SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Byagervej 21

4250 Fuglebjerg

3.200.000 kr.



675 m² butikslokale med stærk placering i Fuglebjerg Centret





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
9	Handelsomkostninger

Side	KORT
10	Kort

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



675 m² butikslokale med stærk placering i Fuglebjerg Centret

Attraktivt beliggende erhvervsejendom i Fuglebjerg Centret med et anvendeligt butiks- og detailareal på hele 675 m². Ejendommen, der er opført i 1990 og senest har været anvendt som ALDI-supermarked, rummer en veldisponeret indretning, der giver et udgangspunkt for både dagligvarehandel, specialbutik, showroom, klinik, outlet eller anden publikumsorienteret virksomhed. De store rammer giver gode muligheder for at skabe en indbydende kundeoplevelse med plads til eksponering, varepræsentation og effektiv drift.

Lokalerne er indrettet med et rummeligt salgslokale, praktiske lagerrum og personalefaciliteter, så ejendommen understøtter hverdagen fra kundemodtagelse til varehåndtering. Den tidligere supermarkedsanvendelse understreger ejendommens kommercielle potentiale og giver en funktionel base for en virksomhed med behov for både salgsareal og bagvedliggende driftsfaciliteter. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, hvilket sikrer en enkel og stabil varmeforsyning.

Beliggenheden i Fuglebjergs centerområde er en væsentlig kvalitet. Her bliver virksomheden en del af et aktivt handelsmiljø med supermarkeder, bageri, apotek, tankstation og sundhedsklinikker, hvilket skaber naturlig kundetrafik og god synlighed i lokalområdet. Kunder og medarbejdere får samtidig glæde af gode parkeringsmuligheder, som gør besøget nemt og tilgængeligt. En spændende mulighed for at etablere eller flytte en forretning til rummelige, centralt placerede lokaler i et velfungerende lokalt handelscentrum.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Byagervej 21, 4250 Fuglebjerg
Kommune	Næstved
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	*Areal*
2 np Fuglebjerg By, Fuglebjerg	1.328 m²

Arealfordeling

Grundareal	1.328 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		675 m²
Erhvervsareal m/afskrivninger		675 m²
Etageareal i alt		675 m²

Parkeringsforhold
Gode parkeringsforhold på ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Byagervej 21

- opført / ombygget	1990
- bebygget areal	650 m²
- etageareal	650 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Ydervæg: Mursten
Tagdækning: Fibercement herunder asbest

Enhed

Byagervej 21	Etageareal	650 m²
Enhed til detailhandel	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 2 - Byagervej 21

- opført / ombygget	1990
- bebygget areal	25 m²
- etageareal	25 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Materialer:
Ydervæg: Træ
Tagdækning: Andet materiale

Enhed

Byagervej 21	Etageareal	25 m²
OVERDÆKKET AREAL TIL FLASKER OG KASSER	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	2.050.000
Grundværdi	298.800

Køber er bekendt med, at beregning af ejendomsskatter og evt. dækningsafgift er foretaget på basis af sidst kendte offentlige ejendomsvurdering reguleret i overensstemmelse med reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. Såfremt der på handelstidspunktet endnu ikke er udsendt vurdering for købsåret, er ejendomsskatterne beregnet og reguleret på basis af vurderingen fra året forud for købsåret. Køber er gjort bekendt med, at dette i efterfølgende år kan medføre ændrede ejendomsskatter og evt. dækningsafgift i forhold det oplyste i salgsopstilling m.m. Evt. ændringer/forhøjelser er sælger uvedkommende.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme

Øvrige bemærkninger
Der medfølger intet løsøre eller driftsmateriel.

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 Ren forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 5.1 B5.1 Fuglekvarteret
Kommuneplanramme 5.1 C2.1 Bymidte ved Byagervej

1.B.5c For et boligområde i Fuglebjerg beliggende mellem Ingridsvej og Byagervej
125 For et centerområde i Fuglebjerg by

-

Nævnte planforhold er oplyst uden ansvar for Syddan A/S.

Køber opfordres til at rette henvendelse til den pågældende kommune angående konkrete planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.

Brandmæssige forhold
Ejendommen forudsættes at være lovliggjort for sin nuværende anvendelse.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau
Der er for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på det pågældende jordstykke.

-

Køber erklærer sig indforstået med at overtage dette forhold, som det er og forefindes, uden at kunne gøre krav gældende overfor sælger.

Områdeklassificering
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i LBK nr. 282 af 27/03/2017 om ændring af Lov om forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekrav. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenet, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.05.1989: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
Nr. 2 lyst d. 05.04.2005: Lokalplan nr. 125

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.200.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.200.000
Handelsomkostninger anslået	38.500
Anslået kapitalbehov	3.238.500

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		3.356
Renovation / miljøafgift:		
Miljøafgifter	500	
Renovation, anslået	5.000	
Sum		5.500
Administration:		
Administration		4.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		30.000
I alt, anslået		42.856

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

Øvrige bemærkninger

Udgifter til forsikring og administration er anslåede.

Udgifter til vedligeholdelse og renholdelse er anvendelsesrelateret - og derfor ikke budgetsat.

Køber opfordres til at udarbejde eget budget.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	42.856	42.856
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-42.856	
- afskrivning, anslået	88.083	
I alt	-130.939	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-42.856

- skattevirkning ved 22,00%	-28.807
I alt	-14.049

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100%.

