

Til salg

Erhvervsejendom i populært industrikvarter i Greve



Håndværkerbyen 8
2670 Greve

- Ligger central og i kort afstand til E20
- Klassisk håndværkerejendom
- Erhverv/ værksted med kontor
- P-pladser/ oplag
- Brugerejendom

Kontantpris: kr. 5.200.000 /afkast 7,64 %

Overtages tom for lejer

Etageareal: 567 m²

Grundareal: 1.118 m²

Sag: HB8

Beskrivelse af ejendommen

Unik mulighed i Håndværkerbyen – Perfekt til både brugere og investorer.

Håndværkerbyen 8 tilbyder den ideelle base for virksomheden, der vægter logistik, synlighed og et stærkt erhvervsnetværk højt. Ejendommen har senest huset Francks Køleindustri ApS, men da den nuværende lejer flytter ud d. 1. oktober 2026, overtages ejendommen helt tom. Det giver dig en sjælden og oplagt mulighed for enten at flytte egen virksomhed ind i optimale rammer eller optimere ejendommen som en stærk investering.

Hvorfor vælge Håndværkerbyen 8?

- Synergi og netværk: Kvarteret huser en bred vifte af succesfulde erhvervsdrivende, hvilket skaber et dynamisk, professionelt og inspirerende miljø for din forretning.
- Infrastruktur i særklasse: Med lynhurtig og nem adgang til det overordnede motorvejsnet, hovedfærdselsårer og offentlig transport, er tilkørselsforholdene helt i top for både medarbejdere, kunder og leverandører.
- En nem hverdag: Nærområdet understøtter den daglige drift med fremragende parkeringsforhold, tankstationer og gode indkøbsmuligheder lige i nærheden.

Her får du en sjælden mulighed for at overtage en ejendom på en adresse, hvor vækstbetingelserne for alvor er i højsædet.

Vil du se mulighederne med egne øjne?

Kontakt Lagermægleren ApS for yderligere oplysninger eller en aftale om fremvisning på tlf. 70 70 21 22.





Ejendommens data

BELIGGENHED:

Adresse	Håndværkerbyen 8, 2670 Greve
Matr. Nr.	16ep, Ejerslavnavn: Greve By, Greve (ejerslavskode 40152)

ANVENDELSE:

Ejendomstype	Værksted (kode 223)
Kommune	Greve
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone

AREALFORDELING:

Grundareal	1.118 m ²
Samlet bygningsareal jf. BBR	379 m ²
Kælder	188 m ²
Beboelsesareal	0 m ²

BYGNINGSSPECIFIKATION:

Bygning / Håndværkerbyen 8

Opførelses år	1967
Om-/ tilbygnings år	1974

Etageareal med kælder jf. BBR	567 m ²
Værksted og kontor	379 m ² (registreret som erhvervsareal)
Kælder	188 m ²
Antal etager	3
Energimærkning	Undtaget
Specifikation, øvrige bemærkninger	Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1) Tagdækningsmateriale: Tagpap med lille hældning (kode 1)
Offentlig vurdering	År 2020
Grundværdi	Kr. 447.200
Ejendomsværdi	Kr. 2.300.000
Forsikringsforhold	Ejendommen er forsikret i Alm. Brand Forsikring A/S, og forsikringen kan ikke overtages af køber. Køber kontakter eget valgt forsikringsselskab for tegning af ny ejendomsforsikring.
Energimærkning	Ejendommen er ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. For nærmere oplysninger henvises til afsnittet "Bygningsspecifikation".











Status, planforhold m.v.

ZONESTATUS: Byzone.

LOKALPLANER: Lokalplan 12.41 - Håndværkerbyen.

