



SAGSNR. 260915366  
FOLDAGERVEJ 16, 4623 LILLE SKENSVED

## ERHVERVSEJENDOM

*Udlejet kontorejendom med stort befæstet areal -  
kan lediggøres efter 12 måneder*



GOTTLIEB PARTNERS

# Highlights

Erhvervsareal  
498 m<sup>2</sup>

Befæstet areal  
2.800 m<sup>2</sup>



Lille Skensved



Befæstet areal



6,04 % i startafkast



Erhvervsejendom



12 måneders  
opsigelsesvarsel



Tæt på grønne arealer



Tæt på motorvej



Kort afstand til  
Lille Skensved St.



Tinglyst ejendomshandel

# Området

*Kontorejendom beliggende i etableret industrikvarter*



**E**jendommen er beliggende på Foldagervej 16 i Lille Skensved i Køge Kommune, i et roligt og mindre udbygget område med blandet erhverv og bolig. Byen ligger omkring 7 km nord for Køge og har et stort opland.

Området er over de seneste år gået fra at være et landsbyområde til at udgøre en integreret del af erhvervs- og logistikområderne på Sjælland. Det er generelt efterspurgt af virksomheder med behov for mindre produktions-, lager- eller kontorfaciliteter.

Infrastrukturelt er beliggenheden stærk. Lille Skensved Station ligger blot 300 meter fra ejendommen med både tog- og busforbindelse. Hovedvej 150 ligger 1,5 km fra Ejendommen. Der er 3 km til motorvej E20 med forbindelse mod København, Køge og Sydvestsjælland.

Kombinationen af stationsnærhed, kort afstand til det overordnede vejnet og nærhed til grønne arealer gør området attraktivt for virksomheder, der skal tiltrække kvalificeret arbejdskraft.

# Ejendommen

**E**jendommen er en rødstensejendom opført med tagpap og indrettet som to sammenbyggede bygninger med køkken og kantine i midten samt bad- og toiletfaciliteter.

Kontorafsnittet er indrettet med cellekontorer, der relativt enkelt kan omdannes til andre lokaletyper.

Ejendommen fremstår i god stand og er indrettet som ved opførelsen.

Erhvervsarealet udgør ifølge BBR 498 m<sup>2</sup>, og grundarealet er 5.415 m<sup>2</sup>. Derudover findes to mindre bygninger i metal på 35 og 110 m<sup>2</sup>, der udgør sekundært areal.

En stor del af matriklen er befæstet. Det befæstede areal anslås at bidrage med et legebærende areal på minimum 2.800 m<sup>2</sup> og anvendes til parkering samt opbevaring af containere og materiel.

Ejendommen har energimærke B. Køge Kommune opkræver ikke dækningsafgift, og grundskylden udgør DKK 23.990.

Den årlige nettoleje udgør DKK 589.700 på dobbelt-net vilkår, hvor udlejer afholder udgifter til klimaskærm og administration.

Lejeaftalen er uden bindingsperiode og kan opsiges med 12 måneders varsel. Herefter vil Ejendommen kunne overtages til egen anvendelse eller genudlejes på markedsvilkår.



|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Erhvervsareal | <b>498 m<sup>2</sup></b>   |
| Grundareal    | <b>5.415 m<sup>2</sup></b> |
| Energimærke   | <b>B</b>                   |

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Pris            | <b>DKK 9.500.000</b> |
| Årlig nettoleje | <b>DKK 589.700</b>   |
| Startafkast     | <b>6,04 %</b>        |



