

SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Solvangsvej 18A
4681 Herfølge

4.675.000 kr.



Stor synlighed og mange anvendelsesmuligheder



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
4	Ejendommen
4	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Miljøforhold
5	Tingbog og servitutter

Side	ØKONOMI
6	Købesum
6	Moms
6	Driftsudgifter
6	Købesummens fordeling
6	Handelsomkostninger

Side	TEGNINGER
7	Tegning
7	Tegning
8	Tegning

Side	KONTAKTINFORMATION
9	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



- Indhegnet grund 2000 m²
- Stor synlighed ud til hovedvej - ideelt for eksponering
- Moderne erhvervsbygning fra 2016, med 2 porte
- Tæt på motorvej og offentlig transport
- Bebyggelsesprocent på op til 50% i området, ikke fuldt udnyttet.

Beliggenhed og synlighed

Ejendommen er beliggende i et veletableret erhvervsområde med **stor synlighed ud til hovedvej**. Den centrale placering giver virksomheden **gode eksponeringsmuligheder**, og der er **kort afstand til både Køge centrum, motorvej og offentlig transport**, hvilket gør adressen attraktiv og nemt tilgængelig for både ansatte, leverandører og samarbejdspartnere.

Info om bygninger?

Erhvervsdelen udgør 436 m² og er fordelt på 2 bygninger, den nyeste er opført i 2016. Bygningerne fremstår moderne og funktionel med **store porte, god loftshøjde** og indeholder **lager, værksted, kontor, køkken og mandskabsfaciliteter**. Der er også mulighed for at indrette **showroom**, hvilket gør ejendommen velegnet til en bred vifte af erhverv – herunder lager, produktion, værksted eller kundebetjening.

Info om grunden?

Grunden er på **2.000 m²** og er **fuldt indhegnet med fast belægning**, hvilket sikrer nem adgang og gode parkerings- og oplagsmuligheder. Der er desuden **mulighed for yderligere bebyggelse** på grunden, hvilket giver fremtidige ejere frihed til at tilpasse ejendommen til deres behov og vækstplaner.

Ejendom med potentiale

Ejendommen fremstår i **god og indflytningsklar stand** og er en ideel løsning for virksomheder, der ønsker en kombination af **synlighed og udviklingsmuligheder** – alt sammen i et område med god infrastruktur og kort afstand til by og motorvej.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende Solvangsvej 18A, 4681 Herfølge

Kommune Køge
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Butik / Detail
Anvendelse, aktuel Erhverv

Matr. nr.	Areal
4 s Svansbjerg By, Herfølge	2.000 m ²

Arealfordeling

Grundareal	2.000 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		436 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		436 m ²
Etageareal i alt		436 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Erhverv

Udenomsarealer / området

Ejendommen er indhegnet, og er etableret med kørefast underlag

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Solvangsvej 18

- opført / ombygget	1966
- bebygget areal	351 m ²
- etageareal	351 m ²
- antal etager	1

Enhed

Solvangsvej 18	Etageareal	80 m ²
Enhed til kontor	Type	Erhvervsareal

Enhed

Solvangsvej 18	Etageareal	271 m ²
Enhed til lager	Type	Erhvervsareal

Bygning nr. 2 - Solvangsvej 18

- opført / ombygget	2016
- bebygget areal	85 m ²
- etageareal	85 m ²
- antal etager	1

Enhed

Solvangsvej 18	Etageareal	85 m ²
Værksted	Type	Erhvervsareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.800.000
Grundværdi	1.035.100

Offentlige værdi er den foreløbige fra 2023.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Erhverv

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 50%.

Ifølge kommuneplanen er der en maksimal bebyggelsesprocent for området på 50%. Den generelle anvendelse er erhvervsområde

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.

Olie-/tankanlæg

På ejendommen er der registreret en nedgravet olietank.

