

TIL SALG

ADELGADE 75
9500 HOBRO

SAGSNR. 4250444

Markant domicilejendom centralt i Hobro

- Markant og fredet ejendom tegnet af Einar Packness
- 1.366 m² kontor- og domicilejendom fordelt på 4 etager
- Sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab

FREJA
EJENDOMME


NORDICALS
erhvervsmæglere

Intro

Velkommen til Adelgade 75 i Hobro. I dette prospekt får du et klart overblik over ejendommens potentiale for din virksomhed.

Vi præsenterer de vigtigste aspekter, så du kan træffe en informeret beslutning og se, hvordan ejendommen kan understøtte din virksomheds fremtid.

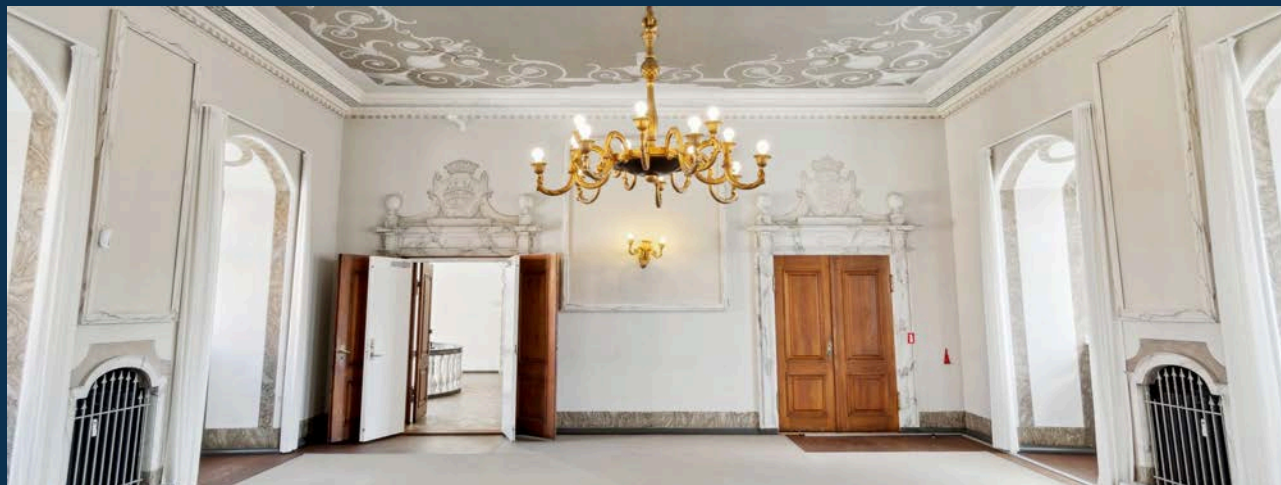
ADRESSE

Adelgade 75, 9500 Hobro

TYPE
Kontor

KONTANTPRIS
6.500.000 kr.

ETAGEAREAL
1.366 m²





Beliggenhed

Hobro er strategisk placeret mellem Aalborg og Aarhus og har særdeles gode trafikale forbindelser. Byen ligger tæt ved E45-motorvejen, som sikrer hurtig adgang til det øvrige Nord- og Midtjylland. Fra Hobro Station er der regelmæssige togforbindelser mod både Aalborg, Aarhus og København, hvilket gør området attraktivt for virksomheder med medarbejdere og kunder på tværs af landet.

Ejendommen er placeret i gåafstand til station, butikker, restauranter, bankforretninger og øvrige servicefaciliteter. Der er gode parkeringsmuligheder både på egen grund og på de offentlige parkeringsarealer umiddelbart foran ejendommen.



Infrastruktur



TOGSTATION

1,7 km.



BUSSTATION

0,3 km.



MOTORVEJ

5,1 km.



INDKØB

0,4 km.



Adelgade 75

Ejendommen

På Adelgade 75 udbydes en særdeles karakterfuld og arkitektonisk markant erhvervsejendom, centralt placeret på Hobros hovedstrøg. Ejendommen ligger midt i byens levende centrum med kort afstand til butikker, caféer, offentlig transport og øvrige byfunktioner. Den synlige placering kombineret med gode parkeringsforhold gør ejendommen attraktiv til en bred vifte af erhvervsformål.

