

Til salg

2.246 m² bygninger på 8.872 m² stor grund
Udviklingssejendom med stort potentiale



Klippingevej 4, 4671 Strøby

Laksø Ejendomme ApS

Gammel Dråbyvej 10, 3630 Jægerspris. ullalaksoe@gmail.com ☎ 2671 2741. www.laksoe.com

MATRIKELNR.	42b, Strøby by, Strøby
GRUNDAREAL	8.872 m ²
KOMMUNE	Stevns kommune
BYGNINGERNE	Ejendommen består af 8 bygninger af varierende standard. De 3 hovedbygninger er opført i 1893-1897. De resterende bygninger er lagerbygninger som er opført i 1969-75.
BELIGGENHED	Ejendommen er beliggende 12 km syd for Køge på Strandvejen (209/261) og 10 km nordøst for Store-Heddinge. Nærmeste motorveje er E47/E20. Nærmeste togforbindelse er Køge. Bus/Lokalbane 210R kører på Strandvejen mellem Køge og Rødvig.
OFF. VURDERING	Ejendomsvurdering pr. 1.10.2016 Ejendomsværdi 2.700.000 Grundværdi 1.301.300 Dækningspligtig forskelsværdi (bygningensværdi) 1.398.700
BYGN. AREALER i flg. BBR	Bebygget areal, stueplan 1.923 m ² 1. sal 323 m ² Samlet bygningsareal 2.246 m ² Kælderareal, med loftshøjde lavere end 1,25 over terræn 20 m ² I alt 2.266 m ² Samlet erhvervsareal 2.246 m ²
ANVENDELSE	Ejendommen har mange anvendelsesmuligheder. Bygningerne er oprindeligt opført og anvendt til mejeri og har senest været anvendt til fødevarereproduktion. Ejendommen har egen brønd med stor vandforsyning, stor strømforsyning og fedtudskiller. Den vil også være velegnet til mikrobryggeri. Eller måske kan den erhverves med henblik på indretning af utraditionelle boliger og / eller ny-udstykning og opførelse af boliger eller
	NB: Såfremt ejendommen erhverves med henblik på nedrivning af bygningerne skal købesummen tillægges moms.

Bygning 1 er opført i 1893 som beboelse. Er nu registreret og senest anvendt til kontor. Bygningens grundareal er 115 m², med tagetage på 115 m². Bygningens erhvervsareal er 230 m². Ejendommen har en kælder på 20 m² som er fugtig. Ifølge byggesagkyndig kan problemet afhjælpes med udvendigt dræn og/eller opfyldning med beton. Afhjælpningsmåde kræver nærmere undersøgelser og formentlig godkendelse af kommunen.



Bygning 2 er opført i 1893 og er den oprindelige mejeribygning. Bygningens grundareal er 325 m² med en tagetage på 200 m², heraf er 50 m² udnyttet. Bygningen har varierende loftshøjde fra 3,55 m – 6,54 m.

Bygningen indeholder centralvarmeanlæg.

Bygningen har stor strømkapacitet, stor vandforsyning samt fedtudskiller.

Endvidere værdifuldt produktionsanlæg som medfølger. Liste kan udleveres.

Gulve i produktionshallerne er bornholmerklinker – vægge er med alm. hvide klinker.



Bygning 2 er sammenbygget med bygningerne 3 og 4 fra 1969 på henholdsvis 325 m² og 200 m². Bygning 4 er u-opvarmet.

Bygning 5 var oprindeligt kølehus og er opført i 1897. Grundarealet er på 158 m², med 158 m² tagetage. Det samlede erhvervsareal er på 316 m². Bygningen er meget misligholdt med ringe bygningsværdi.

Bygning 6 er en regulær murstenshal med fibercement tag. Bygningen er u-opvarmet.

Den er opført i 1970 og er på 500 m². Bygningen har 2 porte som er 3,3 m² høje og 3 m bredde. Loftshøjden varieret fra 3 m til 6,4 m.