SERVITUTTER:

Filnavn / dokument	Type	Dato	Akt/Historisk/Id
Servitut-1_Anden-servitut_ Tinglyst 23.03.2009 Dok-om-bebyggelse-b	Endeligt skøde og allonge til ejerpantebrev	15.12.2008	Historisk akt for naboejendom (matr. 16g, 16lp) /
Servitut-2_Anden-servitut_ Tinglyst 23.03.2009 Byplanvedtaegt-nr-7	Endeligt skøde og allonge til ejerpantebrev	15.12.2008	Historisk akt for naboejendom (matr. 16g, 16lp) /
Servitut-2_Paategning_Bilag_ Journalnr-U2012-6	Registreringsmeddelelse om matrikulær sag	03.10.2013	Historisk / J.nr. U2012-66810 (Sags ID 100069918)
Servitut-2_Paategning_600_ EjendomOpret	Matrikulær ændring / Ejendomsoprettelse	03.10.2013	Historisk tinglysning / Tinglysningsdato: 03.10.2013
Servitut-2_Paategning_Bilag_ Journalnr-U2-69Tw	Anmodning om dommerattest (Arealoverførsel)	05.04.2013	Historisk sag / Sagsnr. 101027
Servitut-2_Paategning_Bilag_ Journalnr-U2-plzj	Anmodning om dommerattest (Arealoverførsel)	27.08.2013* (Anslået)	Historisk sag / Omfatter bl.a. Tune, Karlslunde og Greve matrikler
Servitut-2_Paategning_Bilag_ Journalnr-U2-UYU0	Dommerattest / Tinglysningsanmodning	27.08.2013	Historisk tinglysning / Sagsnummer: 101027_35g
Servitut-2_Paategning_Bilag_ 1001900700 Journalnr-U2-W1mE	Endelig indførsel af betinget adkomst (Skøde)	30.12.2010	Historisk adkomst / Løbenummer: 30.12.2010-



Status, planforhold m.v.

Filnavn / dokument	Type	Dato	Akt/Historisk/Id
Servitut-2_Paategning_Bilag_Journalnr-U2-ZGBf	Dommerattest / Tinglysningsanmodning	27.08.2013	Historisk tinglysning / Sagsnummer: 101027-14g
Servitut-2_Paategning_Bilag_Journalnr-U2-ZTtX	Dommerattest / Tinglysningsanmodning	27.08.2013	Historisk tinglysning / Sagsnummer: 101027-12hq
Servitut-5_Vedaegter_Vedaegter-for-Grundeje	Grundejerforeningsvedtægter (Servitut)	03.11.2021	Akt / Id: 03.11.2021-1013390727
Servitut-5_Paategning_3fb_ServitutOevrigeOpre	Tinglysningsmeddelelse (Servitutstiftelse)	03.11.2021	Akt / Omfatter erhvervsmatrikler i Greve
Servitut-5_ATD_Bilag_5a9cafaccb96-4f54-bba1	Tinglysningsbilag (Matrikelkort over foreningsområde)	03.11.2021	Akt bilag / Geografisk afgrænsning af servitut
Servitut-5_Paategning_Bilag_Kortbilag	Tinglysningsbilag (Matrikelkort over lokalplanområde)	03.11.2021	Akt bilag / Identisk med geografisk foreningskort
Servitut-5_ATD_Bilag_99e44ac7-692f-44fb-a024	Referat af ordinær generalforsamling	09.11.2020	Historisk / Bilag til vedtægtsændring og kontingent
Servitut-5_Paategning_Bilag_Referat-af-ordina	Referat af ordinær generalforsamling	09.11.2020	Historisk / Duplikeret tinglysningsbilag fra WINadvokater
Servitut-5_ATD_Bilag_cef92238-7414-41b6-a2a4	Referat af ny/ekstraordinær generalforsamling	23.11.2020	Historisk / Dokumentation for gyldig vedtægtsvedtagelse
Servitut-5_Paategning_Bilag_Referat-af-ny-gen	Referat af ny/ekstraordinær generalforsamling	23.11.2020	Historisk / Duplikeret tinglysningsbilag for endelig godkendelse



Tekniske installationer m.v. —

EL, VARME OG VAND **Forsyningsinstallationer**

Ejendommens forsyningsinstallationer er i henhold til ejendommens BBR-meddelelser oplyst som følger:

- Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
- Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem
- Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (kode 2)
- Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel (kode 3)

Oplyste installationer mv. er uden ansvar for sælger og Lagermægleren ApS.

Sløjfning af tank Tanken er på 4.000l og afblændet i 1988.

Løsøre og inventar Der medfølger intet løsøre eller driftsmateriel.