Den fredede ejendom er tegnet af den anerkendte arkitekt og kongelige bygningsinspektør Einar Packness, og fremstår som en væsentlig del af Hobros bygningsmæssige kulturarv. Bygningen rummer i alt 1.366 m² fordelt på fire etager og fremstår velegnet til blandt andet kontorvirksomhed, liberale erhverv samt repræsentative formål.

Ejendommens hovedindgang fører til en imponerende hall med en smuk og præsentabel trappe, der skaber en elegant forbindelse til de øvrige etager. Stueplanet indeholder kontorer og mødelokaler i forskellige størrelser.



På 1. sal findes blandt andet større kontormiljøer suppleret af mindre kontorer, mens 2. sal rummer kontorfaciliteter, køkken og spisestue. Der er etableret toiletfaciliteter på alle etager.

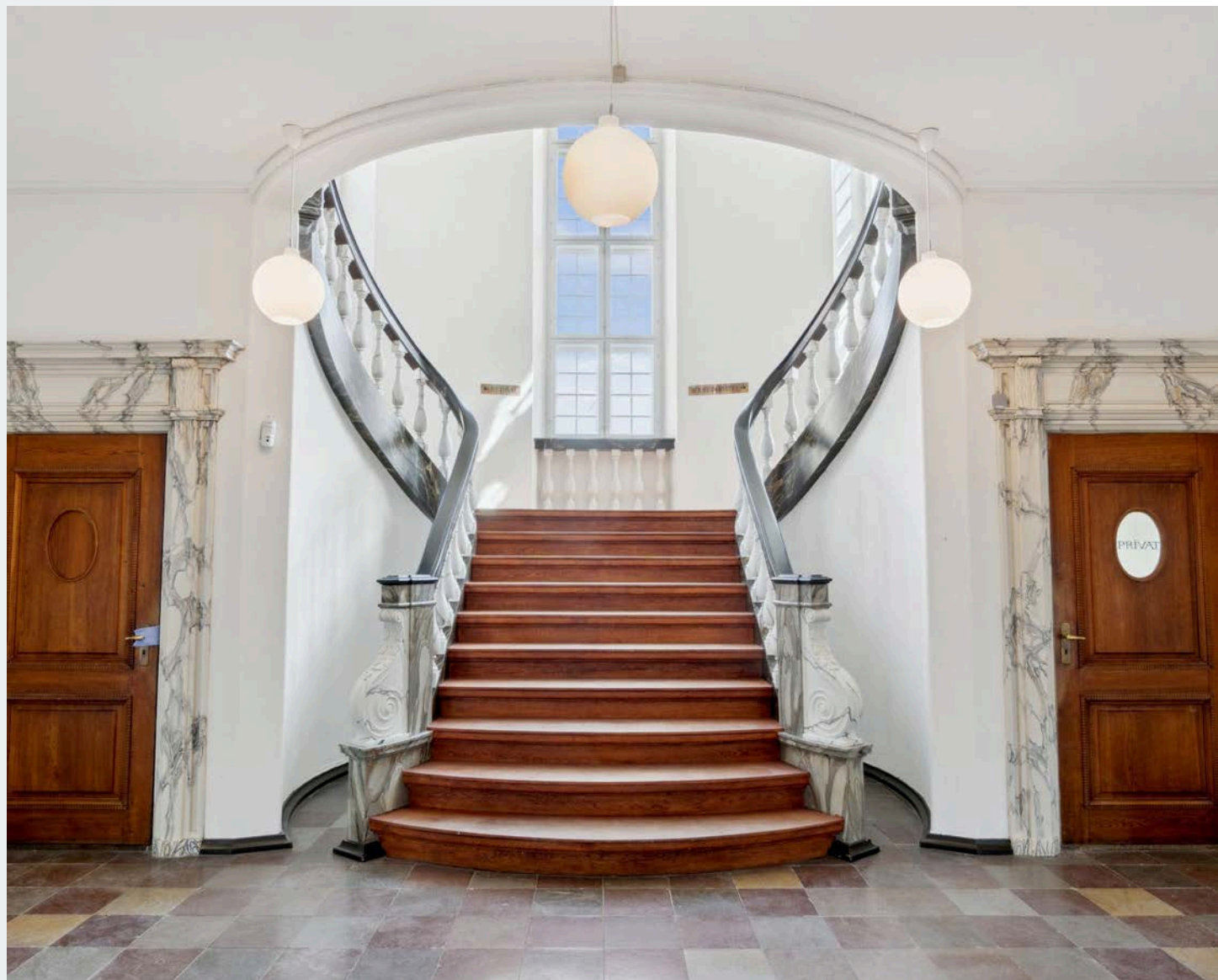
Underetagen indeholder arkivarealer, teknikrum samt yderligere toiletfaciliteter.

