

## SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Uvelse Byvej 2, Uvelse  
3550 Slangstrup

3.500.000 kr.



Attraktiv investeringsejendom med moderniserede boliger fra 2017 og



# 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 | LEJEFORHOLD                           |
| 6    | Lejeindtægter                         |
| Side | ØKONOMI                               |
| 7    | Købesum                               |
| 7    | Kapitalbehov                          |
| 7    | Moms                                  |
| 7    | Driftsudgifter                        |
| 7    | Likviditetsbudget                     |
| 7    | Købesummens fordeling / afskrivninger |
| 8    | Handelsomkostninger                   |
| Side | KONTAKTINFORMATION                    |
| 9    | Kontaktinformation                    |

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Velbeliggende investeringsejendom med bolig og erhverv

#### Ejendommen indeholder

- To boliglejemål moderniseret og indrettet i 2017 på henholdsvis 134 m<sup>2</sup> og 106 m<sup>2</sup>
- 10-årig uopsigelig erhvervslejekontrakt på lager- og værkstedsarealer
- Gode adgangs- og parkeringsforhold
- Afkast på ca. 7,46 %

#### Investeringsejendom med bolig og erhverv

Uvelse Byvej 2 udbydes som en attraktiv kombineret bolig- og erhvervsejendom med to boliglejemål og ét erhvervslejemål.

Ejendommen består af tre bygninger med et samlet registreret etageareal på 771 m<sup>2</sup>, fordelt på 240 m<sup>2</sup> bolig og 531 m<sup>2</sup> erhverv. Boligdelen omfatter to selvstændige boliger på henholdsvis 134 m<sup>2</sup> og 106 m<sup>2</sup>, som blev moderniseret og indrettet i 2017. Erhvervsdelen omfatter lager- og værkstedsarealer, der er udlejet på en 10-årig uopsigelig lejekontrakt.

Erhvervslejemålet er indrettet til værkstedsformål og tilbyder gode faciliteter til virksomhed med behov for værksted, lager, showroom eller beslægtede aktiviteter. Ejendommens grundareal udgør 1.369 m<sup>2</sup>, og udenomsarealerne giver gode adgangs- og parkeringsforhold for både bolig- og erhvervslejere.

Uvelse ligger centralt mellem Hillerød og Frederikssund med gode forbindelser til Storkøbenhavn. Området kombinerer et aktivt lokalmiljø med nem adgang til arbejdspladser, indkøbsmuligheder og offentlig transport, hvilket understøtter efterspørgslen efter både bolig- og erhvervslejemål.

# FAKTA

## Ejendommen

|            |                                        |
|------------|----------------------------------------|
| Beliggende | Uvelse Byvej 2, Uvelse, 3550 Slangerup |
| Kommune    | Hillerød                               |
| Region     | Region Hovedstaden                     |
| Zonestatus | Byzone                                 |
| Vejforhold | Offentlig                              |

## Anvendelse

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Ejendomsstype      | Kombineret erhverv og bolig |
| Anvendelse, aktuel | Beboelse og forretning      |

| Matr. nr.              | Areal                |
|------------------------|----------------------|
| 46 a Uvelse By, Uvelse | 1.369 m <sup>2</sup> |

## Arealfordeling

|                               |                      |                            |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Grundareal                    | 1.369 m <sup>2</sup> | heraf vej 0 m <sup>2</sup> |
| Bebygget areal                |                      | 527 m <sup>2</sup>         |
| Erhvervsareal u/afskrivninger |                      | 531 m <sup>2</sup>         |
| Boligareal                    |                      | 240 m <sup>2</sup>         |
| Etageareal i alt              |                      | 771 m <sup>2</sup>         |

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Uvelse Byvej 2

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| - opført / ombygget | 1948/1972          |
| - bebygget areal    | 230 m <sup>2</sup> |
| - antal etager      | 2                  |

#### Enhed

|                    |                       |                    |
|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Uvelse Byvej 2, st | Etageareal            | 345 m <sup>2</sup> |
| Enhed til lager    | Type<br>Erhvervsareal | Afskrivning<br>Nej |

### Bygning nr. 2 - Uvelse Byvej 2

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| - opført / ombygget | 1972               |
| - bebygget areal    | 257 m <sup>2</sup> |
| - antal etager      | 2                  |

