

SALGSOPSTILLING

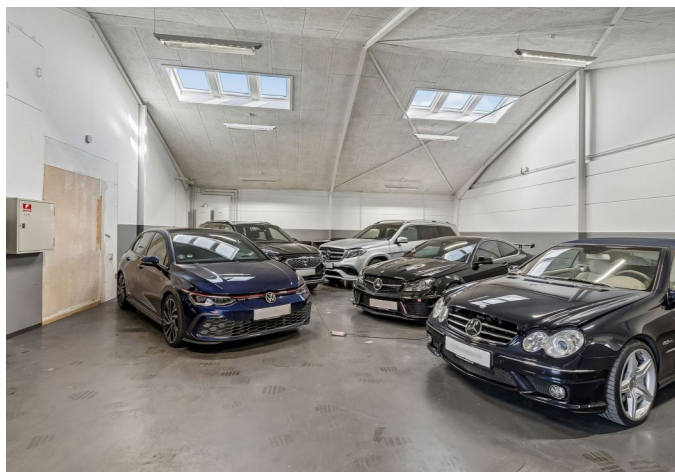
Håndværk

Vævergangen 30
2690 Karlslunde

5.750.000 kr.



Attraktiv erhvervsejendom i god stand og i attraktivt erhvervsområde



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Likviditetsbudget
8	Handelsomkostninger

Side	KONTAKTINFORMATION
9	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Set fra vejen

Velholdt og alsidig erhvervsejendom med attraktiv og synlig beliggenhed i populært erhvervsområde.

- Stor synlighed med gode eksponeringsmuligheder
- Beliggende i attraktivt erhvervsområde
- Mulighed for yderligere bebyggelse
- Løbende moderniseret og fremstår i god stand
- Indhegnet og med gode befæstede udearealer
- Mange anvendelsesmuligheder
- Ejendommen ligger i selvstændigt selskab, kun anvendt til drift af ejendommen

Ejendommen

Ejendommen består af en erhvervsbygning med et samlet erhvervsareal på 403 m², beliggende på en grund på 1.710 m² i attraktivt erhvervsområde i Greve med stor synlighed ud til motorvejen.

Bygningen er opført i 1979 og er løbende blevet renoveret og moderniseret, og fremstår i dag i god stand. Indretningen er fleksibel og praktisk med en god kombination af kontor- og lagerfaciliteter. Der er nyere bad- og toilet faciliteter. Lagerdelen har adgang via port, hvilket gør ejendommen særligt velegnet til mange typer erhverv. Bygningen opvarmes med naturgas.

Synlighed og mange anvendelsesmuligheder

Hele ejendommen er indhegnet og ligger for enden af vævegangen. Stor del af ejendommens udeareal er befæstet med fast belægning.

Der er mange anvendelsesmuligheder for ejendommen, herunder håndværksvirksomheder, lager/logistik, værksted, showroom, serviceerhverv eller mindre produktionsvirksomheder. Den nuværende ejer driver billeasingvirksomhed fra ejendommen.

Ejendommen har en særdeles synlig placering ud til motorvejen, hvor der dagligt passerer et stort antal trafikanter. Dette giver en oplagt mulighed for eksponering og profilering af virksomhed gennem synlig skiltning.

Yderligere bebyggelse

Grunden udgør 1.710 m² og har en nuværende bebyggelsesprocent på 24 %. Ifølge lokalplanen er der mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 45 %, hvilket giver et attraktivt udviklingspotentiale. Der må opføres byggeri i op til 8,5 meters højde, og området er udlagt til blandet bolig og erhverv, hvilket yderligere øger anvendelsesmulighederne for fremtidig ejer.

Selskabshandel

Der er mulighed for at overtage ejers selskab som udelukkende har været benyttet til drift af ejendommen. Eksempelvis overtage udskudt skat, slippe for skødeomkostninger osv. Hvilket kan give en række fordele. Kontakt erhvervsmægler for høre mere.

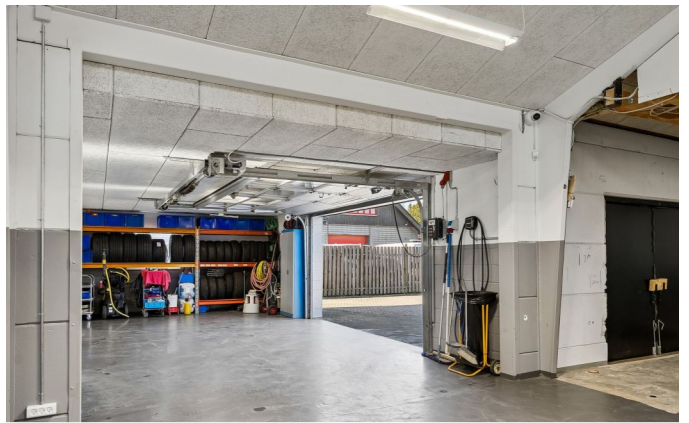
En spændende erhvervsejendom med gode rammer for både drift, synlighed og fremtidig udvikling.