Tanken er tømt, afblændet og opfyldt.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 04.06.1943 lbnr. 906711-19 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 19_C_108

Nr. 2 lyst d. 04.06.1943 lbnr. 906712-19 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 19_C_108

Nr. 3 lyst d. 13.05.1964 lbnr. 2593-19 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 3A Filnavn: 19_C_108

Nr. 4 lyst d. 26.06.1964 lbnr. 3610-19 Tillægstekst Dok om indskrænkninger i bebyggelses- og benyttelsesretten mv Filnavn: 19_M_337

Nr. 5 lyst d. 22.03.1977 lbnr. 6291-19 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om belyst reklameskilt

Nr. 1 lyst d. 04.06.1943 lbnr. 906711-19 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 19_C_108

Nr. 2 lyst d. 04.06.1943 lbnr. 906712-19 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 19_C_108

Nr. 3 lyst d. 13.05.1964 lbnr. 2593-19 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 3A Filnavn: 19_C_108

Nr. 4 lyst d. 26.06.1964 lbnr. 3610-19 Tillægstekst Dok om indskrænkninger i bebyggelses- og benyttelsesretten mv Filnavn: 19_M_337

Nr. 5 lyst d. 22.03.1977 lbnr. 6291-19 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om belyst reklameskilt

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.675.000

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		15.031
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.381	
Skorstensfejning	1.144	
Rottebekæmpelse	296	
Sum		4.821
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I	4.829	
Præmie årligt - forsikring II	2.078	
Sum		6.907
I alt, anslået		26.759

Købesummens fordeling

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	4.675.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	29.950
Kontant anskaffelsessum	4.704.950

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	4.675.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	29.950
Handelsomkostninger inkl. moms	29.950

