



Salgsprospekt

Sagsnr. 9270000270

Blegdammen 3, 4300 Holbæk

Skøn ejendom i Holbæk bymidte

- Bred anvendelse
- Mindre projektejendom
- Konverterbar til bolig

danbolig holbæk ERHVERV

Ahlgade 24 · 4300 Holbæk

Tlf. 59 44 11 12 · CVR 29840644

danboligerhverv.dk · holbaek.erhverv@danbolig.dk

[f](#) danbolig holbæk ERHVERV · [i](#) danbolig holbæk ERHVERV · [in](#) danbolig holbæk ERHVERV

FREJA
EJENDOMME

danbolig
ERHVERV

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. 9270000270

Dato: 14.5.2024

1. Indholdsfortegnelse	
1.1 Plantegninger	6
2. Beskrivelse og billeder	7
3. Fakta	7
3.1 Ejendommen	7
3.2 Arealfordeling	7
3.3 Offentlig vurdering	8
3.4 Tekniske installationer	8
3.5 Offentlige oplysninger og fakta	9
3.6 Energimærke	9
3.7 Miljøforhold	9
3.8 Servitutter	9
4. Økonomiske oplysninger	10
4.1 Handelsomkostninger	10
4.2 Kapitalbehov	10
5. Ejendommens drift	10
5.1 Lejeindtægter	10
5.2 Driftsudgifter	10
5.3 Nettoleje	11
5.4 Driftsbudget	11
5.5 Startafkast	11