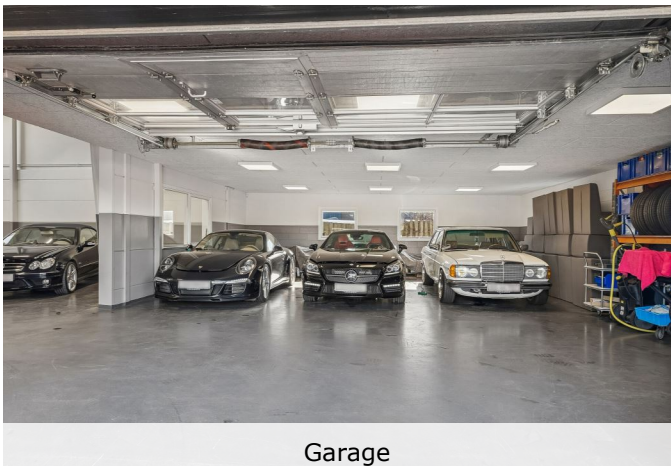
Set fra vejen



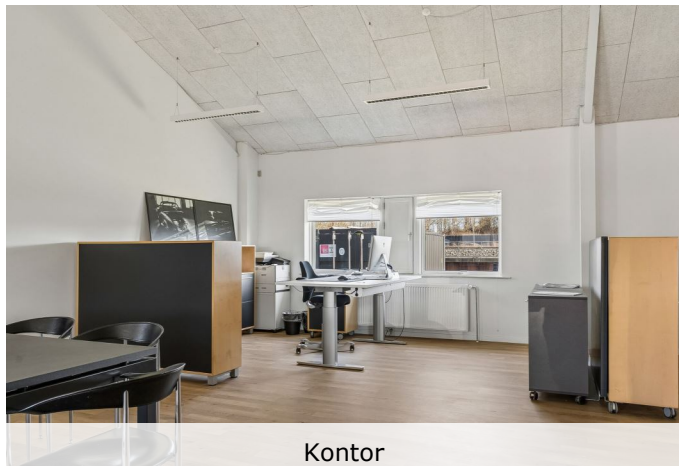
Luftfoto



Garage



Garage



Kontor

FAKTA

Ejendommen

Beliggende Vævergangen 30, 2690 Karlslunde

Kommune Greve
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Håndværk
Anvendelse, aktuel Erhverv

Matr. nr.	Areal
8 kz Karlslunde By, Karlslunde	1.710 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.710 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		403 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		403 m ²
Etageareal i alt		403 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Erhverv

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vævergangen 30

- opført / ombygget	1979/1996
- bebygget areal	403 m ²
- antal etager	1

Enhed

Vævergangen 30	Etageareal	403 m ²
----------------	------------	--------------------

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

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	
Grundværdi	3.001.000

Ved ejerskifte sker regulering på følgende måde (Kilde Vurderingsstyrelsen):

Efterregulering for skatteårene 2022-2023

Efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2022-2023 sker hos den, der ejer erhvervsejendommen på det tidspunkt, hvor efterreguleringen finder sted. Det gælder også, selvom efterreguleringerne af disse skatteår først sker efter 2024, hvor reglerne ændres.

Efterregulering fra og med skatteåret 2024

Grundskyld og dækningsafgift opkrævet over Skattekontoen vil blive efterreguleret hos den ejer, der ejede erhvervsejendommen på det tidspunkt, som efterreguleringen omhandler.

Er der sket ejerskifte, vil den tidligere ejer både modtage en eventuel efteropkrævning og en eventuel udbetaling af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift. Den nye ejer vil hæfte for betalingen med sin erhvervsejendom i de situationer, hvor den tidligere ejer ikke betaler, fx hvis den tidligere ejer ikke findes længere.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Naturgas

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 Erhverv

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. 08.10.2013 lbnr. 1004867479 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: dc6b19d2-9700-4b25-8917-4069233c03a5

Nr. 2 lyst d. 21.05.1949 lbnr. 1248-18 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 18_R_559

Nr. 3 lyst d. 03.02.1965 lbnr. 2145-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 18_AR_161

Nr. 4 lyst d. 02.12.1974 lbnr. 28434-18-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv, Prioritet forud for pantegæld, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 18_K_10

Nr. 5 lyst d. 18.05.1976 lbnr. 15628-18 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 28 Filnavn: 18_K_10

Nr. 1 lyst d. 08.10.2013 lbnr. 1004867479 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: dc6b19d2-9700-4b25-8917-4069233c03a5

Nr. 2 lyst d. 21.05.1949 lbnr. 1248-18 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 18_R_559

Nr. 3 lyst d. 03.02.1965 lbnr. 2145-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 18_AR_161

Nr. 4 lyst d. 02.12.1974 lbnr. 28434-18-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv, Prioritet forud for pantegæld, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 18_K_10

Nr. 5 lyst d. 18.05.1976 lbnr. 15628-18 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 28 Filnavn: 18_K_10

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	5.750.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	5.750.000
Handelsomkostninger anslået	36.350
Anslået kapitalbehov	5.786.350

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025	13.204
Udvendig vedligeholdelse	20.250
Forsikringspræmier	10.000
I alt, anslået	43.454

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	43.454	43.454
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	-43.454	
I alt	-43.454	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-43.454
- skattevirkning ved 23,90%		-10.386
I alt		-33.068

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	36.350
Handelsomkostninger inkl. moms	36.350

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