TEGNINGER

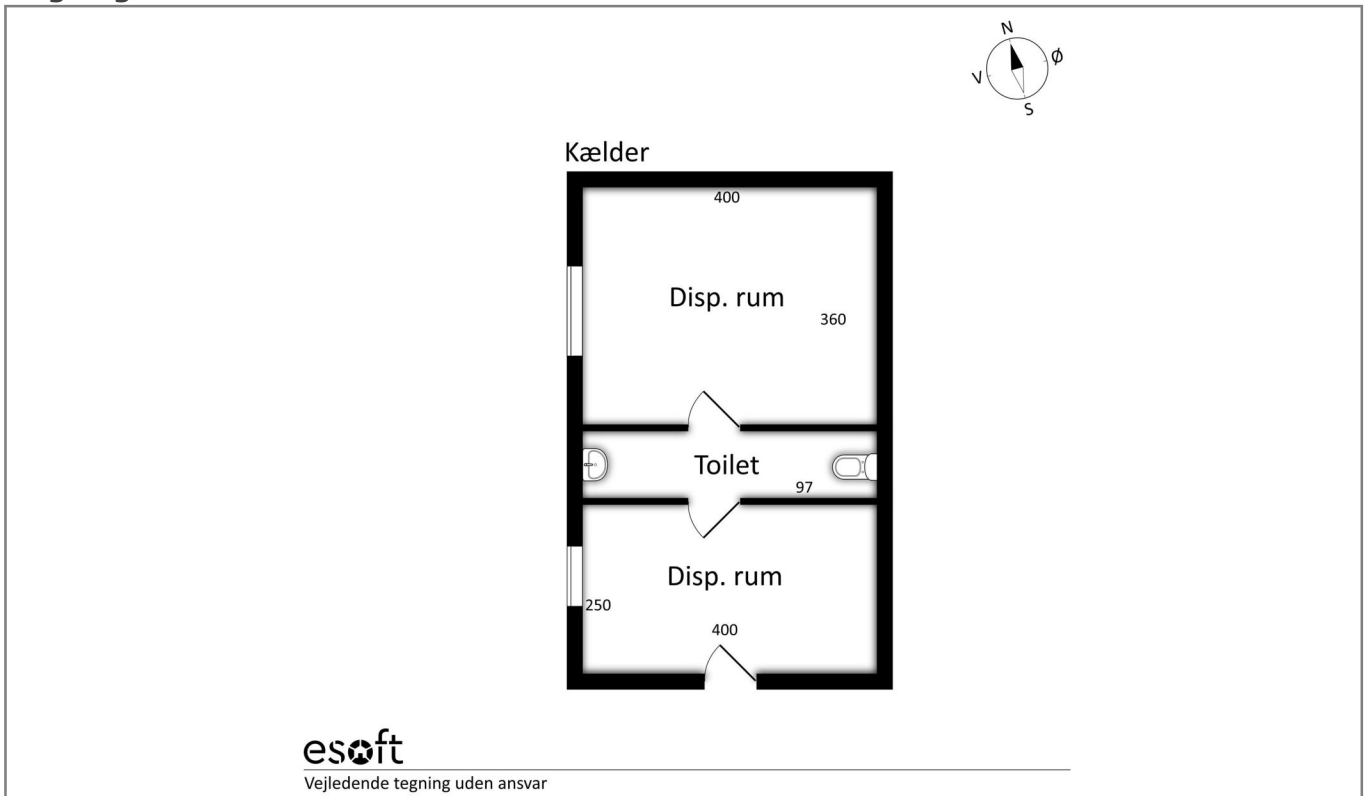
Tegning



esoft

Vejledende tegning uden ansvar

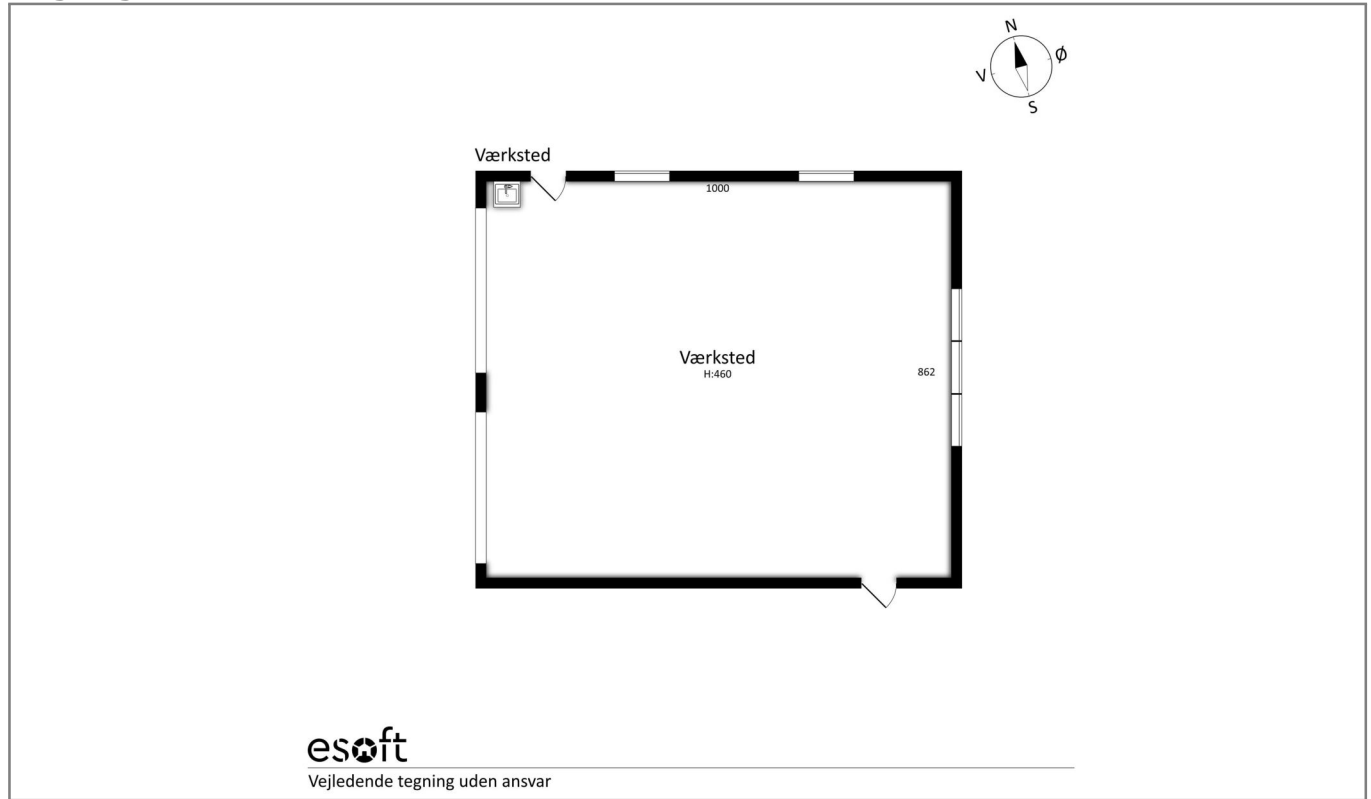
Tegning



esoft

Vejledende tegning uden ansvar

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