

Liebhaverbeliggenhed i 1. række



SØMINESTATIONEN

TIL SALG

Holbæk - Dragerup Skovvej 10

- Totalt ugeneret beliggende i skov, helt ned til Isefjorden
- Har været anvendt til undervisning/forskning med overnatning
- Anden anvendelse kan også være relevant
- Indhegnet grund omkring bygninger

Kontantpris kr.

Etageareal m ²	1.676
Grundareal m ²	39.802
Sag	50825087



Nordicals

Roskilde: Allehelgensgade 8A • 4000 Roskilde
4000@nordicals.dk • Tlf. 4635 2292
CVR 37307890 • nordicals.dk

Andre afdelinger

Slagelse: Sorøvej 9A, 4200 Slagelse. Tlf. 5850 1212
Næstved: Præstøvej 111, 4700 Næstved. Tlf. 5950 1212
Køge: Stensbjergvej 11, 3. th., 4600 Køge. Tlf. 4635 2292
Holbæk: Ahlgade 51, 4300 Holbæk. Tlf. 4635 2292

FREJA
EJENDOMME



NORDICALS
erhvervsmæglere





1. BESKRIVELSE

Ejendomsbeskrivelse

Helt unikt beliggende ejendom uden naboer, med adgang via privat vej gennem skovområde. Beliggende i 1. række ved Bramsnæs Bugts Inderbredning, med lang kystlinje og bl.a. en gammel mole bygget ud i fjorden.

Jvf. Lokalplan nr. 3.12 er anvendelse til undervisnings- og forskningsformål, samt naturformidling - og overnatningsmuligheder i tilknytning til denne anvendelse tilladt. Oprindeligt var ejendommen en Søminestation med en helt særlig plads i danmarkshistorien. Faktisk er det mere historisk korrekte navn for den gamle ejendom, 'Torpedostationen Bramsnæsvig', som er det navn, der for eksempel bruges i Nationalmuseets Samlinger.

De to smukke bygninger på ejendommen er opført i 1887 og indtil 1940 fungerede ejendommen som flådestation, hvor man afprøvede torpedoer. Under Anden Verdenskrig indtog tyskerne ejendommen. Efter krigens afslutning besluttede man at flytte afprøvningen af torpedoer til Kongsøre. Herefter overgik Torpedostationen – eller Søminestationen som den kaldes i dag - til at fungere som nødkaserne for Holbæk Kaserne. Fra slutningen af 1950'erne stod bygningerne tomme, og de seneste år har ejendommen fungeret som forskningscenter for Roskilde Universitet (RUC).

De på grunden værende bygninger fremtræder i pænt vedligeholdt stand. Opført i gule mursten og med eternit-skiferbelagt tag, dog har bygning 2 tagpaptag. Opført i 2½ etage, og med delvis kælder i bygning nr. 1.

Bygning 1 er indrettet med diverse undervisningslokaler, laboratorier, kontorer m.v., på 1. sal 11 værelser, 2. sal med spisesal, samt stort mødelokale. I kælderen div. disponible rum, samt fyrrum.

Bygning 2 er en fritliggende garage-/værkstedbygning.

Bygning 3 er indrettet med køkkenfaciliteter, spisesal, kontor, stor sal til undervisning/møder, 1. salen med 4-5 værelser og stort undervisningslokale, og 2. salen med 8 værelser.

I tilknytning til kontorer og værelser i bygning nr. 1 og 3 er der desuden en række toiletter og badefaciliteter.

Ejendommen på næsten 4ha er underlagt fredskovpligt, fredning af kyststrækning, ligesom der på grunden findes 3 fredede gravhøje. På de fredede områder må der ikke opføres anden bebyggelse, og den eksisterende bebyggelses karakter må ikke ændres på skæmmende måde, ligesom der på det fredede område ikke må opsættes skæmmende skure, boder, ledningsmaster o. lign.

Iht. hhv. gældende kommuneplan, Holbæk kommuneplan 2021, samt lokalplan bemærkes det at bygningsmassen anses som værende bevaringsværdig, og det præciseres at eksisterende bebyggelse hverken må nedrives eller ombygges, og der ikke må opføres ny bebyggelse.



Det bemærkes, at adgangen til ejendommen, j.f. servitut, sker via skovvej, hvor der er opsat adgangsbegrænsede bom, med henblik på af tage hensyn til skovens vildt. Bemærk også servitut vedr. tidligere ejers ret til bestyrelsespost m.v.

Ejendommen er beliggende i landzone.