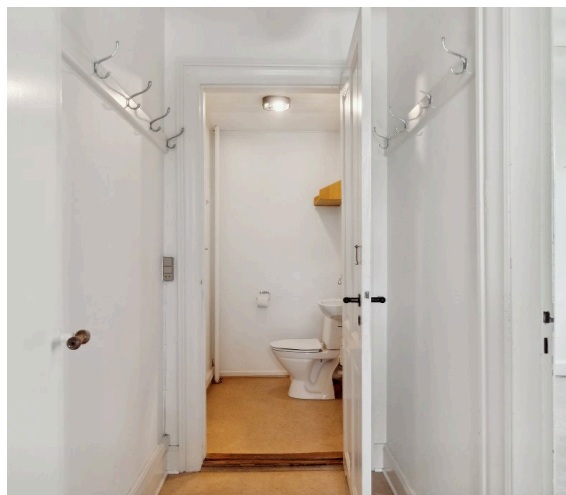
Jesper Jensen

Erhverv, Ejendomsmægler MDE

@: jesper.jensen@danbolig.dk

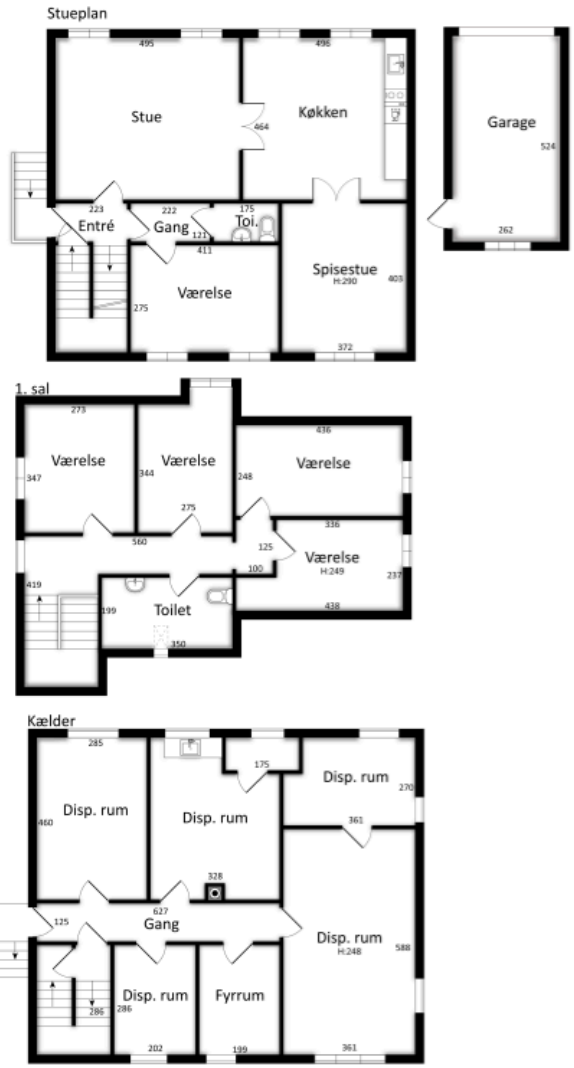
M: 61 22 50 50







1.1 Plantegninger



Dette dokument har reference-ID: 0366f8a8-abd8-46ca-bf27-d538e39debec



Vejledende tegning uden ansvar

2. Beskrivelse og billeder

Skøn ejendom i Holbæk bymidte

Skøn ejendom, der er beliggende midt i Holbæk bycentrum. Ejendommen er i dag registreret som en selvstændig erhvervs ejendom på 266 m² og er opført og indrettet til en tidligere bolig.

Ejendommen indeholder i stueplan entré, 3 stuer/værelser, ældre køkken samt toilet. Ejendommens førstesal er indrettet med 3 værelser samt stort toilet. Herudover forefindes en god højloftet kælder med diverse disponible rum. Ejendommen fremstår udvendigt i pæn stand, hvor vinduerne er udskiftet i nyere tid.

Holbæk kommune har oplyst, at ejendommen kan anvendes til boligformål i overensstemmelse med lokalplan 1.32A, og at der ikke stilles krav til energioptimering, så længe der kun er tale om indvendig ombygning. Er der tale om indgreb i bygningskroppens udvendige klimaskærm, skal Bygningsreglement 2018's krav overholdes.

Ejendommen er beliggende midt i Holbæk bymidte ud til Dampmøllevej.

Grunden er primært udlagt til have samt lille parkeringsgård ved ejendommen.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende Blegdammen 3, 4300 Holbæk

Kommune Holbæk
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Kontor
Må benyttes til Kontor / Klinik

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
257k - Holbæk Bygrunde	718 m ²	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattest	718 m²	0 m²

3.2 Arealfordeling

Byg.nr.	Anvendelse	Bebygget	Samlet	Kælder	Tagetage	Bolig	Erhverv
1	Kontor	101	101	101	64	0	266
2	Garage	18	0	0	0	0	0
I alt	-	119	101	101	64		266

Øvrige bemærkninger:

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

Lejemålets arealer, specifikationer

Beliggenhed	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje m ²	Årlig leje i alt
	Erhverv	266	900	239.400

3.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2023

kr.

Heraf grundværdi

kr.

2.995.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.**Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den foreløbige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Grundværdien er anslået kontantprisen. Respektiv beskatningsgrundlag for grundskyld er anslået til grundværdien fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlaget ligger til grund for den i driftsudgifterne anslåede grundskyld. Det bemærkes, at driftsudgifterne er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Køber er gjort bekendt med, at såfremt køber kan opnå omdannelse af ejendommen til beboelse, vil ejendommen pålægges ejendomsværdiskat. Beløb hertil er ikke medtaget i salgsprospektet og er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at de faktiske driftsudgifter vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

3.4 Tekniske installationer**Varmeinstallation - primær varmekilde**

Centralvarme med én fyringsenhed

Kloakforhold

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Vandforsyning

Alment vandforsyningsanlæg

Andre væsentlige forhold**Fredning/Bevaringsværdi**

Der påhviler bevaringsværdi på en eller flere bygninger på ejendommen.

3.5 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening**Områdeklassificering**

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

Planer

For ejendommen kan gælde planer og andre anvendelsesbegrænsninger. Der henvises til tingbogsattest og ejendomsdatarapport.

For kommuneplan henvises til kommunens hjemmeside.

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 1.10 - Holbæk Bymidte - Vedr. centerfunktioner, trafikforhold og byens udseende

Lokalplan nr. 1.32A - Kastaniehaven

Byplanvedtægt 16 - Vedr. et område af Holbæk bycenter (rådhusområdet)

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kontor / Klinik

3.6 Energimærke

Hele ejendommen



3.7 Miljøforhold

Affaldsdepot

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.

