

Attraktiv erhvervsejendom



Sag JA9791S

Smedevangen 4-6, Nymølle, 3540 Lyngø

- Præsentabel og velholdt ejendom
- 2 højloftet produktionshaller
- Stort befæstet grundareal

Kontantpris kr. 7.950.000

Etageareal 1.911 m²

Grundareal 10.991 m²

Nybolig Erhverv København A/S

Kampmannsgade 1, 4.
1604 København V
Tlf. 3364 6500
Fax 3364 6501
1604@nybolig.dk

Frederiksværksgade 35, 1.
3400 Hillerød
Tlf. 3364 6500
Fax 4594 8060
3401@nybolig.dk



1. BESKRIVELSE

EJENDOMSBESKRIVELSE:

Præsentabel og velholdt produktionsejendom på 1.911 m² med gode parkerings- og tilkørselsforhold.

Ejendommen er beliggende i Vassingerøds erhvervskvarter tæt på Farum og Allerød samt Hillerød-motorvejen.

Ejendommen er indrettet med 589 m² administrationsafsnit indeholdende kontorer i varierende størrelser, mødelokaler, køkken samt toiletfaciliteter. Under administrationsafsnittet forefindes 265 m² god kælder til arkiv og mandskabsfaciliteter. Fra administrationsafsnittet er det udgang til atriumgård samt adgang via lys glasmellemgang til 2 produktionshaller på hhv. 220 m² og 1.048 m². Hallerne er højloftet og med el-hejseporte samt fremstår velholdte.

Det samlet grundareal er på 10.991 m² og befæstet, hvilket giver gode oplagsmuligheder. Der er endvidere mulighed for at udbygge eller sælge en af matriklerne fra.

2. EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED:

Adresse	Smedevangen 4-6, Nymølle 3540 Lyngø
Matr.nr.	7 BØ Vassingerød By, Uggeløse 7 AV Vassingerød By, Uggeløse

KOMMUNE:

Allerød

OPFØRT / OMBYGGET:

Opførelsesår	2006
--------------	------

AREALER:

Grundareal	10.991 m ²	heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	1.911 m ²	
Erhvervsareal m/afskrivning	1.268 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivning	643 m ²	
Etageareal i alt	1.911 m ²	
Sekundære arealer	265 m ²	

2.1 BYGNINGSSPECIFIKATION

Bygning nr. 1

BBR-bygningsnr.	1
Opført / ombygget år	2006
Bebygget areal	220 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Koldlager - matr.nr. 7BØ	220 m ²
--------------------------	--------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Bygning nr. 2

BBR-bygningsnr.	2
Opført / ombygget år	1970
Bebygget areal	589 m ²
Sekundære arealer	265 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Kontor - Matr.nr. 7AV	589 m ²
Kælder	265 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Sekundært areal

Bygning nr. 3

BBR-bygningsnr.	3
Opført / ombygget år	1970
Bebygget areal	54 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Mellemgang	54 m ²
------------	-------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Bygning nr. 4

BBR-bygningsnr.	4
Opført / ombygget år	1970
Bebygget areal	1048 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lager/produktion	1.048 m ²
------------------	----------------------

Registreret som:

Erhvervsareal

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

OFFENTLIG VURDERING:

År 2008		
Ejendomsværdi	kr.	12.300.000
heraf grundværdi	kr.	7.693.700
Forskelsværdi (dækningsafgiftspligtig)	kr.	4.606.300
Ejendomsværdi og grundværdi er samlet for matr.nr. 7 BØ og 7 AV Vassingørød By, Uggeløse.		

FORSIKRINGSFORHOLD:

Ejendommen er p.t. forsikret således:
FM Insurance Company Limited, police nr. UK090705.
Forsikringen kan ikke overtages af køber, da ejendommen er forsikrede i en samlede pakke med flere ejendomme.

ENERGIMÆRKNING:

Ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Ejendommen skal regelmæssigt energimærkes hvert 5. år.

3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.**ZONESTATUS:**

Ejendommen er beliggende i byzone.

VEJ:

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

AFLØBSFORHOLD:

Afløbsforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD:

Lokalplan nr. 318B er gældende for ejendommen.

Ifølge lokalplanen må området anvendes til produktionsvirksomheder, industri og lager med særlige beliggenhedskrav, det vil sige virksomheder som reguleres af Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.

Bebyggelsesprocenten er 50%.