Bygning 7 er opført af bølgeblikplader. Den er fra 1965, er u-opvarmet og har ringe bygningsmæssig værdi. Den har port med en højde på 2,9 m og en bredde på 2,88 m.

Bygning 8 er opført af træ. Den er fra 1975 og har ringe bygningsmæssig værdi.

UBEBYGGEDE AREALER

Ejendommen har stort asfalteret parkeringsområde.

Det øvrige grundareal har randbeplantninger og græsplæner.

BYPLANFORHOLD:

LOKALPLAN

Kontakt Laksø Ejendomme eller Stevns kommune for nærmere oplysninger.

FORURENING

Ejendommen har før 1925 været anvendt til fremstilling af levnedsmidler, herunder produkter fra en tørmælksfabrik og mejeri. Produktionen har medført et betydeligt energiforbrug, hvorfor der på ejendommen har været nedgravet en større olietank. Ejendommen har derfor været registreret som affaldsdepot. Ejeren har gennemført en frivillig oprydning med afgravning af forurenede jord. Herefter er ejendommen i 1996 afmeldt registreringen.

Sælger bekendt er ejendommen ikke forurenede. Kontakt Laksø Ejendomme for yderligere oplysninger.

OVERTAGELSE

Straks eller efter nærmere aftale.

PROSPEKT:

Salgsprospektet er foreløbigt. Prospektet må derfor ikke benyttes til handel af ejendommen, idet kun endelige slutseddel fra Laksø Ejendomme er gældende som oplysninger fra sælger og Laksø Ejendomme.

BESIGTIGELSE

Sådan må kun finde sted i henhold til forudgående aftale med Laksø Ejendomme, der er til tjeneste hermed samt med yderligere oplysninger.

SALGSVILKÅR

Salgspriser er anført excl. moms. Såfremt ejendommen erhverves med henblik på nedrivning af eksisterende bygninger kan køber blive pålagt at svare moms af købsprisen. En eventuel moms tillægges købsprisen og udredes af køber.

SALGSPRIS I

1.995.000,- kr. excl. moms ved overtagelse i nuværende stand samt med alt indbo, materialer, inventar, maskiner, container, 3 tanke mv.

Der gøres særligt opmærksomt på, at salgsprisen er nedsat med 500.000 kr. pga., at køber selv skal sørge for oprydning og bortskaffelse som ovenfor nænt.

AFSKRIVNINGER

Hvis ejendommen af køber bliver benyttet til et afskrivningsberettiget formål, kan afskrivningsgrundlaget sættes til ca. kr. 1.032.967, svarende til ca. 51,78 % af købesummen, der igen svarer til forskelsværdiens andel af ejendomsværdien.

I det 1. år og i hvert af de følgende 24 år kan der årligt afskrives ca. kr. 41.319 svarende til 4 % af afskrivningsgrundlaget.

Bemærk, at ovennævnte beregninger tager udgangspunkt i den i prospektet angivne vurdering. Købers konkrete afskrivningsmuligheder skal køber selv drøfte med sin egen revisor inden handlens indgåelse.

SALGSPRIS II	2.495.000,- kr. – excl. moms såfremt køber ønsker at overtage ejendommen i ryddet stand.
EJENDOMSSKAT	Grundskyld til kommunen og dækningsafgift til kommunen udgør i 2017 28.004 kr. Dækningsafgiften er 0 kr., idet Stevns Kommune pt. ikke opkræver dækningsafgift.
FORSIKRINGER	P.t. forsikret i ? ved police nr. ? mod brand. Årlig præmie for 2017 er 15.606 kr.
VANDFORBRUG	Vand, vandafledningsafgifter m.m. er ikke indregnet i ovennævnte tal.
RENOVATION	Udgifter til renovation afhænger af virksomhedstypen, og oplyses derfor ikke.
GRUNDEJERFOR.	Der er ingen grundejerforening.