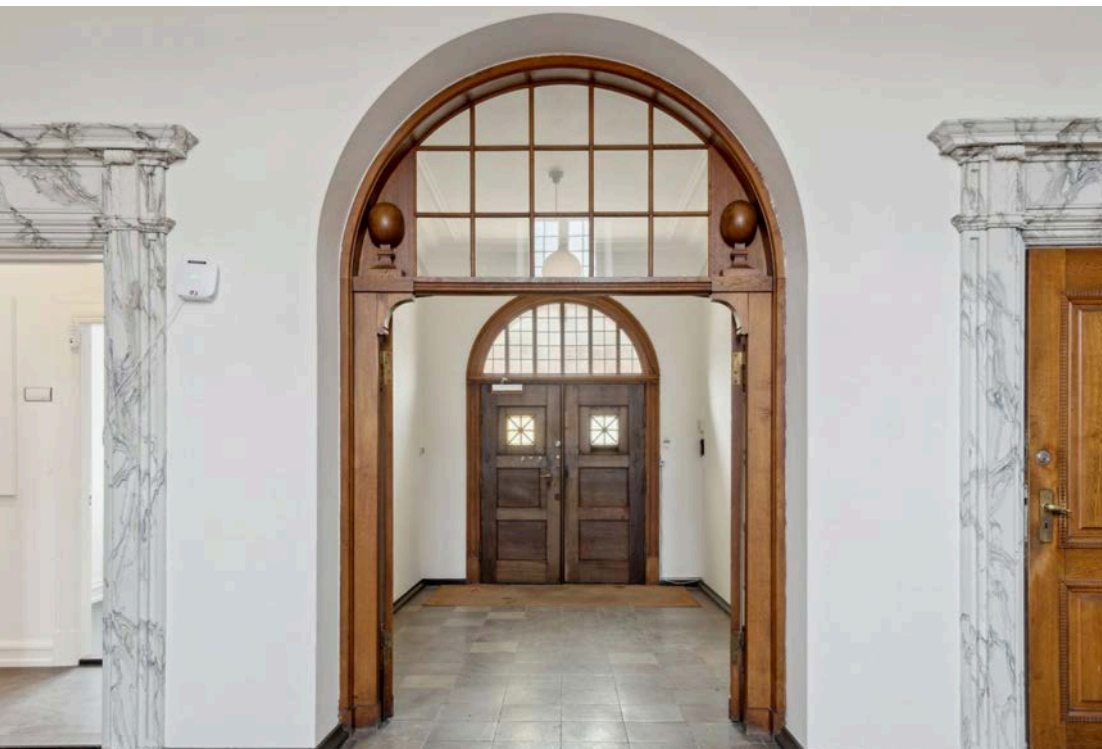
Til ejendommen hører et parkeringsområde bag bygningen, ligesom der findes offentlige parkeringspladser umiddelbart foran ejendommen. Gårdmiljøet deles med den bagvedliggende arrestbygning, og der medfølger seks overdækkede parkeringspladser.

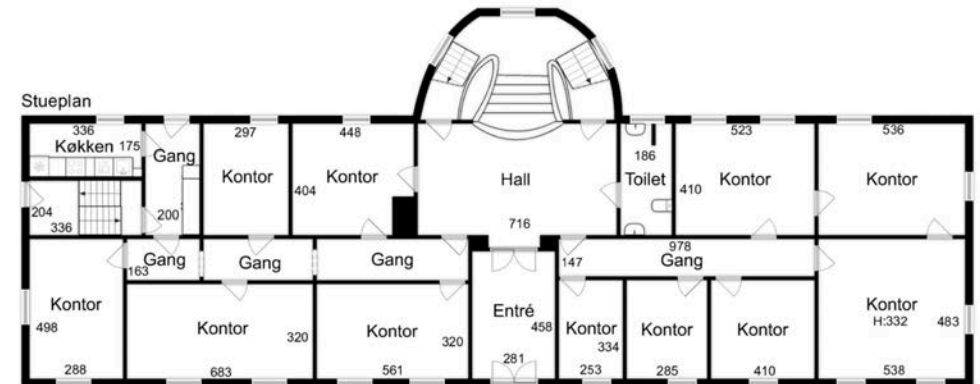
Ejendommen blev opført som tinghus og har gennem mange år dannet ramme om retsmøder og offentlig administration. Senest har bygningen været anvendt af Kriminalforsorgen, som nu har fraflyttet adressen.

