Real Erhverv Sjælland ApS
/ CVR-nr. 45204987
Naverland 34 / 2600 Glostrup
Tlf. 77334141 / erhverv-sjl@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Solrød Center 50, st.

2680 Solrød Strand

2.300.000 kr.



Investeringsejendom med stabil lejer og stor synlighed





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Startforrentning
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Startforrentning, specificeret

Side	TEGNINGER OG KORT
9	Tegning
10	Tegning

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
11	Erhverv
11	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



- Etableret lejer igennem mange år
- Attraktiv bebeliggenhed i Solrød center
- Synlig butiksfacade direkte mod gågaden
- Stort butikslokale
- Anvendelig kælder med toilet og bad
- Adgang til fælles gård
- Sikringsgitter på døre og vinduer

Søger du en mindre overskuelig investeringsejendom med stabilt cashflow, så er her muligheden.

Stabil lejeindtægt
Ejendommen er udlejet til Solrød Foto, og adressen har gennem mange år været hjemsted for en fotoforretning.
Ejendommen fremstår derfor som en interessant investeringsmulighed for køberen, der søger en mindre erhvervsejendom med en etableret lejer og løbende lejeindtægter og minimal administration.

Butikslokale med gode faciliteter og anvendelig kælder
Erhvervsenheden består i stueplan af et regulært butikslokale med store, synlige facade vinduer direkte ud mod gågaden. I tilknytning til butikken findes et baglokale med køkkenfaciliteter.
Der er adgang til lejemålet både direkte fra hovedindgangen fra gågaden og via en separat bagindgang med adgang til fælles gårdmiljø.
Fra stueplan er der adgang til en kælder, som indeholder et stort, anvendeligt lokale, velegnet til eksempelvis lager og opbevaring. Kælderen har desuden toilet med bad samt egen udgang.
Vinduer og døre er sikret med gitre, hvilket giver ekstra sikkerhed for butikken.

Attraktiv beliggenhed i et levende handelscenter
Solrød Center er et veletableret handelsområde med et bredt udvalg af butikker, supermarkeder, spisesteder og servicevirksomheder. Centret har en aktiv centerforening, som løbende arrangerer aktiviteter, markeder og forskellige events, der bidrager til liv og aktivitet i handelsområdet.
Ejendommen er beliggende på den attraktive side af jernbanen med kort afstand til Solrød Strand S-togsstation og gode parkeringsmuligheder i centerområdet.

En overskuelig investering med løbende cashflow
Solrød Center 50 henvender sig særligt til investoren, der ønsker en mindre og overskuelig investeringsejendom med eksisterende lejer, løbende lejeindtægter og en attraktiv beliggenhed i et aktivt handelsmiljø.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Solrød Center 50, st., 2680 Solrød Strand
Kommune	Solrød
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Ejerlejlighed, ren forretning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
18 uæ Solrød By, Solrød	162 m²	72 m²

Arealfordeling

Grundareal	162 m²	heraf vej 72 m²
Bebygget areal		76 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		150 m²
Etageareal i alt		150 m²

Brugsret
Brugsret ifølge til: Erhverv

Udenomsarealer / området
Der er adgang til fælles gård via bagindgang.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Solrød Center 48

- opført / ombygget	1976/1984
- bebygget areal	76 m²
- antal etager	2

Enhed

Solrød Center 48	Etageareal	150 m²

Enhed til kontor — *Type*: Erhvervsareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.400.000
Grundværdi	149.700

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger
El: 230 volt
Vand: Offentlig
Varme: Centralvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen C

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ejerlejlighed, 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. 09.01.1976 lbnr. 851-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Filnavn: 18_B_387
Nr. 2 lyst d. 06.12.1976 lbnr. 40494-18 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Solrød Center nr 48
Nr. 3 lyst d. 09.11.1981 lbnr. 902211-18 Tillægstekst Dok om personlig tilladelse til at etablere hegn, Prioritet forud for pantegæld

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening

Er del af Solrød Grundejerforening
Er del af Solrød Varmecentral

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Erhvervslejemål	186.000	0
I alt årlig leje	186.000	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.300.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.300.000
Handelsomkostninger anslået	15.650
Anslået kapitalbehov	2.315.650

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,55%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		3.509
Grundejerforening / ejerforening		4.000
Udvendig vedligeholdelse		20.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.842
I alt, anslået		34.351

Øvrige bemærkninger

Er del af ejerforening med lejlighed 1, hvor udgifterne til grundskyld og forsikring deles. Denne enhed afholder 60% af samlede udgift.

