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

Egebjergvej 9
4720 Præstø

2.700.000 kr.



Spændende Erhvervsejendom/Hesteejendom ved Præstø





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
12	Købesum
12	Startforrentning
12	Moms
12	Driftsudgifter
12	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Erhverv
13	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Set fra vejen

Naturskønt område tæt på Strand/Madderne

Naturskøn erhvervsejendom ved Præstø

Erhvervsejendom i naturskønne omgivelser - med mange anvendelsesmuligheder og stort udviklingspotentiale. Ejendommen strækker sig over ca. 2,6 hektar og egner sig både til fortsat erhvervsdrift eller til udvikling af eksempelvis en moderne hesteejendom.

Ejendommen består af flere bygninger med forskellige funktioner:

- Elevbygning - indrettet med produktion, kontor og køkken samt opholdsrum til 6 medarbejdere
- Staldlænge – ubenyttet og beliggende i forlængelse af elevbygningen
- Halmlager med bliktag i forlængelse af stalden
- Stor hal på ca. 3.600 m² med gode tilkørselsforhold og elektrisk port mod vejen. Hallen rummer i dag opvarmet lager, værksted samt udlejningsforretning (www.fs-opbevaring.dk)
- Eget vandværk med 53 meters boring og en kapacitet på ca. 10 m³/time, som forsyner hele ejendommen med drikkevand

Bygningerne fremstår generelt i pæn og anvendelig stand, og kan fortsat benyttes til erhvervsformål, hvilket giver mulighed for hurtig ibrugtagning. Der må dog påregnes udskiftning af tag på staldbygningen på sigt.

Udviklingspotentiale:

Ejendommen rummer gode muligheder for fremtidig udvikling:

- Den store hal kan med fordel bevares til egen drift, udlejning eller eventuel udstykning
- Produktionsbygning, stald og halmlager kan nedrives og give plads til nybyggeri
- Ideel mulighed for etablering af en moderne hesteejendom med et samlet grundareal på 2,6 ha

Område og transport

Ejendommen er beliggende i rolige, landlige omgivelser nær Præstø, som er kendt for sin hyggelige købstadsstemning, livlige havnemiljø, gode indkøbsmuligheder og lokale faciliteter. Her får du det bedste af to verdener: fred og natur - kombineret med rimelig afstand til København.

Der er ca. 1 time og 15 minutters kørsel til København, hvilket gør ejendommen oplagt både til erhverv og som base for dem, der ønsker mere plads uden at give helt afkald på hovedstadens muligheder. Der er desuden god forbindelse til Næstved og Vordingborg samt videre til motorvejsnettet.

Natur og omgivelser
Området omkring ejendommen er særligt attraktivt for hesteinteresserede. De omkringliggende marker, skovområder og mindre landeveje giver gode og varierede muligheder for rideture direkte fra ejendommen. Her er plads til både rolige skridtture og længere rideture i naturskønne omgivelser.

Nærheden til Roneklint strand, 'Maderne' (del af Præstø Fjor Vildtreservat) og åbne de landskaber giver en unik variation i terrænet - ideelt til både motion og træning. Området er roligt med begrænset trafik, hvilket øger sikkerheden og oplevelsen ved ridning i det fri.

Her får du en fleksibel ejendom med stort potentiale i landlige omgivelser, hvor kun fantasien sætter grænser for fremtidig anvendelse.



Stue



Spisestue



Stue



Lager



Lager



Arbejdsværelse



Stald



Indendørs



Lager



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Luftfoto





Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Garage



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Egebjergvej 9, 4720 Præstø
Kommune	Vordingborg
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor / lager
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	*Areal*
1 g Ambæk By, Jungshoved	26.114 m²

Arealfordeling

Grundareal	26.114 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		5.020 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		5.020 m²
Etageareal i alt		5.020 m²

Brugsret
Brugsret ifølge til: Erhverv

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Egebjergvej 9

- opført / ombygget	1976
- bebygget areal	3.700 m²
- antal etager	1

Enhed

Egebjergvej 9	Etageareal	3.700 m²
Enhed til lager		*Type* Erhvervsareal

Bygning nr. 2 - Egebjergvej 15

- opført / ombygget	1965
- bebygget areal	1.320 m²
- antal etager	1

Enhed

Egebjergvej 15	Etageareal	1.320 m²
Enhed til lager		*Type* Erhvervsareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	8.200.000
Grundværdi	1.448.300

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
SOP: Nedsivning til sivedræn

Installationer forsyninger
El: 230 volt

Vand: Ikke alment vandforsyningsanlæg
Varme: Oliefyr

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Ingen lokalplan - Landzone

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning

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. 26.06.1919 lbnr. 948866-28 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv, Vedr 2A Filnavn: 28_A-P_105
Nr. 2 lyst d. 05.05.1928 lbnr. 948867-28 Tillægstekst Dok om at hele skovhegnet mellem 2D og Hovgårds Kohave Nysø gods, Vedr 2A Filnavn: 28_A-P_105
Nr. 3 lyst d. 05.04.1951 lbnr. 948868-28 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A, tillige akt Z122 Filnavn: 28_A-P_681
Nr. 4 lyst d. 02.12.1952 lbnr. 948869-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A Filnavn: 28_A-P_105
Nr. 5 lyst d. 03.04.1961 lbnr. 948871-28 Tillægstekst Dok om navnet Egebjerggård, Vedr 2A Filnavn: 28_A-P_105
Nr. 6 lyst d. 27.09.1973 lbnr. 3196-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_G-P_360
Nr. 7 lyst d. 26.11.1974 lbnr. 22960-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A, tillige akt Z122 Filnavn: 28_A-P_105
Nr. 8 lyst d. 29.08.1985 lbnr. 25870-28 Tillægstekst Dok om beplantning mv, Vedr 1A Filnavn: 28_A-P_681
Nr. 9 lyst d. 26.06.2018 lbnr. 1009915446 Filnavn: f5f7886f-1981-495d-b097-a1df6619db64
Nr. 10 lyst d. 11.01.2019 lbnr. 1010405647 Filnavn: e930d16c-6998-459d-aa96-835a5d77f6f0

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Erhvervslejemål	550.000	550.000
I alt årlig leje	550.000	550.000

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

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.700.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 18,66%.

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	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026	22.874
Forsikringspræmier	20.000
I alt, anslået	42.874

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

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	2.700.000
Handelsomkostninger anslået	18.050
Investeret kapital	2.718.050

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	550.000
- Driftsudgifter iht. budget	42.874
Nettoleje til forrentning	507.126

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{507.126 \times 100}{2.718.050} = 18{,}66\% \text{ (anslået)}$$

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

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Egebjergvej 9		3.700	370.000	100			
2	Egebjergvej 13		1.320	180.000	136			
I alt			5.020	550.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	5.020	550.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	5.020	550.000	0	0	0

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