet
BBR-bygningsnr. 4	Ej omfattet

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

KOMMUNE 2021-2033 - Faxe kommune (Vedtaget)

KOMMUNE 2025 – 2037 - Faxe Kommune (Forslag)

Lokalplan - Karise Vest - (Vedtaget)

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og transportvirksomhed

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 23%.

Kommuneplan giver umiddelbart mulighed for op til 35%

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

Kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Olie-/tankanlæg

Der er registreret en olietank på ejendommen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.10.1869 lbnr. 913704-27 Tillægstekst Dok om vej mv

Nr. 2 lyst d. 22.10.1869 lbnr. 913705-27 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Nr. 3 lyst d. 30.05.1879 lbnr. 913706-27 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 4 lyst d. 30.01.1925 lbnr. 913707-27 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Nr. 5 lyst d. 28.10.1955 lbnr. 913708-27 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 27_S_12

Nr. 6 lyst d. 21.09.1978 lbnr. 12173-27 Tillægstekst Lokalplan nr. 200-2 Filnavn: 27_R_300

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.545.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.545.000
Handelsomkostninger anslået	29.150
Anslået kapitalbehov	4.574.150

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		11.652
Renovation / miljøafgift:		
Skorstensfejning	1.299	
Rottebekæmpelse	394	
Renovation (Anslået)	6.000	
Sum		7.693
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I	4.575	
Præmie årligt - forsikring II	6.834	
Sum		11.409
I alt, anslået		30.754

Øvrige bemærkninger

Forsikring 1 dækker beboelse
Forsikring 2 dækker erhvervsbygning

Grundskyld i henhold til ejendomsskattebillet 2025

Købesummens fordeling

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	4.545.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	29.150
Kontant anskaffelsessum	4.574.150

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	4.545.000

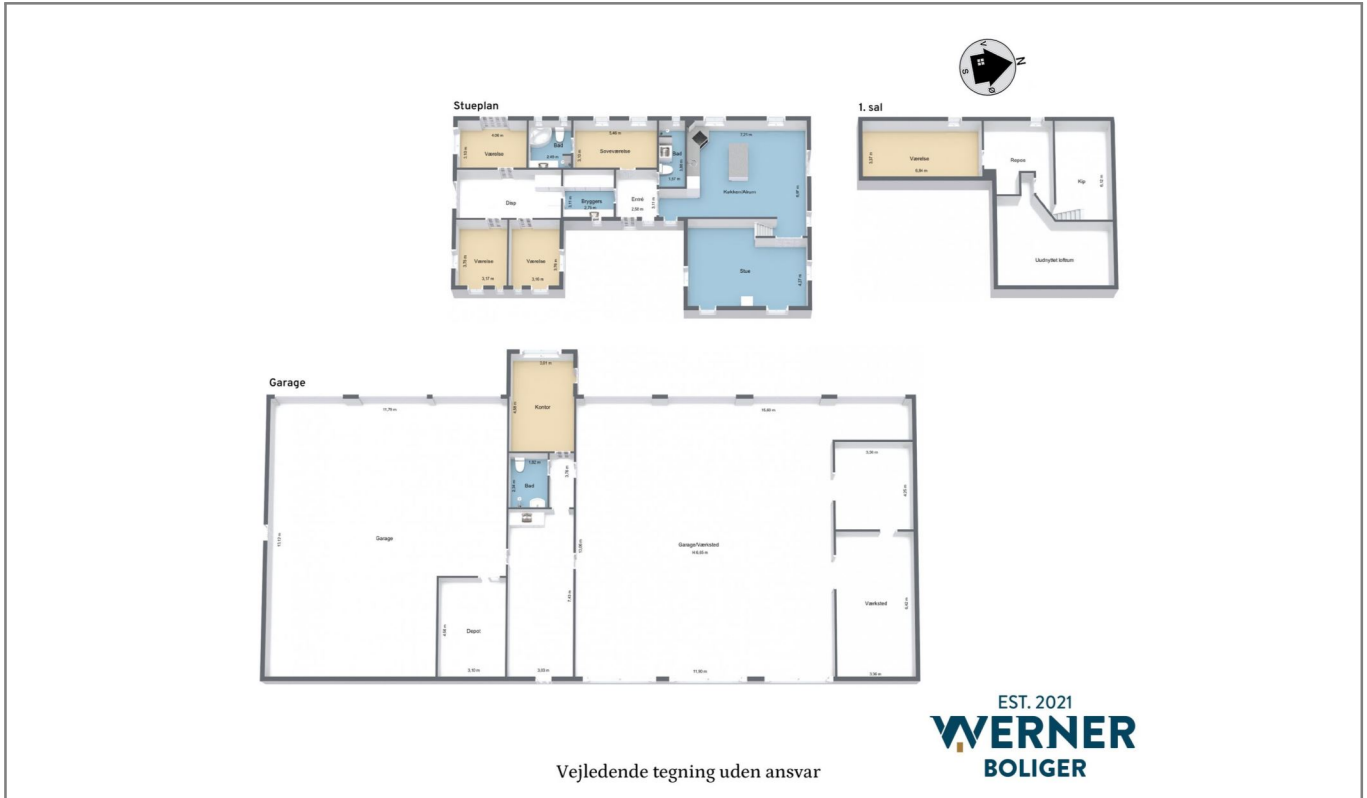
Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået***Beløb i kr.*