Inden for de senere år er både tag og facader blevet renoveret, hvilket bidrager positivt til ejendommens generelle stand og fremtoning.

Ejendommen sælges af Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab, og der er desuden mulighed for leje.









Vilkår

På de følgende sider finder du en detaljeret gennemgang af vilkårene for denne ejendom. Her kan du få indsigt i de praktiske forhold, der er vigtig at kende, før du beslutter dig.

Vilkårene giver dig et klart billede af de rammer der følger med ejendommen.

Adresse

**Adelgade 75,
9500 Hobro**

Kommunenavn

Mariagerfjord

Matrikelnummer

86 a Hobro Bygrunde

Opførelsesår/ombygget

1917 - 1974/2015

Ejendomstype/anvendelse

Kontor

Forsikring

Bygnings- og brandforsikring. Forsikringspræmien er anslået af ejendomsmægleren og er bl.a. afhængig af den fremtidige anvendelse m.v.

Ejendommen er forsikret via koncernrelateret fællespolice, der ikke kan overtages. Køber indhenter selv tilbud om bygnings-/brandforsikring med ikrafttræden pr. overtagelsesdagen.

Arealer

Her får du et overblik over arealfordelingen i ejendommen.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsoptillingen, hvorfor hverken sælger eller medvirkende ejendomsmægler indestår for rigtigheden af de angivne arealer.

Ovennævnte oplysninger er indhentet fra såvel sælger som offentlige registre, og køber opfordres til at gennemgå arealerne m.v.

AREALER JF. BBR

Grundareal	900 m ²
Heraf vejareal	79 m ²
Bebygget areal	484 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	1.366 m ²
Erhvervsareal uden afskrivninger	1.366 m ²
Sekundære arealer	96 m ²
Samlet etageareal	1.366 m²

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsoptillingen, hvorfor hverken sælger eller medvirkende ejendomsmægler indestår for rigtigheden af de angivne arealer.

Ovennævnte oplysninger er indhentet fra såvel sælger som offentlige registre, og køber opfordres til at gennemgå arealerne m.v.

Bygningsspecifikation

Arealer JF. BBR	
Nr. / adresse	Bygning nr. 1 - Adelgade 75
Opført / ombygget	1917/2015
Bebygget areal	388 m²
Etageareal	1.366 m²
Erhvervsareal u. afskrivning	1.366 m²
Antal etager	2
Energimærke	Ej omfattet
Enhed til kontor	1.366 m²
Fredningsstatus	Fredet

Arealer JF. BBR	
Nr. / adresse	Bygning nr. 2 - Adelgade 75
Opført / ombygget	1974
Bebygget areal	96 m²
Sekundært areal	96 m²
Energimærke	Ej omfattet
Garage	96 m²

Offentlig vurdering

Der er igangsat en skattereform, som trådte i kraft den 1. januar 2024, jf. ejendomsvurderingsloven (EVL) og ejendomsskatteloven. I den forbindelse udsendes løbende foreløbige ejendomsvurderinger, som danner grundlag for ejendomsbeskatningen, indtil endelige vurderinger foreligger.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder ejendomsskatten i driftsudgiften, er baseret på den senest fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan ske regulering af skatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den endelige offentlige vurdering foreligger, jf. ejendomsskatteloven §§ 17 og 45. Skattereformen kan påvirke købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Der kan ikke rettes krav mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler i denne henseende.

OFFENTLIG VURDERING - 2026

Grundværdi

1.939.000

Økonomi

Driftsudgifterne er, bortset fra ejendomsskat, oplyst af sælger og/eller anslået uden ansvar for medvirkende ejendomsmægler, og køber opfordres til at gennemgå driftsudgifterne. Det skal bemærkes, at den anførte grundskyld (og dækningsafgift) er det beløb, som opkræves i 2026, jvf. stigningsbegrænsningsværdien.