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	2.300.000
Handelsomkostninger anslået	15.650
Investeret kapital	2.315.650

Forrentning af investeret kapital

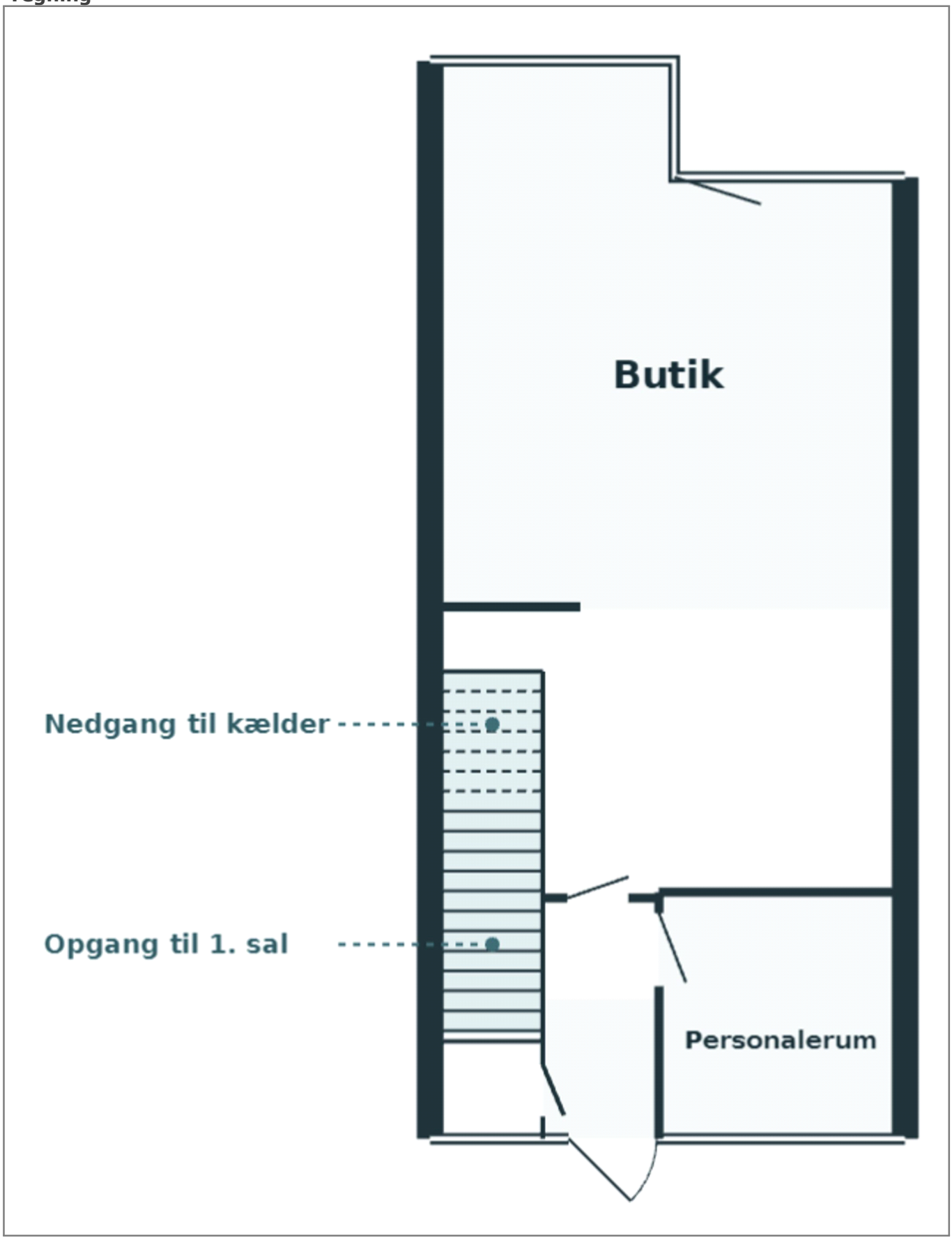
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	186.000
- Driftsudgifter iht. budget	34.351
Nettoleje til forrentning	151.649