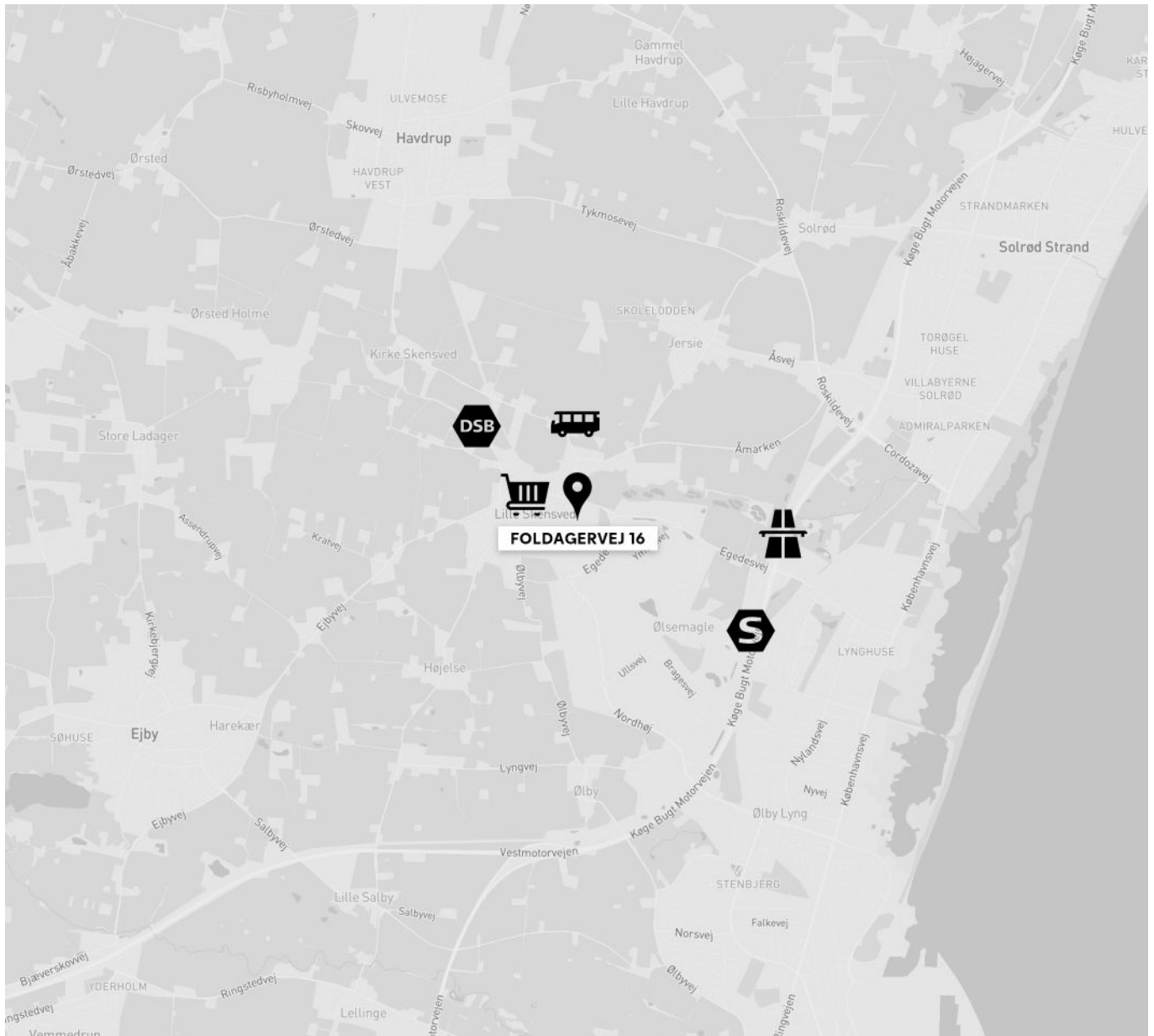


# Økonomiske vilkår

|                              | Indtægter | DKK/m <sup>2</sup> | DKK           | Noter              |
|------------------------------|-----------|--------------------|---------------|--------------------|
| Nettoleje                    |           | 589.700            | 1.184         |                    |
| Lejerbetalt drift            |           | 68.990             | 139           |                    |
| <b>Bruttoindtægter i alt</b> |           | <b>658.690</b>     | <b>1.323</b>  |                    |
| <b>Driftsbudget</b>          |           |                    |               |                    |
| Ejendomsskat, 2025           |           | 23.990             | 48            | Betales af lejer   |
| Forsikring, anslået          |           | 10.000             | 20            | Betales af lejer   |
| Renholdelse, anslået         |           | 20.000             | 40            | Betales af lejer   |
| Alm. vedligehold, anslået    |           | 15.000             | 30            | Betales af lejer   |
| Klimaskærm, anslået          |           | 19.920             | 40            | Betales af udlejer |
| Administration, anslået      |           | 12.500             | 25            | Betales af udlejer |
| <b>Driftsbudget i alt</b>    |           | <b>101.410</b>     | <b>204</b>    |                    |
| <b>Nettooverskud</b>         |           | <b>557.410</b>     |               |                    |
| Udbudspris                   |           | 9.500.000          |               |                    |
| Tinglysning                  |           | 58.850             |               |                    |
| Depositum (6 måneder)        |           | 329.345            |               |                    |
| <b>Kapitalbehov i alt</b>    |           | <b>9.229.505</b>   | <b>18.533</b> |                    |
| <b>Startafkast</b>           |           | <b>6,04 %</b>      |               |                    |

## Bemærkninger til vilkår

- ✦ Lejen er aftalt på dobbelt-net vilkår, hvor lejer afholder driftsomkostninger bortset fra klimaskærm og administration. Der er ikke aftalt bindingsperiode. Lejeaftalen kan opsiges med 12 måneders varsel.



**København**  
39 km



**Dagli'Brugsen**  
850 meter



**Naurbjergvej**  
300 meter



**Motorvej, Køge N**  
3,1 km



**Køge Nord St.**  
2,7 km



**Lille Skensved St.**  
700 meter

**Gottlieb+Partners** er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

**Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme** såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

**Vores vision** er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

**Vi har mange års erfaring** og viden med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

**Vi har lange relationer og tæt samarbejde** med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



**GOTTLIEB+PARTNERS A/S**

Store Strandstræde 19, 1.,

1255 København K

T: +45 88 77 40 45

info@gottliebpartners.dk

www.gottliebpartners.dk



**GOTTLIEB+PARTNERS**

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsentationsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.