Miljøforhold —

Forurening Matriklen er ikke kortlagt.



Økonomiske forhold

Købesum Kontantpris kr. 5.200.000

Driftsudgifter

Renovation (anslået)

Skorstensfejerafgift (2025)	Kr. 300
Skadedyrsbekæmpelse (2025)	Kr. 500

Øvrige driftsudgifter

Grundskyld (2026 – foreløbig)	Kr. 42.715
Dækningsafgift (2026 – foreløbig)	Kr. 15.200
Vedligeholdelse (anslået)	Kr. 15.000
Administration (anslået)	Kr. 10.000
Forsikring	Kr. 17.000
Grundejer kontingent inkl. vejfond	Kr. 3.500

Driftsudgifter i alt anslået **Kr. 104.215**

Oplyste grundskyld og evt. dækningsafgift er angivet iht. sælgers foreløbige opkrævninger for 2026, som følge af den foreløbige ejendomsvurdering for 2025. Det bemærkes, at der kan ske fremtidig regulering af ejendommens grundskyld og evt. dækningsafgift for indeværende, tidligere og senere år når den offentlige vurdering er endeligt foretaget, jf. i øvrigt salgsopstillingens særskilte afsnit.

Den anførte forsikringspræmie er oplyst af sælger, men køber opfordres til at indhente eventuelle tilbud på fremtidig forsikring af ejendommen, da nuværende forsikring ikke kan overtages.

Oplyste driftsudgifter er i øvrigt anslået uden ansvar for Lagermægleren ApS.

Handelsomkostninger og kapitalbehov (anslået)

Købers handelsomkostninger (anslået)

Tinglysningsafgift – skøde	Kr. 33.000
Advokatsalær – skøde	Kr. 20.000
Moms	Kr. 13.250

Handelsomkostn. i alt inkl. moms **Kr. 66.250**

Bemærkninger

Tinglysningsafgiften er beregnet med udgangspunkt i alt lyses i et samlet skøde.

Kapitalbehov

Kontantpris	Kr. 5.200.000
Handelsomkostninger	Kr. 66.250

Anslået kapitalbehov **Kr. 5.266.250**

Købesummens fordeling - afskrivninger

Kontant købesum

Udbetaling	Kr. 5.200.000
------------	---------------

Kontant købesum **Kr. 5.200.000**

Handelsomkostninger anslået:

Tinglysningsafgift skøde	Kr. 33.000
Advokatsalær skøde (anslået)	Kr. 20.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	Kr. 13.250

Kontant anskaffelsessum **Kr. 5.266.250**



Økonomiske forhold

Den kontante købesum foreslås fordelt som følger:

Bygninger og installationer:

Grundens værdi	Kr. 447.200
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	Kr. 4.752.800

Kontant købesum **Kr. 5.200.000**

Afskrivningsberegning på basis af den kontante anskaffelsessum:

Bygninger m/install., afskr.berettigede	Kr. 4.752.800
--	---------------

Afskrivninger 1. år **Kr. 190.112**

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:	Likviditetsmæssigt:
Udgifter		
Driftsudgifter	Kr. 104.215	Kr. 104.215
Udgifter i alt	Kr. 104.215	Kr. 104.215
Indtægter		
Husleje	Kr. 0	Kr. 0

Første år før afskrivning/skat	Kr. – 104.215	Kr. – 104.215
---------------------------------------	----------------------	----------------------

Afskrivning først år, anslået (4%)	Kr. 190.112	
------------------------------------	-------------	--

Skattemæssigt resultat første år	Kr. – 294.327	
---	----------------------	--

Likviditet 1. år før skat	Kr. – 104.215
----------------------------------	----------------------

Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%	Kr. 64.752
Likviditetsmæssigt resultat 1. år	Kr. – 39.463

Momsfradragsprocent

Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret.
Sælger/sælgers revisor opgør en evt. momsreguleringsforpligtelse pr.
overtagelsesdagen.