Øvrige bemærkninger
Ejendommens resultat forudsættes beskattet som et selskab - eller ved anvendelse af reglerne i Virksomhedsskatteloven.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	3.200.000

Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	21.050
Advokatsalær skøde	17.450

Kontant anskaffelsessum	3.238.500

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	298.800
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	2.901.200
I alt	3.200.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	*Afskrivningsgrundlag*	*Beløb i kr.*
Bygninger med installationer	3%	2.936.105	88.083
Afskrivninger 1. år.			88.083

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

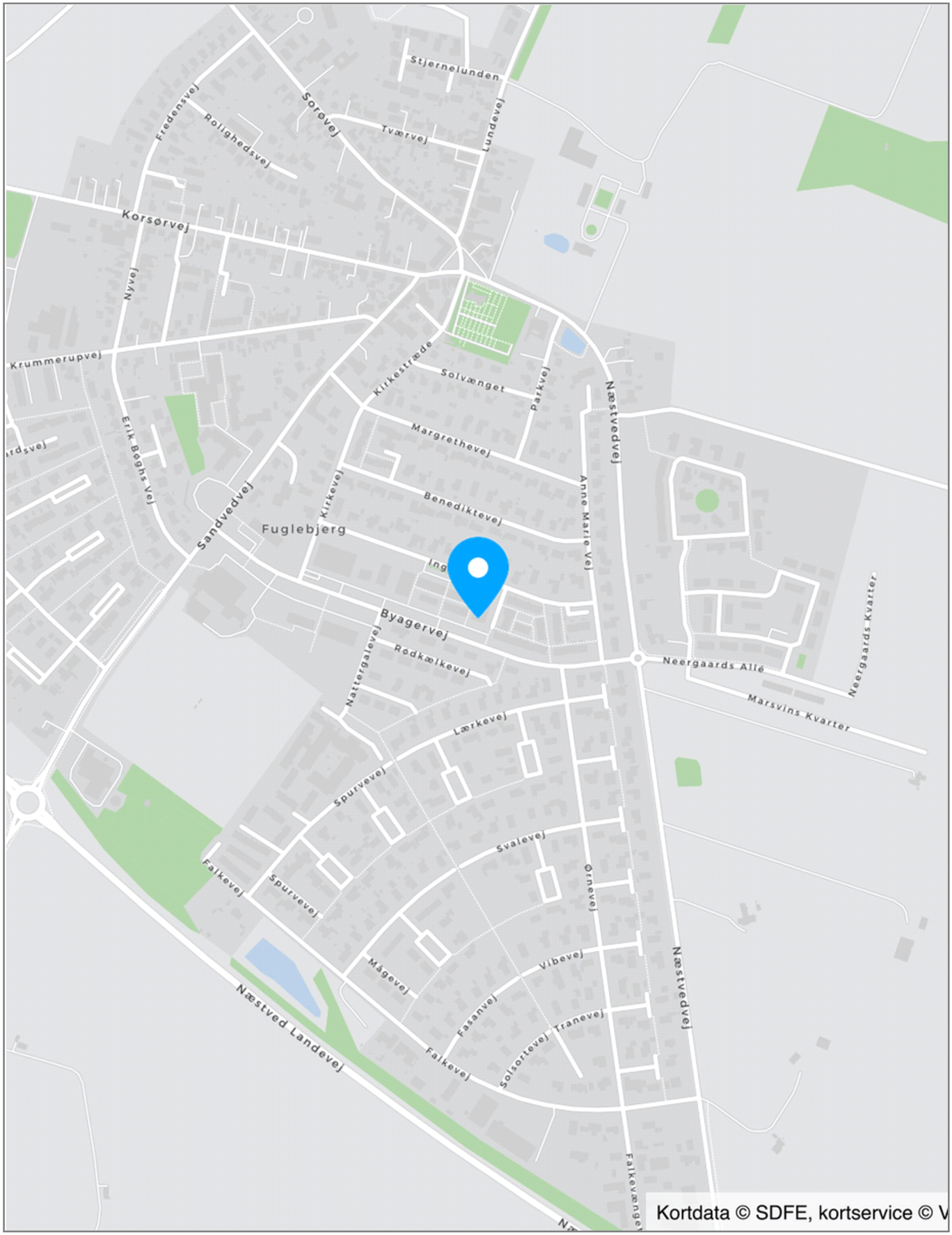
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	21.050
Advokatsalær - skøde	17.450
Moms	4.363
Handelsomkostninger inkl. moms	42.863
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	4.363
Handelsomkostninger efter momsrefusion	38.500

KORT

Kort


Stjernelunden
Fredensvej
Roligheds vej
Sorøvej
Tværvej
Lundevej
Korsørvej
Nyvej
Krummerupvej
Kirkestræde
Solvænget
Parkvej
Næstvedvej
Margrethevej
Erik Beghs Vej
Sandvedvej
Kirkevej
Benediktevej
Fuglebjerg
Anne Marie Vej
Byagervej
Rødkælkevej
Nattergalevej
Neergaards Allé
Neergaards Kvarter
Marsvins Kvarter
Lærkevej
Spurvevej
Svalevej
Falkevej
Ørnevej
Vibevej
Mågevej
Fasanvej
Tranevej
Solsortevej
Næstved Landevej
Falkevænget
Kortdata © SDFE, kortservice © V

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Syddan A/S
Hjulsporet 27
4930 Maribo

Telefon: 54781400
E-mail: syddan@syddan.dk
Hjemmeside: www.syddan.dk

Åbningstider

Mandag	9.00 - 16.00
Tirsdag	9.00 - 16.00
Onsdag	9.00 - 16.00
Torsdag	9.00 - 16.00
Fredag	9.00 - 14.00
Lørdag	lukket
Søndag	lukket

Kontakt

Torben Christoffersen
Ejendomsmægler, Valuar, EA

Mobil: 40892288
E-mail: torben@syddan.dk