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

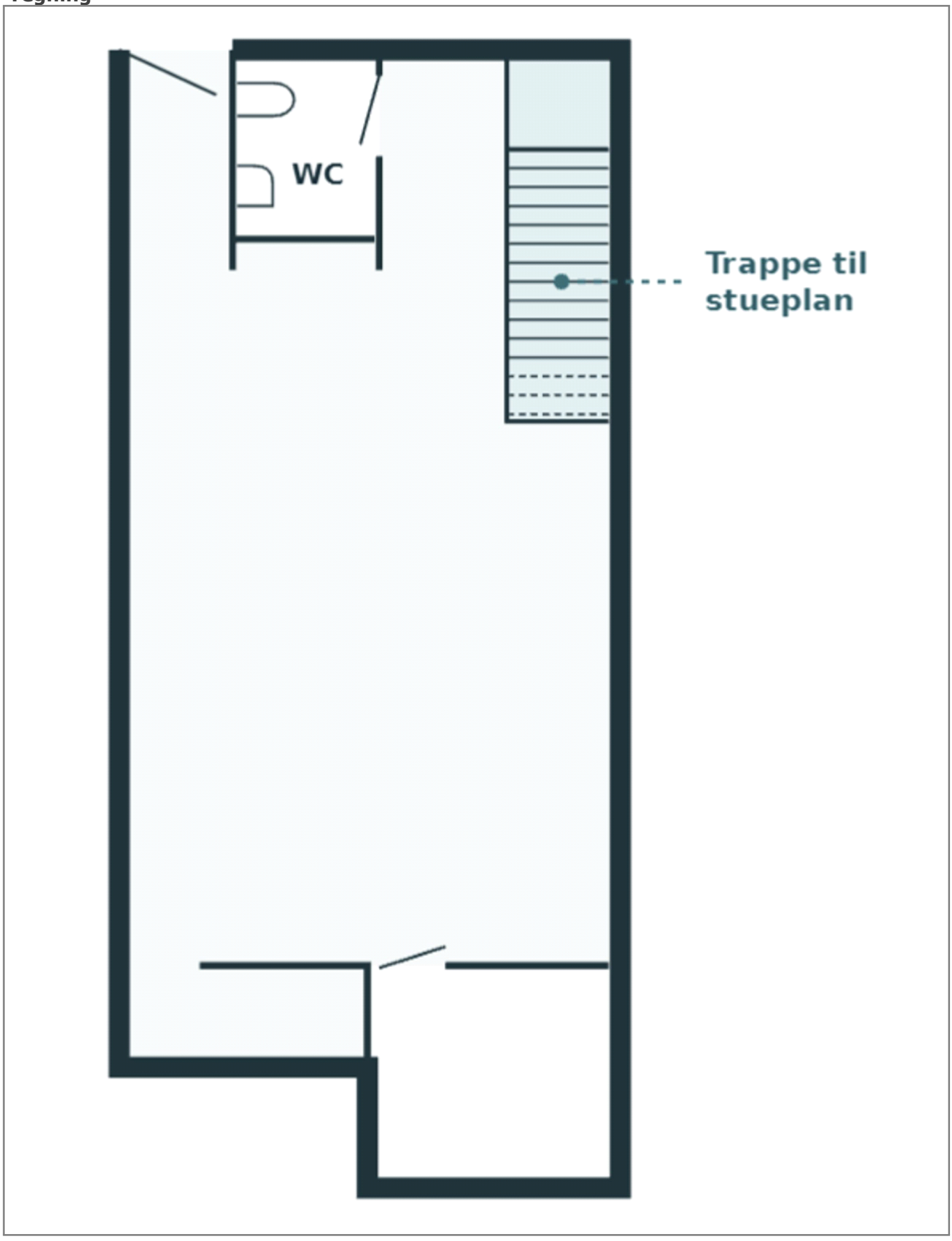
$$\frac{151.649 \times 100}{2.315.650} = 6{,}55\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Tegning



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Erhvervslejer		150	186.000	1.240		45.000	
I alt			150	186.000		0	45.000	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	150	186.000	0	45.000	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	150	186.000	0	45.000	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

Brian Skov Andersen
Erhvervsmægler, Valuar, HD,
Indehaver.

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