Investeringscase

Kontantpris **Kr. 5.200.000**

Estimeret nettleje pr. m² p.a. for værksted og kontor Kr. 800
Estimeret nettleje pr. m² p.a. for kælderen Kr. 500

Estimeret nettleje p.a. **Kr. 397.200**

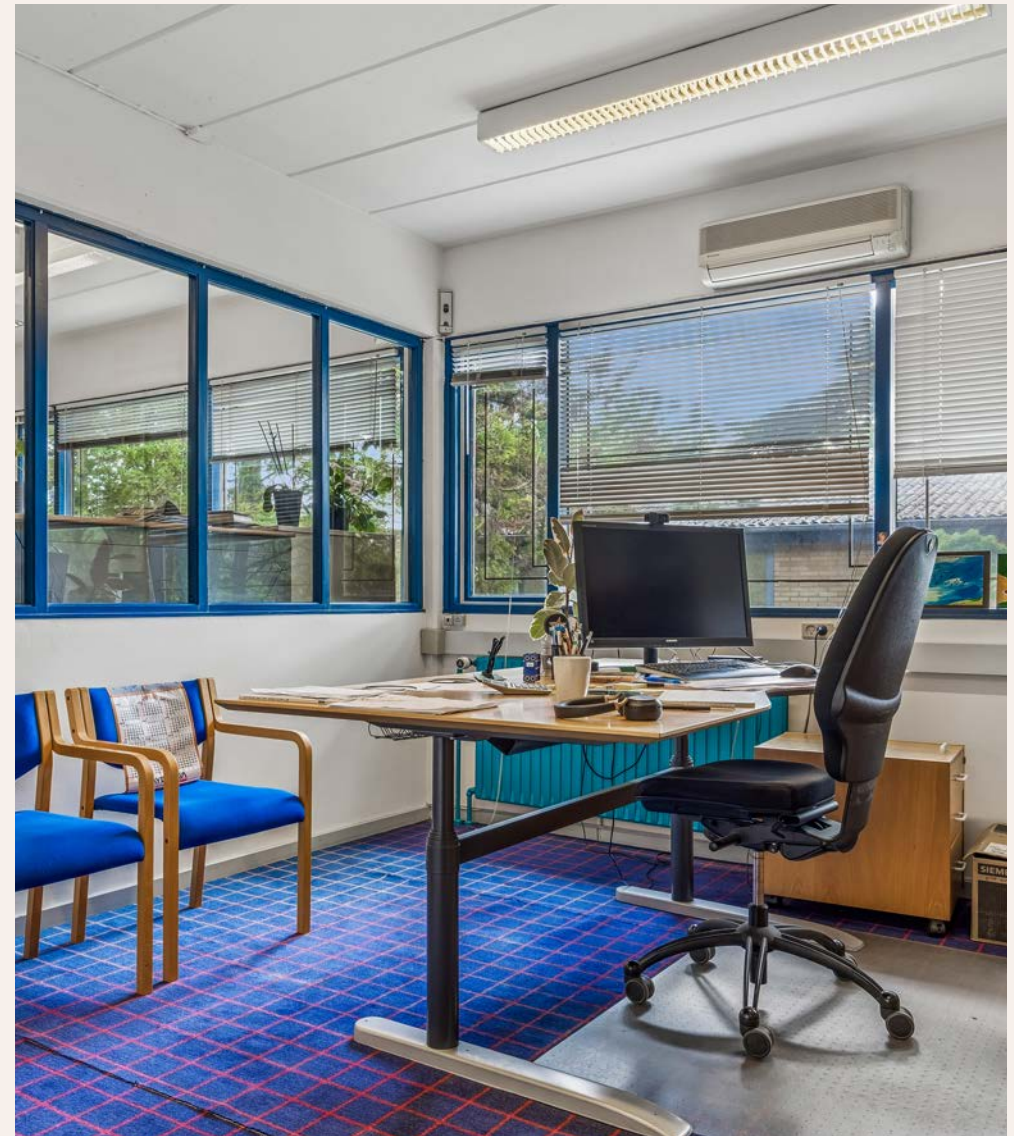
Startafkast:

Kr. 397.200 x 100
_____ **= 7,64 %**

Kr. 5.200.000

NB!

Da ejendommen overtages tom for lejer er startafkastet et estimeret/
potentielt afkast ved fuld udlejning.



