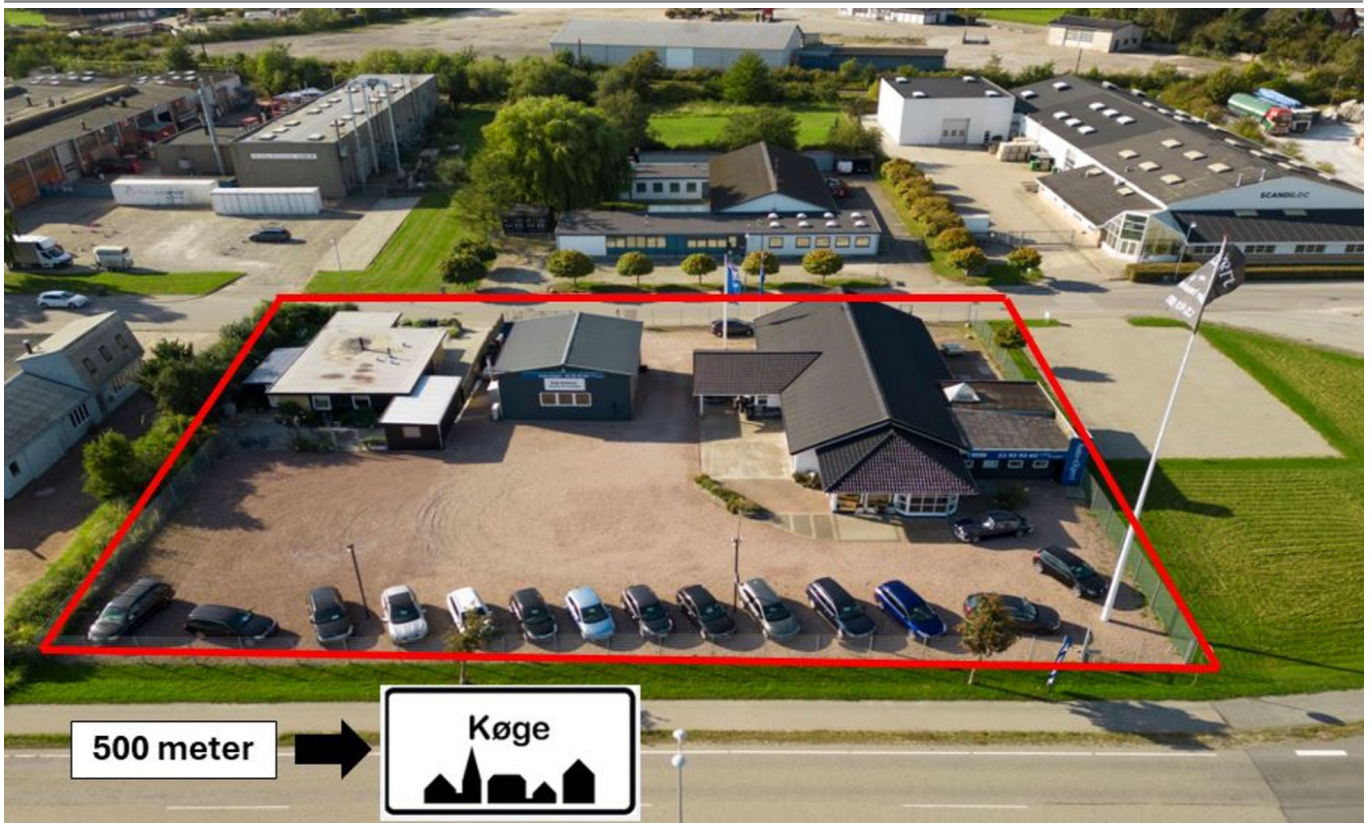


## SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Solvangsvej 18  
4681 Herfølge

6.650.000 kr.



Erhvervsejendom med bolig



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
4	Ejendommen
5	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



### Stor synlighed og mulighed for yderligere bebyggelse

#### Beliggenhed og synlighed

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

#### Erhvervsfaciliteter

Erhvervsdelen udgør 436 m<sup>2</sup> og er opført i 2016. Bygningen fremstår moderne og funktionel med **to store porte, god loftshøjde** og indeholder **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.

#### Bolig med selvstændig adgang

Til ejendommen hører en **bolig på 107 m<sup>2</sup>** med egen indgang, hvilket giver fleksibilitet i anvendelsen. Boligen kan benyttes til privat beboelse, som personalebolig, kontor eller udlejes separat.

#### Grund og udviklingsmulighed

Grunden er på **2.724 m<sup>2</sup>** 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.