I driftsudgifterne er der ikke medtaget faste og variable udgifter til forbrug af el, vand, vandafledningsafgift, renovation og varme.

Når endelige vurderinger foreligger, vil beskatningen for 2026 blive efterreguleret i overensstemmelse med Ejendomsskattelovens regler, herunder stigningsbegrænsningsordningen i § 45. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter - uanset om de er op- eller nedadgående - er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af de foreløbige ejendomsskatter og grundskyld.

SALGSPRIS
6.500.000 kr.

KØBERS HANDELSOMKOSTNINGER (ANSLÅET)	
Tinglysningsafgift - skøde	20.425 kr.
Advokatsalær - skøde	29.250 kr.
Moms	7.313 kr.
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	56.988 kr.
DRIFTSUDGIFTER - 2025	
Dækningsafgift	59.656 kr.
Udvendig vedligeholdelse	82.350 kr.
Ejendomsforsikring	27.450 kr.
Renholdelse/vicevært	20.000 kr.
Driftsudgifter i alt, anslået	189.456 kr.



Ejendomsfakta

OFFENTLIGE FORHOLD

Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

TEKNISKE INSTALLATIONER

Vand	Alment vandforsyningsanlæg
Varme	Fjernvarme
Kloak	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
El	230 og 400 volt

MILJØFORHOLD

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse for jordbunds- og miljørisici. Køber opfordres til forinden budafgivelse at foretage en miljømæssig due diligence og søge teknisk rådgivning med henblik på vurdering af miljømæssige risici.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, der ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurening.

Matrikel status: Den fremsøgte matrikel er ikke registreret i regionens jordforureningsdatabase. Regionen har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

Jordforureningsattest kan rekvireres i kopi hos Nordicals Aalborg.

For yderligere oplysninger henvises til ejendomsdatarapport, som fås ved henvendelse til Nordicals.

Servitutter

SERVITUTTER

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen, jf. den indhentede tingbogsattest:

Nr. 1 lyst d. 27.05.2025 Bevaringsdeklaration, Slots- og Kulsturstyrelsen

Nr. 2 lyst d. 22.11.1995 Dok om fredning, Om resp

Nr. 3 lyst d. 15.05.2025 Servitut om færdselsret, parkering mv.

Nr. 4 lyst d. 15.05.2025 Servitut om forbindelsesbygning

For yderligere oplysninger henvises der til ejendommens blad i tingbogen.