#### Enhed

|                    |                       |                    |
|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Uvelse Byvej 2, st | Etageareal            | 186 m <sup>2</sup> |
| Værksted           | Type<br>Erhvervsareal | Afskrivning<br>Nej |

#### Enhed

|                                                          |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Uvelse Byvej 2A                                          | Etageareal         | 134 m <sup>2</sup> |
| Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus | Type<br>Boligareal | Afskrivning<br>Nej |

#### Enhed

|                                                          |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Uvelse Byvej 2B                                          | Etageareal         | 106 m <sup>2</sup> |
| Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus | Type<br>Boligareal | Afskrivning<br>Nej |

### Bygning nr. 3 - Uvelse Byvej 2

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| - opført / ombygget | 1998              |
| - bebygget areal    | 40 m <sup>2</sup> |

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

*År 2020**Beløb i kr.*

|               |           |
|---------------|-----------|
| Ejendomsværdi | 4.400.000 |
| Grundværdi    | 355.400   |

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

### Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

## 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 Beboelse og 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. 18.06.1955 lbnr. 929767-15 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Om resp se akt Filnavn: 15\_B\_275

Nr. 2 lyst d. 24.04.1967 lbnr. 5360-15 Tillægstekst Dok om byggeretligt skal mv

Nr. 3 lyst d. 18.12.1971 lbnr. 28006-15 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om tillad til opførelse af en lagerbygning mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

|                  | <i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i> |   |
|------------------|------------------------------------------|---|
| Boliglejemål     | 261.600                                  | 0 |
| Erhvervslejemål  | 120.000                                  | 0 |
| I alt årlig leje | 381.600                                  | 0 |

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

## ØKONOMI

## Købesum

|             | Beløb i kr. |
|-------------|-------------|
| Kontantpris | 3.500.000   |

## Kapitalbehov

|                             | Beløb i kr. |
|-----------------------------|-------------|
| Kontantpris                 | 3.500.000   |
| Handelsomkostninger anslået | 22.850      |
| Anslået kapitalbehov        | 3.522.850   |

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

| Udgift                        | Specificeret | Beløb i kr. |
|-------------------------------|--------------|-------------|
| Grundskyld, år 2026           |              | 22.783      |
| Renholdelse / vicevært:       |              |             |
| Vicevært                      |              | 24.000      |
| Udvendig vedligeholdelse 2026 |              | 34.500      |
| Administration:               |              |             |
| Administration                |              | 15.000      |
| Forsikringspræmier:           |              |             |
| Præmie årligt - forsikring I  |              | 24.189      |
| I alt, anslået                |              | 120.472     |

## Likviditetsbudget

|                                          | Skattemæssigt i kr. | Likviditetsmæssigt i kr. |
|------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>Indtægter</b>                         |                     |                          |
| Lejeindtægter, faktiske                  | 381.600             | 381.600                  |
| <b>Udgifter</b>                          |                     |                          |
| Driftsudgifter                           | 120.472             | 120.472                  |
| <b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>      |                     |                          |
| Før skat og afskrivninger 1. år          | 261.128             |                          |
| - afskrivning, anslået                   | 0                   |                          |
| I alt                                    | 261.128             |                          |
| <b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b> |                     |                          |
| Likviditet før skat 1. år                |                     | 261.128                  |
| - skattevirkning ved 25,60%              |                     | 66.849                   |
| I alt                                    |                     | 194.279                  |

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

## Købesummens fordeling / afskrivninger

|                              | Beløb i kr. |
|------------------------------|-------------|
| Kontant købesum              | 3.500.000   |
| Handelsomkostninger, anslået |             |

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Tinglysningsafgift skøde | 22.850 |
|--------------------------|--------|

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Kontant anskaffelsessum | 3.522.850 |
|-------------------------|-----------|

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum***Beløb i kr.*

|       |           |
|-------|-----------|
| I alt | 3.500.000 |
|-------|-----------|

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

**Handelsomkostninger****Købers handelsomkostninger, anslået***Beløb i kr.*

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Tinglysningsafgift - skøde | 22.850 |
|----------------------------|--------|

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Handelsomkostninger inkl. moms | 22.850 |
|--------------------------------|--------|

## 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

Jakob Ravnsbæk Nielsen

Mobil: 28181425  
E-mail: [jrn@mailreal.dk](mailto:jrn@mailreal.dk)