#### En ejendom med potentiale

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

# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Solvangsvej 18, 4681 Herfølge
Kommune	Køge
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone

## Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Bolig og erhverv

Matr. nr.	Areal
4 s Svansbjerg By, Herfølge	2.724 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	2.724 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		543 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger		436 m <sup>2</sup>
Boligareal		107 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		543 m <sup>2</sup>

## Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Bolig og 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 <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Solvangsvej 18	Etageareal	80 m <sup>2</sup>
----------------	------------	-------------------

Enhed til kontor	Type	Erhvervsareal
------------------	------	---------------

#### Enhed

Solvangsvej 18	Etageareal	271 m <sup>2</sup>
----------------	------------	--------------------

Enhed til lager	Type	Erhvervsareal
-----------------	------	---------------

### Bygning nr. 2 - Solvangsvej 18

- opført / ombygget	2016
- bebygget areal	85 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Solvangsvej 18	Etageareal	85 m <sup>2</sup>
----------------	------------	-------------------

Værksted	Type	Erhvervsareal
----------	------	---------------

### Bygning nr. 3 - Solvangsvej 18

- opført / ombygget	1966
- bebygget areal	107 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Solvangsvej 18	Etageareal	107 m <sup>2</sup>
----------------	------------	--------------------

Fritliggende enfamiliehus	Type	Boligareal
---------------------------	------	------------

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.893.000
Grundværdi	3.460.000

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 Bolig og 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 adgangs begrænsning 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	6.650.000

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		14.670
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		26.398

## Købesummens fordeling

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	6.650.000

### *Handelsomkostninger, anslået*

Tinglysningsafgift skøde	41.750
Kontant anskaffelsessum	6.691.750

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

## Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	6.650.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	41.750
Handelsomkostninger inkl. moms	41.750

# TEGNINGER

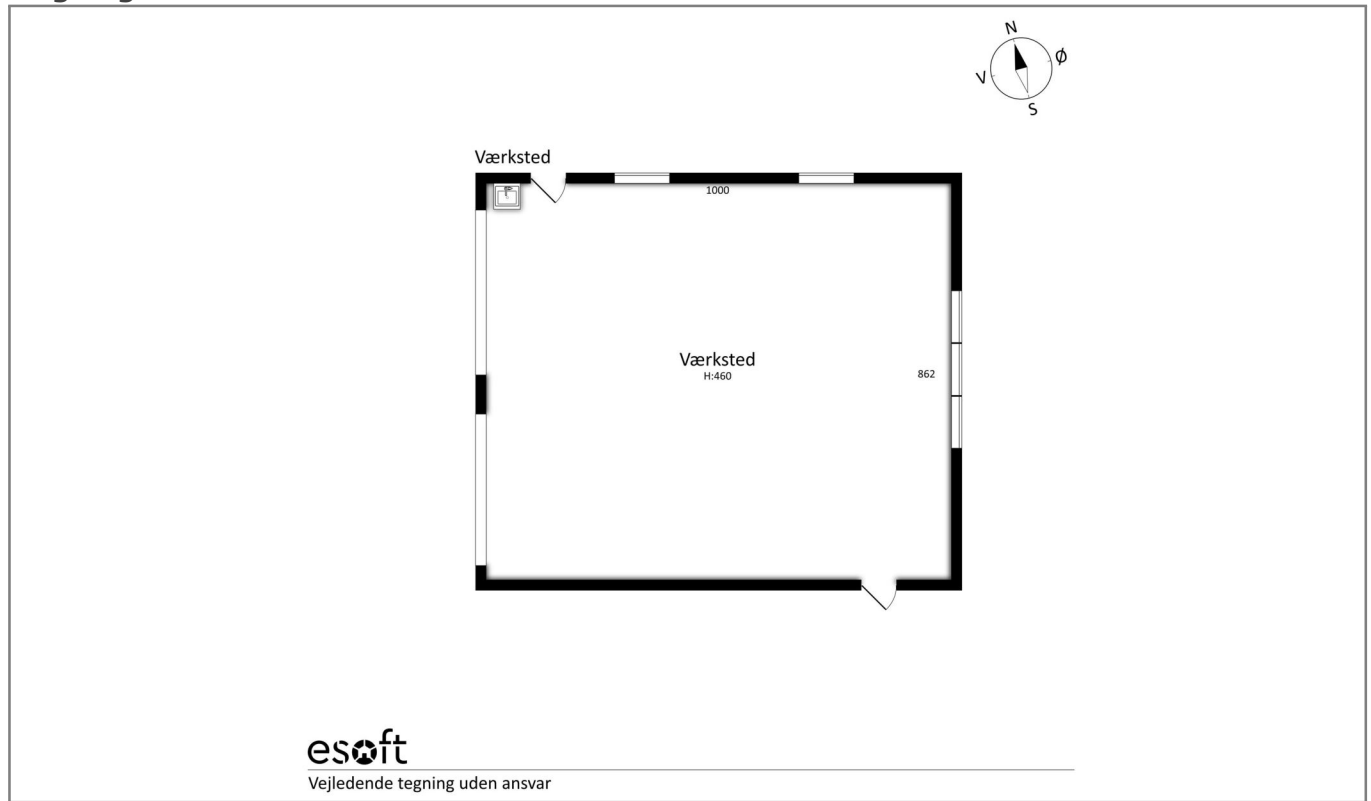
## Tegning



## Tegning



### Tegning



# KONTAKTINFORMATION



## EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS  
Naverland 34  
2600 Glostrup

Telefon: 77334141  
E-mail: [erhverv-sjl@mailreal.dk](mailto:erhverv-sjl@mailreal.dk)  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland](http://www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland)

## Kontakt

Brian Skov Andersen  
Erhvervsmægler, Valuar, HD,  
Indehaver.

Mobil: 29854626  
E-mail: [bsa@mailreal.dk](mailto:bsa@mailreal.dk)