



DOMICIL/INDUSTRI/ KONTOR

i erhvervsområde i Søborg

Generatorvej 41, 2860 Søborg

Sagsnr. 240723233



GOTTLIEB+PARTNERS

Området

Domicil/Industri/kontorejendom i erhvervsområde i Søborg



Ejendommen ligger i Søborg, som er en bydel i Gladsaxe kommune lidt uden for København, ca. 20 minutters kørsel til Rådhuspladsen.

Området er præget af erhvervslokaler og industribygninger – Generatorvej grænser dog op til starten af villakvarter.

Både E47, Hillerødmotorvejen og Ringvej 3 ligger rundt om industrikvarteret, så det er let at komme til og fra ejendommen.

Offentlig transport ligger ca. 800 meter fra ejendommen, og i løbet af 2025 åbner Letbanen.

Mange forskelligartede virksomheder er repræsenteret i erhvervsområdet, der er reguleret af lokalplan 197 for Generatorvej.

Ejendommen

Ejendommen er beliggende i attraktivt erhvervsområde i Søborg ganske tæt på motorvej E47, Ring 3 og Hillerød motorvejen.

Ejendommen, som er fra 1967, har et samlet erhvervsareal på 930 m² fordelt på 430 m² i stueetagen og 500 m² i underetagen, hvoraf 80 m² i dag anvendes til lager. Ejendommens grundareal er 1.988 m².

Ejendommen er opført i mursten med pudsede facader og har tag af tagpap med hældning.

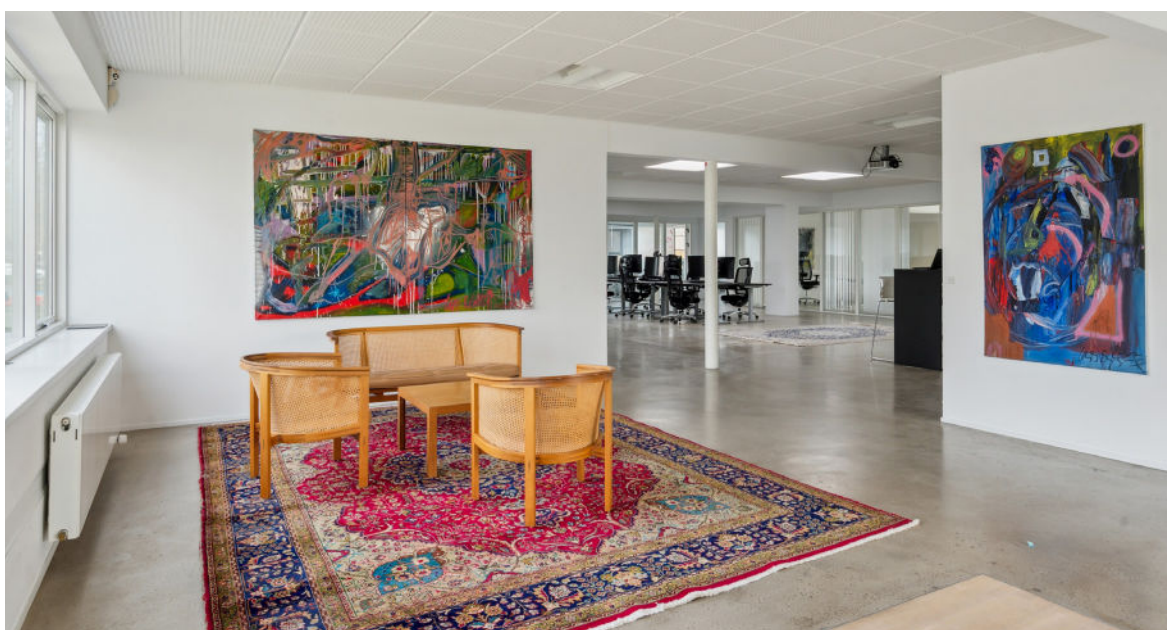
Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Ejendommen er indrettet til kontorbrug med kontorer i forskellige størrelser.

I stueetagen er der to store møderum, samt seks kontorer, der har huset op til 18 personer. Derudover er der et storrumskontor, hvor 25 medarbejdere hidtil har haft deres arbejdsplads.

Endelig er der køkken, toiletter og adgang til brugbar underetagen, hvor 20 udviklere samt showroom, 2 møderum, kantine og serverrum.

Ejendommen fremstår velholdt med moderne udtryk – kontoradskillelser i glasvægge og gulv med microcementlook.