Planforhold

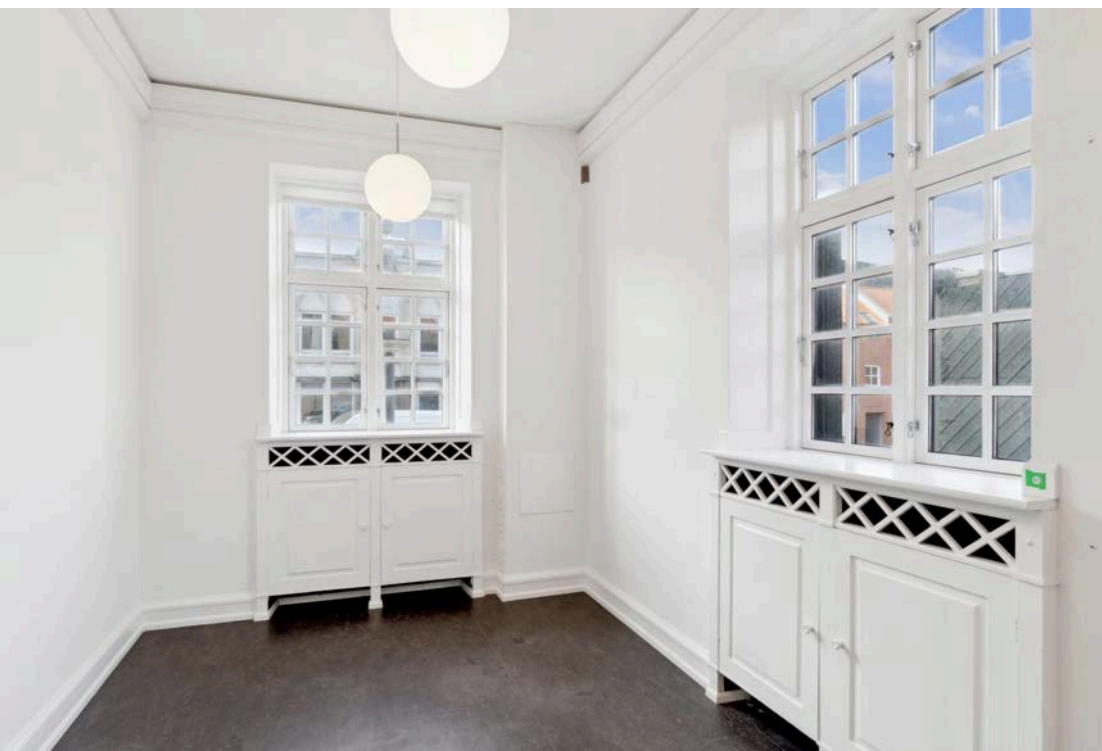
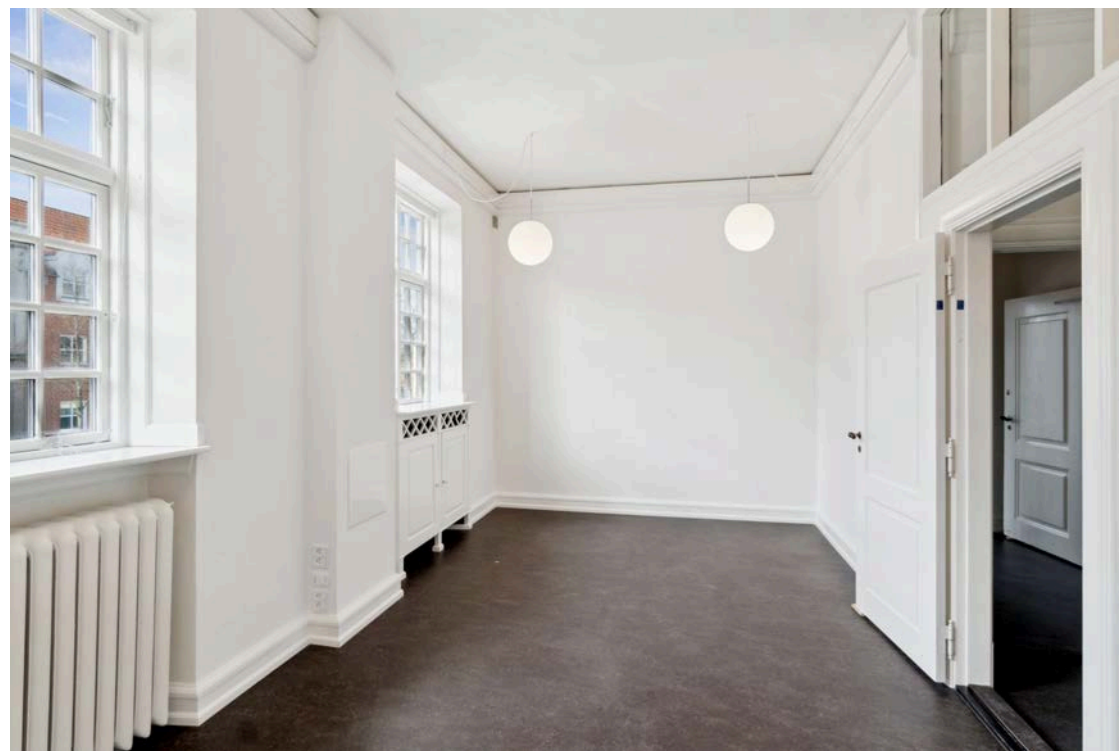
Følgende lokalplan er gældende for ejendommen: 238

Ejendommen er omfattet af Mariagerfjord Kommunes rammebestemmelser HOB.C.2.

Rammebestemmelser og lokalplan kan rekvireres i kopi hos Nordicals.

Ovenstående omkring planforhold er oplyst uden ansvar for erhvervsmæglerfirmaet, og køber opfordres til at rette henvendelse til den pågældende kommune angående konkret planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.









OM NORDICALS

Hvem er vi?

Til salg

Adelgade 75 | 9500 Hobro

OM OS

Nordicals Aalborg

Nordicals Aalborg er Region Nordjyllands største erhvervsmæglerforretning med mere end 30 års erfaring på markedet for erhvervsejendomme i Danmark. Vi tænker større som en del af Danmarks stærkest repræsenterede erhvervs-ejendomsrådgiver med forretninger over hele landet.