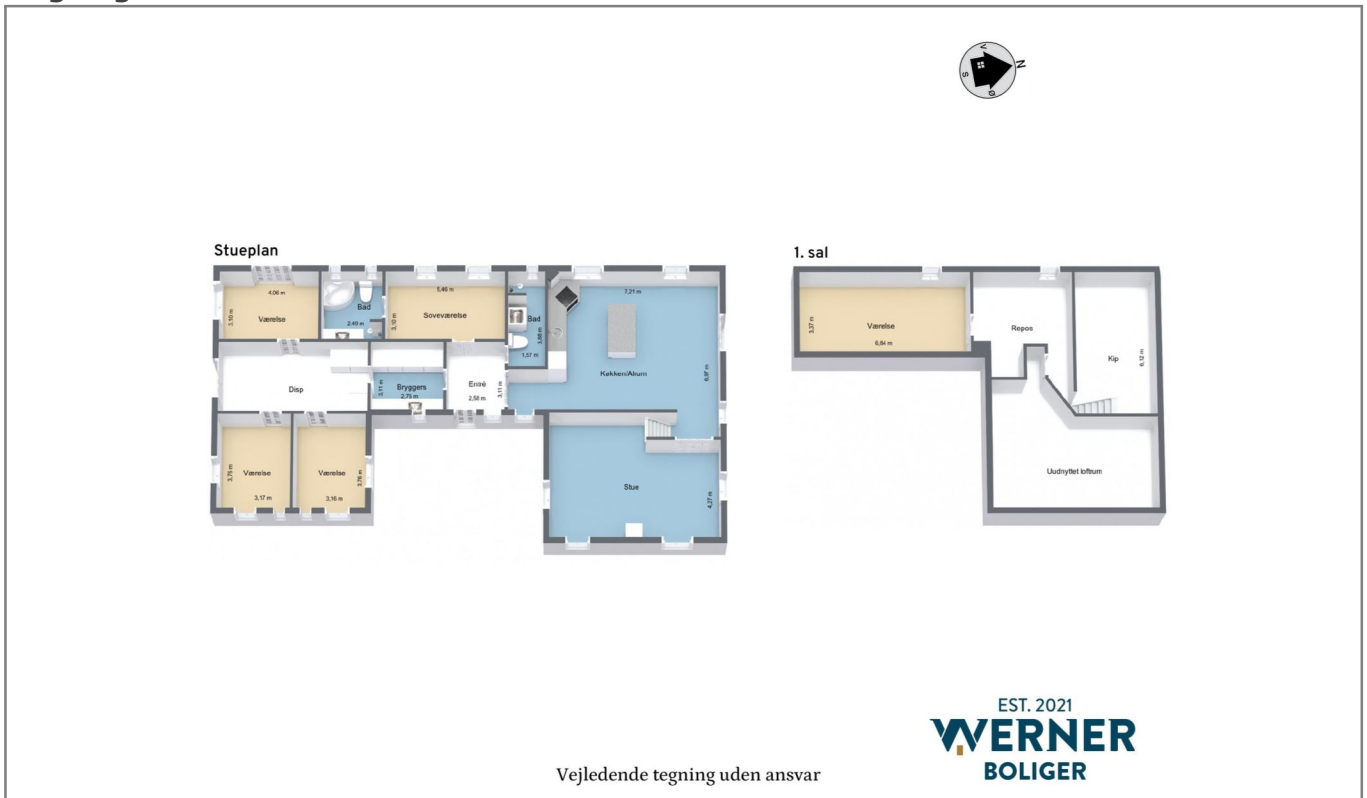
Tinglysningsafgift - skøde	29.150
Handelsomkostninger inkl. moms	29.150