3.8 Servitutter

Dato

Servitut

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	25.000
Tinglysningsafgift skøde	19.850
Handelsomkostninger inkl. moms	44.850

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	2.995.000
Handelsomkostninger anslået	44.850
Anslået kapitalbehov	3.039.850

5. Ejendommens drift

5.1 Lejeindtægter

Lejemål	Anvendelse	Areal	Årlig leje kr.	Leje pr. m ²	Deposita	Forudbet. leje
Anslået leje	Erhverv	266	239.400	900	119.700	
Total		266	239.400	900	119.700	

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

5.2 Driftsudgifter

Udgifter	Brutto	Lejeandel	Netto
----------	--------	-----------	-------

Grundskyld	2024, anslået	19.408	0%	19.408
Udvendig vedligeholdelse, afsat		20.000	0%	20.000
Administration, anslået		4.000	0%	4.000
Forsikring, anslået		5.000	0%	5.000
Diverse, anslået		2.500	0%	2.500
Udgifter i alt		50.908		50.908

Driftsudgifter er anslåede. Udgiften til anslået grundskyld 2024 er beregnet ud fra den anslåede grundværdi 2023 fratrukket 20% ud fra forsigtighedsprincippet.

5.3 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	239.400
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	50.908
Nettoleje	kr.	188.492

Det bemærkes, at ejendommen ikke er udlejet og at det er en anslået leje, der er anvendt i beregningen.

5.4 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	3.039.850
Indtægter i alt		239.400
Driftsudgifter i alt		50.908
Resultat før renter		188.492
Forrentningsprocent inkl. refusioner		6,2%

5.5 Startafkast

$$188.492 \times 100$$

$$\frac{188.492}{3.039.850} = 6,20\%$$

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år



Velkommen hos danbolig Erhverv Holbæk

Vi ved, at det er en tillidssag, når du vælger os som din samarbejdspartner til salg eller udlejning af erhverv. Derfor lægger vi vægt på at give dig den bedste rådgivning, der tager højde for dine interesser og markedets udvikling, og vi fortæller dig ærligt, hvis vi mener, at du får mere ud af at vente med et salg. Vi gør meget ud af at sikre, at det er den/de bedste mægler(e) til opgaven, så du får en tryk og professionel oplevelse fra start til slut. Hos os er du garanteret en god service, hvor ærlighed og samarbejde er alfa og omega.

Overvejer du at sælge en erhvervsjendom eller et erhvervslejemål, vil vi gerne give dig en uforpligtende vurdering. Ønsker du i stedet at leje ejendommen ud, hjælper vi også gerne med det. Vi er eksperter i salg og udlejning, når det drejer sig om et kontorlokale eller et erhvervslokale, en domicilejendom, investeringsejendom, lager- og produktionsejendom, udlejningsejendom

eller en butiksejendom. Vi er i stand til at favne hele paletten uanset ejendomsstype – så er du for eksempel på jagt efter en udlejningsejendom til salg, så er du landet det rigtige sted.

Vores mæglere er udrustet med mange forskellige spidskompetencer, og derfor supplerer vi hinanden godt i teamet, hvor vi trækker på den brede erfaring, vi besidder tilsammen. Vi gør meget ud af vores personlige engagement og gør vores ypperste for at sikre dig en kompetent og effektiv proces. Vi værner om vores professionalisme og gode renommé, og derfor er det vigtigt med konstruktiv sparring og samarbejde.

En succesfuld oplevelse fra start til slut. Vores kunder spænder vidt – lige fra de større investeringsfirmaer og fonde til den mindre investor. Eller dem, som ønsker at erhverve en ejendom til eget brug. Det er

vigtigt for os, at vores rådgiverrolle er tilpasset dig og dine ønsker. Skulle det ske, at vi en sjælden gang ikke er de rigtige til opgaven, så siger vi det og hjælper dig trygt videre. Vi tager ansvar og engagerer os i hele processen.

Vores mål er, at aftalen bliver til fordel for begge parter, uanset om det er sælger og køber – eller udlejer og lejer. Vi arbejder engageret og målrettet for at få en succesfuld aftale i hus med professionel og ærlig rådgivning. Fysisk er vi forankret i Region Sjælland, og vi vil være din foretrukne samarbejdspartner, uanset om det handler om salg eller udlejning af erhvervsjendomme eller en boligudlejningsejendom.

Så lad os tage en uforpligtende snak om, hvordan vi kan hjælpe dig trygt og godt igennem din ejendomshandel.

danbolig holbæk ERHVERV

Ahlgade 24, 4300 Holbæk

Tlf. 59 44 11 12 · CVR 29840644

danboligerhverv.dk · holbaek.erhverv@danbolig.dk

[f](#) danbolig holbæk ERHVERV · [i](#) danbolig holbæk ERHVERV · [in](#) danbolig holbæk ERHVERV

danbolig
ERHVERV