BRANDMÆSSIGE FORHOLD:

Ejendommen er fuldt brandsikret i henhold til gældende lovgivning.

MILJØFORHOLD:

Om miljøforhold oplyser ejer følgende:

- at der ikke i ejers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen
- at der ejer bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot
- at der ejer bekendt ikke tidligere er forurening

Miljøforhold ejendommens drift: Ejendommen er beliggende i et område der er områdeklassificeret som lettere forurenet. Der er regler for håndtering af jord fra ejendommen.

Ifølge Region Hovedstaden den 4. november 2009 er ejendommen ikke kortlagt som forurenet eller muligt forurenet.

SERVITUTTER:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Udskrift af tingbogen foreligger som elektronisk tingbog af 26. januar 2009

30.08.1999 Lokalplan nr. 318B

4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.**EL, VAND OG VARME:**

Vandforsyning fra privat vandværk.

Opvarmning sker med naturgas.

5. ØKONOMISKE FORHOLD**5.1 KØBESUM**

Kontantpris	kr.	7.950.000
-------------	-----	-----------

5.2. DRIFTSUDGIFTER

EJENDOMSSKATTER (år 2010):			
Kommune	kr.		100.844
DÆKNINGSAFGIFT:			
	kr.		45.278
RENOVATION:			
Renovation	kr.	1.416	
660 l. container	kr.	8.208	
Farlig affald	kr.	264	
			kr. 9.888
UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE:			
Afsat	kr.		57.330
FORSIKRINGER:			
Årlig præmie, anslået	kr.		25.000
ØVRIGE DRIFTSUDGIFTER:			
Rotte bekæmpelse	kr.		62
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.		238.402

Driftsudgifterne er opgivet excl. moms i henhold til anslået momsfradragprocent på 100,00 %.

5.3. HANDELSOMKOSTNINGER OG KAPITALBEHOV (Anslået)

KØBERS HANDELSOMKOSTNINGER (ANSLÅET):			
Tinglysningsafgift – skøde	kr.		75.200
Advokatsalær – skøde	kr.		15.000
Moms	kr.		3.750
Handelsomkostninger i alt incl. moms	kr.		93.950
Momsrefusion i henhold til anslået fradragspct. på 100,00 %	kr.		3.750
Handelsomkostninger, anslået, excl. moms	kr.		90.200

BEMÆRKNINGER:

Der gøres opmærksom på, at beløb til advokatsalær er anslået, og uden ansvar for sælger og Nybolig Erhverv København A/S.

KAPITALBEHOV:

Kontantpris	kr.	7.950.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	90.200
Anslået kapitalbehov	kr.	8.040.200

5.4. KØBESUMMENS FORDELING - AFSKRIVNINGER

KONTANTOMREGNING AF KØBESUM:

Udbetaling	kr.	7.950.000
Kontantomregnet købesum	kr.	7.950.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	75.200
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
Kontantomregnet anskaffelsessum	kr.	8.040.200

Kontantomregningen af købesummen er vejledende. Handelsomkostningerne er anslået.

DEN KONTANTOMREGNEDE KØBESUM FORESLÅS FORDELT SOM FØLGER:

Bygninger og installationer:

Bygninger m/ evt. installationer	kr.	1.561.373
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	kr.	1.118.175
Særlige installationer	kr.	297.728
Grundens værdi	kr.	4.972.725
Kontantomregnet købesum	kr.	7.950.000

AFSKRIVNINGSBEREGNING på basis af den kontantomregnede anskaffelsessum:

Bygninger m/install., afsk.berettigede	4,00 % x kr.	1.579.016 = kr.	63.161
Særlige installationer	4,00 % x kr.	301.092 = kr.	12.044
Afskrivning 1. år		kr.	75.204

Afskrivningsberegningen er vejledende. Købere henvises derfor til egen revisor, advokat eller anden rådgiver for at få foretaget fornødne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen.

5.5. MOMSFRADRAGSPROCENT

Ejendommens momsfradragprocent udgør 100,00 %

Momsfradragprocenten er anvendt ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

6. BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:

Nybolig Erhverv Nordsjælland, Frederiksværksgade 35, 1, 3400 Hillerød, tlf. 33 64 65 00

ØVRIGE FORHOLD:

Besigtigelse kan kun finde sted efter forudgående aftale med ejendomsmægler.

7. FOTOS OG KORT