Erhvervsareal	930 m²
Grundareal	1.988 m²

Salgspris	DKK 22.500.000
Driftsudgifter årligt	ca. DKK 123.315
Energimærke	Fritaget pt.



Økonomiske vilkår

	DKK	DKK/m ²
Driftsbudget 2025		
Grundskyld, 2025	18.502	
Dækningsafgift, 2025	31.674	
Forsikring, anslået	10.000	
Renovation, anslået	15.000	
Renholdelse, anslået	15.000	
Udvendig vedligeholdelse, anslået	30.000	
Driftsbudget i alt	120.176	141
Udbudspris		
	22.500.000	
Tinglysning	136.750	
Advokat, anslået	25.000	
Kapitalbehov i alt	22.661.750	26.661

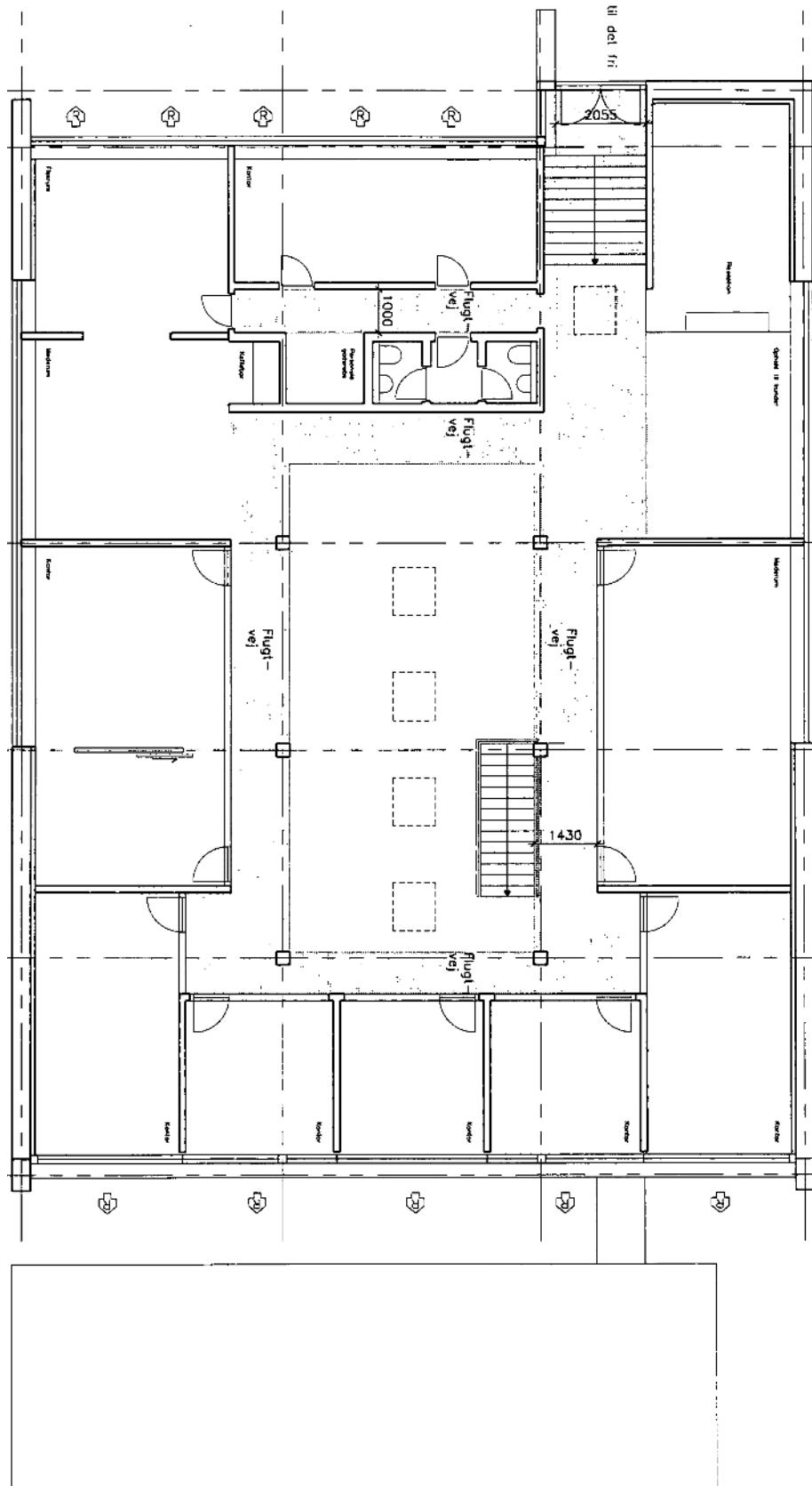
✦ Matrikel 7db Mørkhøj

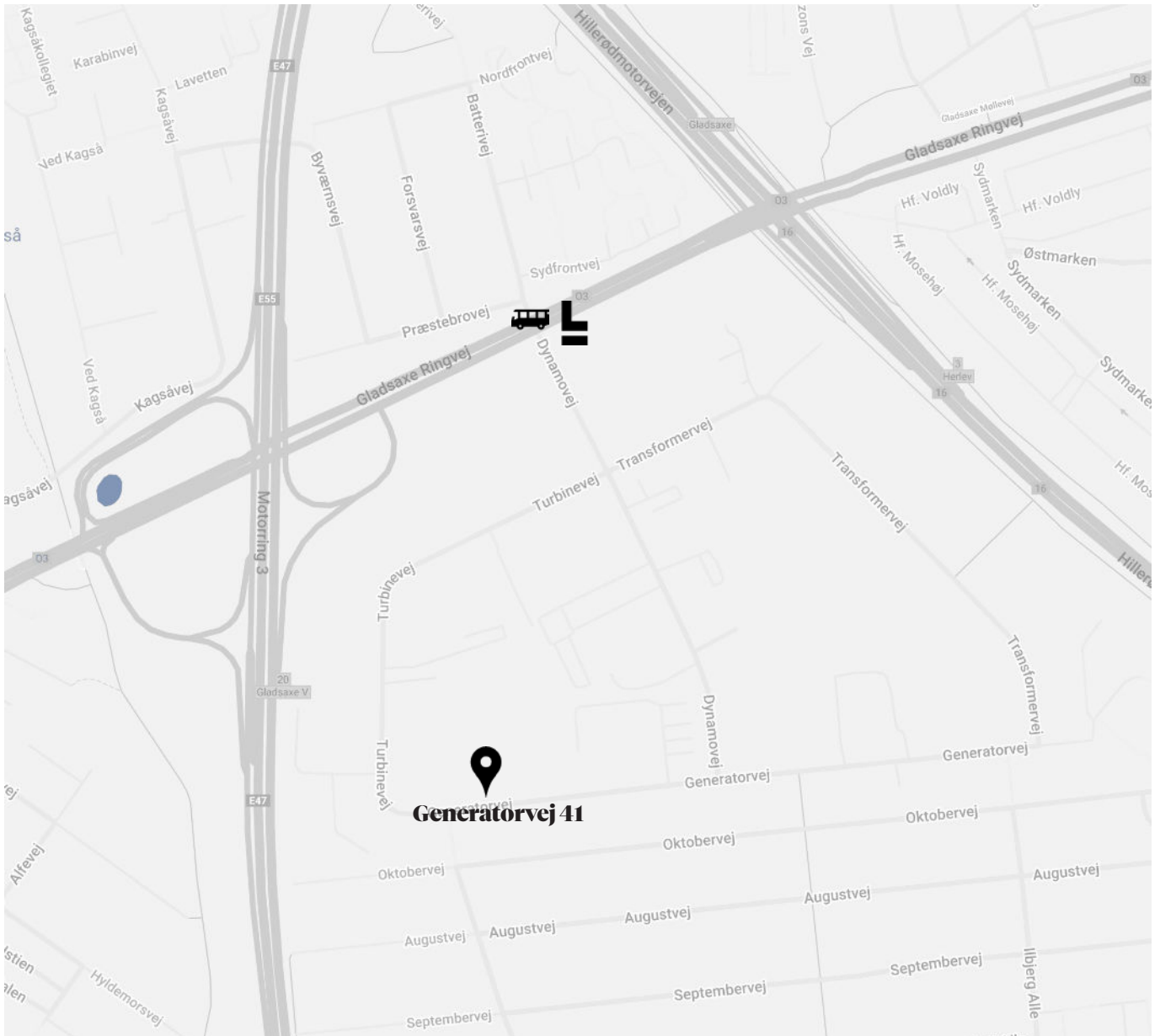
✦ Den offentlige vurdering for 2023 (foreløbig) udgør en grundværdi på DKK 3.920.000

[illegible]

Plantegning

Underetage





Ved ejendommen



Letbane, Dynamovej
(ultimo 2025)
800 m



Linje: 300S
800 m



E47/Hillerød motorvejen
1 km



Københavns Lufthavn
22 min.

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

Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm

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.