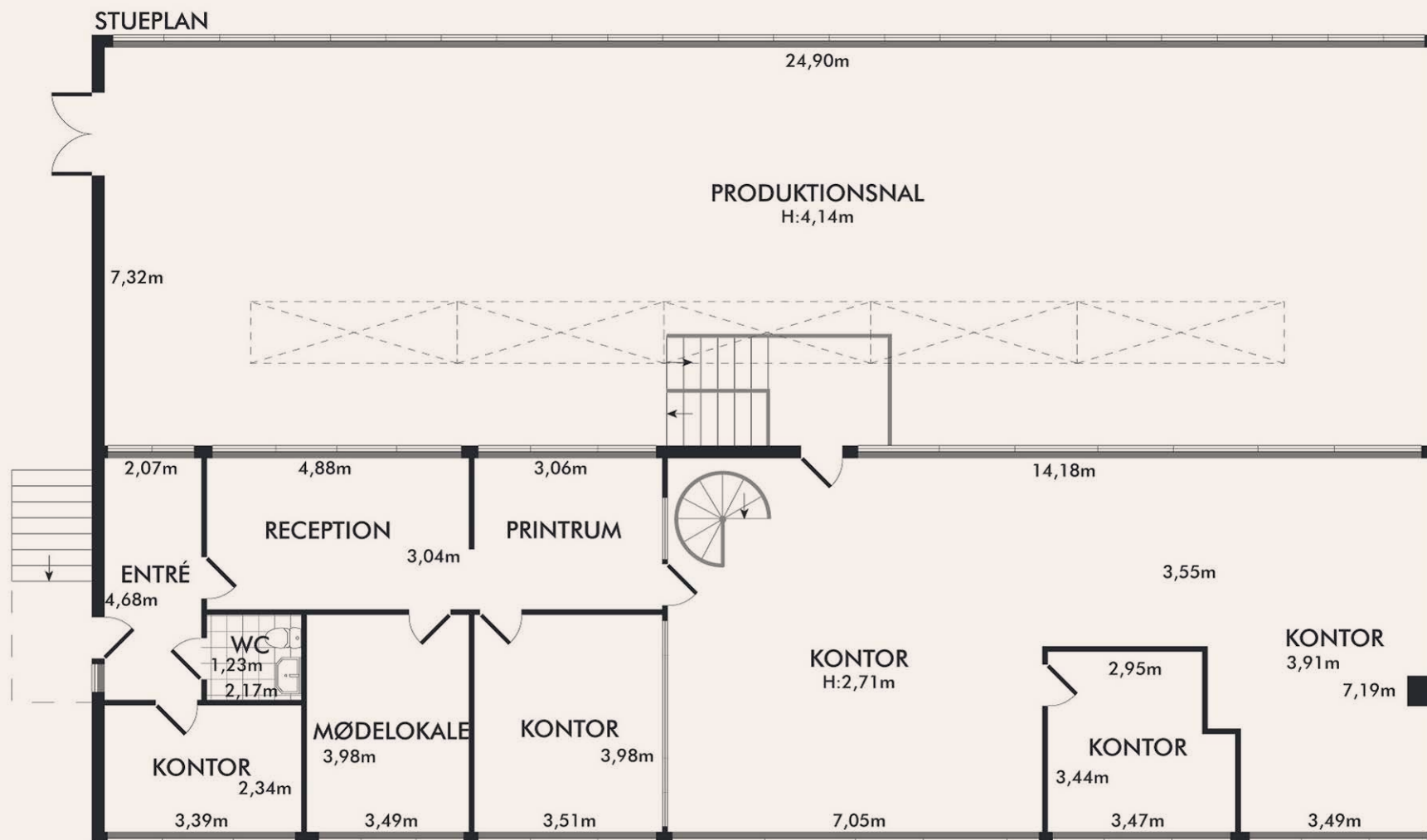






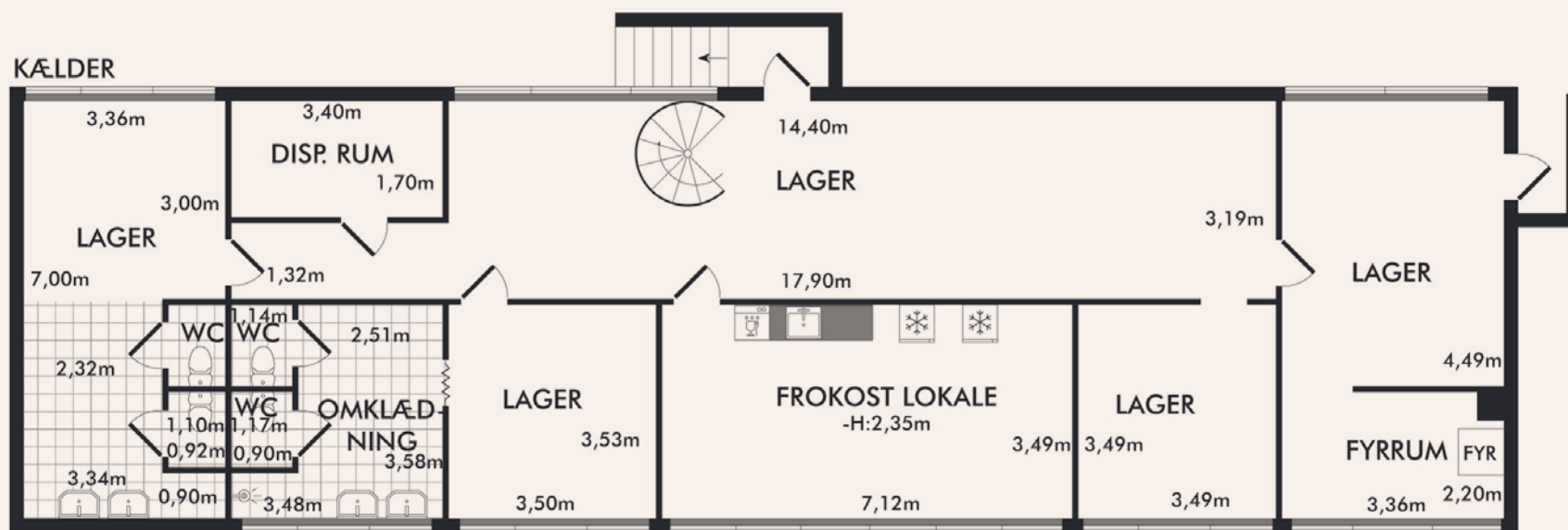


Plantegning



Forbehold: "vejledende plantegning uden ansvar".

Plantegning



Forbehold: "vejledende plantegning uden ansvar".

Matrikelkort



Kort





Øvrigt

Bilag

Nærværende salgsopstilling indeholder udvalgte billeder af ejendommen, plantegning, kort og matrikelkort. For et fuldstændigt indblik i alle relevante dokumenter og supplerende materiale henvises der til ejendommens digitale datarum. Du kan rekvirere fuld adgang til datarumets indhold ved at rette direkte henvendelse til Lagermægleren.

Forbehold

Dette materiale er udarbejdet på baggrund af oplysninger fra offentlige registre samt informationer og dokumentation modtaget direkte fra opdragsgiver. Lagermægleren bestræber sig altid på, at alle data og oplysninger i materialet er nøjagtige, opdaterede og fyldestgørende. Der tages dog udtrykkeligt forbehold for eventuelle ændringer, fejl eller mangler, hvorfor materialet ikke kan gøres til genstand for erstatningsansvar eller erstatningskrav.

Henvendelse



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

Lagermægleren ApS

Att.: Henrik Sørensen, Erhvervsmægler

Tlf.: 70 70 21 22

E-mail: hs@lagermaegleren.dk

COPYRIGHT: Der gøres særskilt opmærksomt på, at nærværende salgsopstilling ikke uden ejendomsmæglerens medvirken, må benyttes som basis for handel med nærværende ejendom uden skriftligt samtykke fra Lagermægleren ApS. Tilsidesættelse heraf kan medføre erstatningsansvar.



Lagermægleren

Vores mission er at blive den førende og foretrukne partner for udlejere og sælgere af lager- og logistikejendomme ved at levere markedsførende service, dedikation og lokalt markedskendskab.

lagermaegleren.dk