Salgsproces og købstilbud:

Ejendommen udbydes uden en fast pris, hvorfor Sælger løbende forholder sig til indkomne købstilbud. Købers fremtidige anvendelse skal beskrives, og indgår i beslutningsgrundlaget i forbindelse med vurdering af de indkomne købstilbud.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomssalg.

Fredsskov

Fredskovspligt

Der gøres særlig opmærksom på, at der på ejendommen ifølge Ejendomsdatarapporten og Tingboen er fredskovpligtige arealer, som skal drives efter skovlovens regler om bæredygtig drift. En skov, der er fredskovspligtig skal bestå af træer, som enten danner eller som inden for et rimeligt tidsrum vil danne, sluttet skov af højstammede træer. Der kan være ubevoksede arealer i en fredskov. Moser, heder, enge og lignende, der naturligt hører til en fredskov, skal bevares som de er, uanset størrelsen.

For så vidt angår fremtidige forhold for købers anvendelse af ejendommen, herunder eventuel ophævelse af fredskovspligten, henvises til nærmere rådgivning hos egne rådgivere. Endvidere henvises til Ejendomsdatarapporten og Kommunen samt i øvrigt Miljøstyrelsen og gældende lovgivning.

Fremtidige forhold herom er sælger og Nordicals Sjælland P/S uvedkommende.

2. EJENDOMMENS DATA

Beliggenhed

Adresse	Dragerup Skovvej 10, 4300 Holbæk
Matr.nr.	13 d Dragerup By, Grandløse

Anvendelse

Ejendomstype	Undervisningslokaler, forskning
Anvendelse, aktuel	Undervisningslokaler, kursusejendom, forskning

Kommune	Holbæk
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Privat fælles

**Arealfordeling**

Grundareal	39.802 m ² heraf vej 0 m ²
Fredskovpligtigt areal	39.802 m ²
Bebygget areal	687 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	1.676 m ²
Etageareal i alt	1.676 m ²

Fredning / bevaringsværdi**Bevaringsforhold:**

Det fremgår af Lokalplan nr. 3.12, at den samlede bevaringsværdige bebyggelse ikke må nedrives, ombygges, eller på anden måde ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

De bevaringsværdige træer, som ses i lokalplanen, må ikke fældes uden byrådets tilladelse.

Der henvises til oplysninger under Bygningsspecifikation og til Lokalplanen.

Bygningsspecifikation**Bygning nr. 1 - Beliggende Dragerup Skovvej 10**

Opført / ombygget	1887
Bebygget areal	263 m ²
Etageareal	896 m ²
Antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig

Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
Anden enhed til undervisning og forskning	896 m ²	Erhvervsareal	Nej

Bemærkning: Ejendommen er 2 etager ekskl. tagetage og kælder

Bygning nr. 2 - Beliggende Dragerup Skovvej 10

Opført / ombygget	1887/2009
Bebygget areal	116 m ²
Etageareal	116 m ²
Antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig

Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
Anden enhed til undervisning og forskning	116 m ²	Erhvervsareal	Nej

Bygning nr. 3 - Beliggende Dragerup Skovvej 10

Opført / ombygget	1887/2009
Bebygget areal	292 m ²
Etageareal	648 m ²
Antal etager	3

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig

Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
Anden enhed til undervisning og forskning	648 m ²	Erhvervsareal	Nej

Bemærkning: Ejendommen er 2 etager ekskl. tagetage

**Bygning nr. 4 - Beliggende Dragerup Skovvej 10**

Opført / ombygget	1887		
Bebygget areal	16 m ²		
Etageareal	16 m ²		
Antal etager	1		
Fredning / bevaringsværdi			
Bevaringsværdig			
Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
Anden enhed til undervisning og forskning	16 m ²	Erhvervsareal	Nej

Ejendommen er ikke særskilt opmålt.

Oplyste arealer er uden ansvar for sælger eller medvirkende Nordicals Sjælland P/S.

Offentlig vurdering**Foreløbig vurdering**

Den i salgsopstillingen oplyste ejendomsvurdering er angivet i henhold til en foreløbig vurdering for år 2023, idet der i forbindelse med vedtagelse af "Ejendomsvurderingsloven" (LBK nr. 1510 af 08/12/2023) ikke ansættes en ejendomsværdi, men alene en grundværdi for erhvervsejendomme, jfr. lovens § 10.

Ejendommens foreløbige 2023-vurdering udgør ifølge oplysninger indhentet fra Vurderingsportalen følgende:

- Grundværdi : kr. 5.183.000

Nye vurderinger for erhvervsejendomme forventes udsendt fra 2025.