Vi har egen analyse- og Capital Markets-afdeling samt eget datadrevet univers, Nordicals Foresight, som giver et 360° perspektiv på dagens og morgendagens ejendomsmarked – nationalt og lokalt på tværs af hele Danmark. Vi har dermed et indgående kendskab til den lokale og regionale markedsudvikling, og vi har indsigt i de politiske beslutninger, som præger udviklingen regionalt og lokalt.

Vi ved derfor før de fleste andre, hvor væksten sker, og hvor markedet bevæger sig hen - og vi kan dermed skabe markante resultater i markedet for erhvervsejendomme.



OM OS

Nordicals

Som Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde forløser vi vores kunders forretningspotentiale – hvad enten de skal sælge eller investere i ejendomme, og hvor end i landet de driver deres forretning.

Derfor møder vi dem med et 360° perspektiv på, hvor ejendomsmarkedet står i dag, og hvor det bevæger sig hen i morgen. Vi møder dem således med en dyb dedikation til at forstå deres verden og være forudseende på deres vegne, som har gjort os til Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde med 24 forretninger og mere end 170 eksperter over hele landet.

Vi kender derfor hvert et hjørne af markedet og ved, hvor det bevæger sig hen. Det gør vi

med vores lokale forankring i hele landet og med vores datadrevne analyseunivers, Nordicals Foresight™. Vi kombinerer således lokal indsigt med et globalt udsyn, så vi holder vores kunder opdateret på de internationale markeds- og samfundstendenser, analyserer dem og perspektiverer dem til deres verden og markedsmuligheder.

Så uanset om vores kunder skal sælge, udleje eller investere i ejendomme – og uanset hvor i landet det er – så rådgiver vi dem på et solidt, fagligt fundament. Det gør vi med lige dele indsigter og prognoser, og vi gør det med det klare, kompromisløse mål at stille dem stærkest muligt i såvel dagens som morgendagens marked.



Nordicals er Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde med 24 forretninger og 170 eksperter over hele landet. Vi kender derfor ejendomsmarkedet og ved, hvor det bevæger sig hen – både nationalt og helt ned på lokalt byniveau.

Kontakt

Nordicals Aalborg

Skibbrogade 3, 2.

9000 Aalborg

Tlf. 98 13 40 00

Mail: 9000@nordicals.dk



Disclaimer. Dette dokument er udarbejdet af Nordicals Aalborg I/S Aalborg. Medmindre andet er angivet, gælder følgende for oplysningerne i dette dokument: Oplysninger, herunder tal, data og tidsplaner, er foreløbige og bør udelukkende betragtes som et oplæg til diskussion. Nordicals indestår ikke for, at oplysningerne er nøjagtige eller fuldstændige. Oplysningerne er ikke uafhængigt verificeret og Nordicals indestår ikke for oplysningerne, hvorfor køber opfordres til at få oplysningerne verificeret af uafhængig 3. mand. Oplysningerne i dette dokument er tilvejebragt under den forudsætning, at Nordicals samt enhver partner eller medarbejder ikke er ansvarlig for fejl eller unøjagtigheder i dokumentet, medmindre disse fejl er væsentlige og skyldes grov uagtsomhed. Dette dokument, herunder alle beregninger, analyser, tekst, grafik og billeder, tilhører Nordicals Aalborg I/S Aalborg og er ophavsretligt beskyttet materiale. Det er ikke tilladt, helt eller delvist, at anvende, gengive, distribuere eller kopiere dokumentet uden forudgående skriftlig accept fra Nordicals. Såfremt dokumentet, dets beregninger eller øvrige materiale anvendes som grundlag for en handel, investering eller anden kommerciel beslutning, skal Nordicals Aalborg I/S Aalborg skriftligt godkende anvendelsen, og Nordicals kan kræve honorering eller andel i det økonomiske udbytte af den pågældende transaktion. Nordicals forbeholder sig enhver ret til materialet og til at kræve kompensation ved uretmæssig brug.



Skibbrogade 3, 2., 9000 Aalborg
9000@nordicals.dk | 98 13 40 00

Fotos er taget af EFKT og Luftfoto Danmark