TEGNINGER

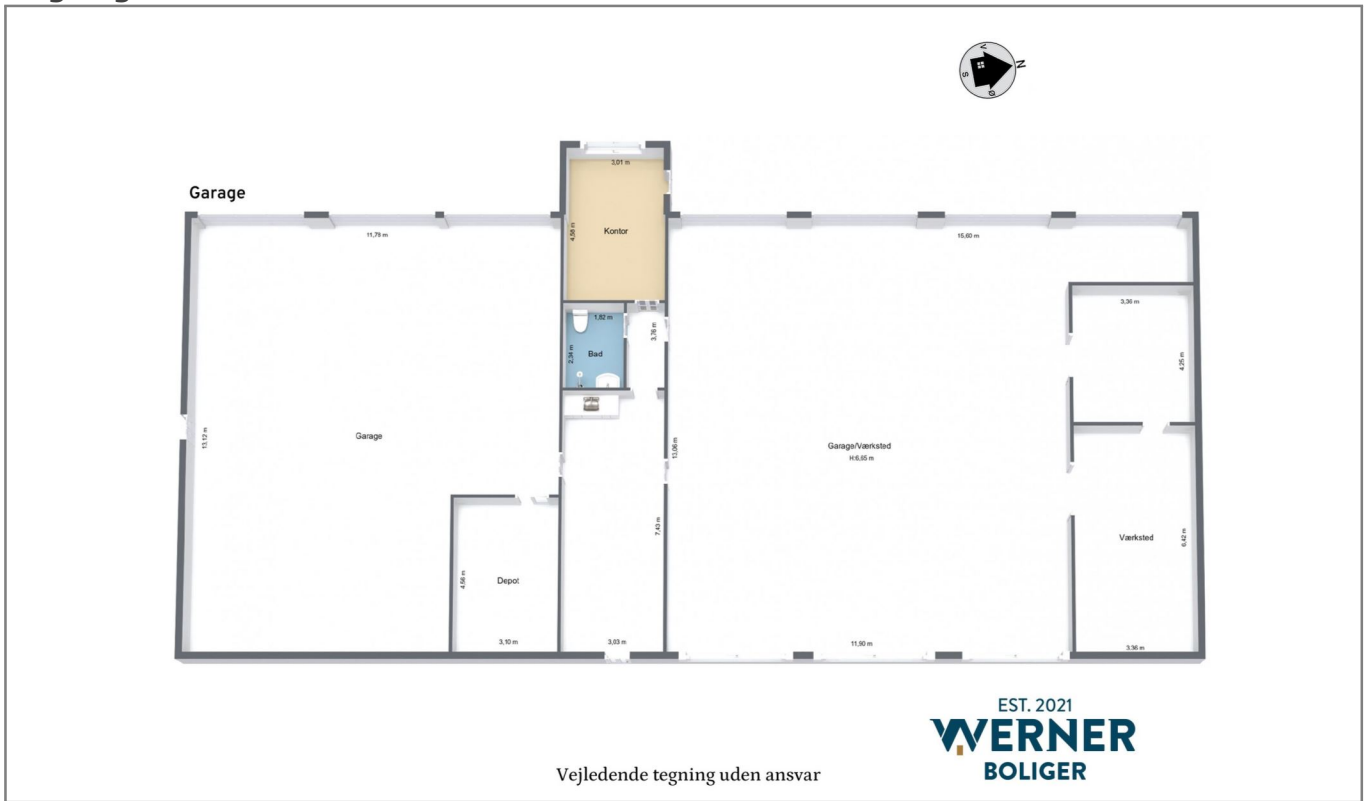
Tegning



Tegning



Tegning



EST. 2021
WERNER
BOLIGER

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