

# Salgsoplysninger for erhvervs-ejerlejlighed



**Vangebovej 50, st.1, 2840 Holte**



Ejendomsmægler Ulla Laksø MDE - ☎ 2671 2741 – Mail: [ulla@laksoe.com](mailto:ulla@laksoe.com)  
[www.laksoeerhverv.dk](http://www.laksoeerhverv.dk)

## Velrenommeret frisørsalon i det attraktive Søllerød Park med synlig beliggenhed ud til gennemkørselsvej

Erhvervs-ejerlejligheden kan anvendes til privat servicevirksomhed som frisør, netcafe mv.

Den nuværende anvendelse og indretning er frisørsalon samt køkken med spiseplads.

Erhvervs-ejerlejligheden har et tinglyst areal på 41 m<sup>2</sup> og et BBR-areal på 41 m<sup>2</sup>.

Erhvervs-ejerlejligheden har adgang til fællesarealer, herunder toilet og vaskekælder.

Der er gode parkeringsmuligheder.



### BELIGGENHED

Søllerød Park er en fornemt disponeret boligbebyggelse som er placeret i et gammelt parkområde. Bebyggelsen omfatter 19 blokke med i alt 300 boliger samt forretninger ud mod Vangebovej.

Der er kort vej til Holte Station, Kongevejen og Motorvejsnet.

Desuden busstoppested lige ud for ejendommen som har forbindelse til omkringliggende S-togstationer.



## EJENDOMMEN

Erhvervs-ejerlejligheden er beliggende i Søllerød Park som er en veldreven ejerforening. Ejerforeningens vedtægter, husorden, regnskaber mv. udleveres gerne.

Ejendommen er opført i 1956. Ejendommens tag er tagpap med stor hældning.

Ejendommens varmforsyning er fjernvarme.

Ejendommens energimærke har karakteren C. Gyldigt Energimærke udleveres gerne.

Ejendommen er omfattet af Byplansvedtægt 8.

Ejendommen består af en samlet ejendom med et areal på 153.542 m<sup>2</sup>.

Erhvervs-ejerlejligheden er ejerlejlighed nr. 1 af matrikelnr. 3dp – 3ia – 3hø, Søllerød By, Søllerød

Ejerlejlighedens fordelingstal er 12/10000.

## FORURENINGS STATUS

Matriklen er ikke kortlagt. Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning. Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

## OVERTAGELSE OG YDERLIGERE OPLYSNINGER

Overtagelse efter aftale.

Ved spørgsmål, yderligere information eller fremvisning af lokalerne er du velkommen til at kontakte ejendomsmægler Ulla Laksø på mail: [ulla@laksoerhverv.dk](mailto:ulla@laksoerhverv.dk) eller tlf. 2671 2741.

Prospektet er foreløbigt. De endelige købsvilkår vil fremgå af købsaftale.

## ØKONOMI OG VILKÅR

**Udbudspris 1.345.000 kr.**

**Afkast ved nuværende anvendelse 7,1 %**

	<b>Kr. pr. år</b>	<b>Kr. pr. md.</b>
Nuværende lejeindtægt	120.000 kr.	10.000 kr.
Foreløbig Grundskyld	- 5.043 kr.	- 420 kr.
Foreløbig Dækningafg	- 1.705 kr.	- 142 kr.
Fællesudgifter til ejerforening	- 11.972 kr.	- 998 kr.
Leje af 2 p-pladser	- 2.200 kr.	- 183 kr.
Aconto vand	- 1.440 kr.	- 120 kr.
Aconto varme	- 2.040 kr.	- 170 kr.
<b>Overskud til forrentning</b>	<b>95.600 kr.</b>	<b>7.967 kr.</b>

Betalinger til ejerforeningen opkræves kvartalsvis.

Erhvervs-ejerlejligheden overtages uden lejere.

**Ejendommen har ikke modtaget endelig ejendomsvurdering for 2021 og oplysninger og skatter er derfor med forbehold for den endelige vurdering.**

Foreløbigt grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi 1.363.000,00 kr.

Skattepligtig grundværdi 1.090.400,00 kr.

Dækningsafgiftspligtig grundværdi (erhvervs ejendom) 185.360,00 kr.

Grundskyld

Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning.

9,400 % af 1.090.400 kr. 10.249,76 kr.

Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning

5.043,17 kr.

Dækningsafgift (erhvervs ejendom)

Dækningsafgift 9,200 % af 185.360 kr.

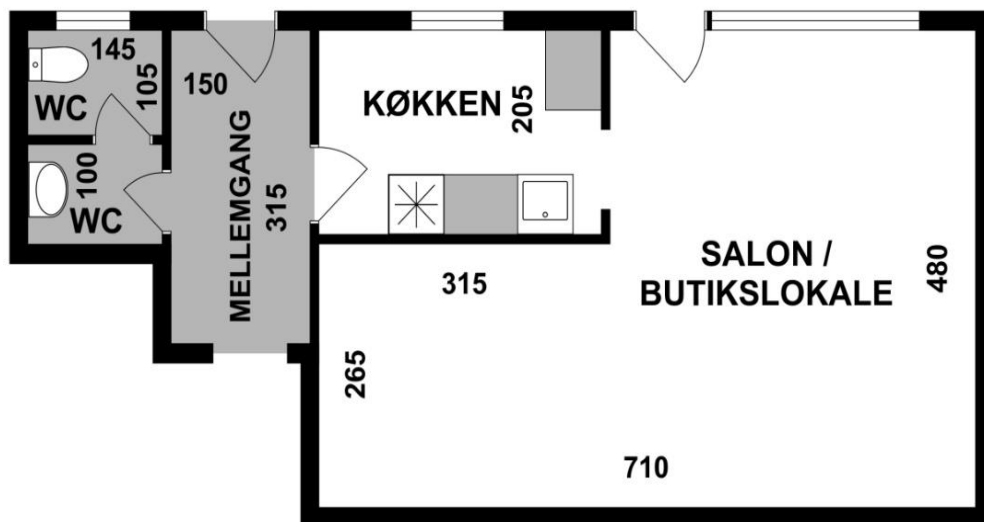
1.705,31 kr.

Foreløbige skatter for 2026

6.748,50 kr.

**Plantegning:**

Erhvervs-ejerlejligheden har adgang til ejendommens fællesarealer, herunder toilet.  
Fællesarealet er markeret med grå farve.



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)