Oplyste og fremtidige forhold er uden ansvar for sælger og Nordicals Sjælland P/S, og køber henvises til egne rådgivere samt Vurderingsportalen.dk for nærmere oplysninger herom.

Forsikringsforhold

Sælgers forsikring kan ikke overtages af køber.

Køber kontakter eget valgt forsikringsselskab for tegning af ny bygningforsikring.

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 24.09.2021 med energiklassifikation D.

3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.**Afløbsforhold**

Afløbsforholdene er noteret som Afløb til offentligt kloaksystem.

Lokalplaner

Ejendommen er beliggende i område hvor følgende planer er gældende jf. Ejendomsdatarapporten.

- Lokalplan : Nr. 3.12 - Undervisnings- og forskningscenter på den gl. søminestation i Dragerup Skov



- Kommuneplan : Holbæk kommuneplan nr. 2024 med rammeområde 3.F08 - Søminestationen
- Planstrategi : Planstrategi 2023

Lokalplanen har til formål at muliggøre anvendelse af den gamle søminestation til et undervisnings- og forskningscenter, at sikre bevaring af det eksisterende bygningsanlæg mv.

Ejendommen er omfattet af delområde 1, der kun må anvendes til undervisnings- og forskningsformål, samt naturformidling.

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

Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen:

- Nr. 1 lyst d. 31.03.1942 lbnr. 904720-21 Dok om fredning
- Nr. 2 lyst d. 05.10.1955 lbnr. 4197-21 Dok om fredning
- Nr. 3 lyst d. 26.11.1955 lbnr. 5045-21 Dok om opførelse af militære anlæg og boliger mv
- Nr. 4 lyst d. 22.05.1979 lbnr. 15837-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5 lyst d. 10.08.1995 lbnr. 16343-21 Dok om regulering af trafik mv
- Nr. 6 lyst d. 10.08.1995 lbnr. 16344-21 Dok om en bestyrelsespost eller lignende i Søminestationen mv (Forkøbsret til nabo)
- Nr. 7 lyst d. 18.02.1997 lbnr. 4091-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises til indholdet i de enkelte af ejendommens tinglyste servitutter for nærmere oplysninger omkring evt. bestemmelser og ret-tigheder, herunder bl.a. færdselsret, byggelinjer og fredning.

Natur, skov, frede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer m.v.

Beskyttet natur

Der er ifølge ejendomsdatarapporten et beskyttede overdrev på ejendommen.

Fredede fortidsminder

Ifølge ejendomsdatarapporten er der på ejendommen 3 stk. fredede rundhøje.

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

På ejendommen er der registreret 7 stk. fortidsmindebeskyttelseslinjer jf. ejendomsdatarapporten.

Strandbeskyttelseslinje

Ejendommen er ifølge ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.

El, vand og varme

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplyste installationer mv. er uden ansvar for sælger eller Nordicals Sjælland P/S

Løsøre og inventar

Der medfølger intet løsøre eller driftsmateriel.

5. MILJØFORHOLD

Områdeklassificering

Ejendommen er beliggende i landzone

Forurening V1/V2 niveau

Ifølge oplysning indhentet elektronisk fra www.regionsjaelland.dk og ejendomsdatarapport, er der ingen oplysninger om, at der på grundstykket har været aktiviteter, som kan være kilde til jordforurening og ejendommen er ifølge de indhentede oplysninger således hverken kortlagt på vidensniveau V1 eller V2 og derfor heller ingen mistanke om PFAS-forurening. Vedrørende vidensniveau V0 (indledende kortlægning) henvises til ejendomsdatarapport eller Region Sjælland.

Køber erklærer sig indforstået med at overtage dette forhold, som det er og forefindes, uden at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

Olie-/Tankanlæg

Der findes to olietanke ifølge ejendomsdatarapporten på ejendommen.

6. ØKONOMISKE FORHOLD

6.1. Købesum

KONTANT KØBSTILBUD ØNSKES.

6.2. Finansiering:

Ejendommen sælges kontant, hvorfor køber selv skal sørge for fornøden finansiering.

6.3. Driftsudgifter

Renovation

Skorstensfejdning	kr.	520
Rottebekæmpelse	kr.	241

Øvrige driftsudgifter

Anslået forsikring	kr.	30.000
Anslået grundskyld efter ejerskifte	kr.	41.982

Driftsudgifter, i alt anslået

kr. 72.742

Bemærkninger

Drifts-/forbrugsudgifter:

Yderligere drifts-/forbrugsudgifter er ikke medtaget og er uden ansvar for Nordicals Sjælland P/S, idet ejendommens fremtidige anvendelse kan have afgørende betydning for de enkelte posters byrde.

Grundskyld, dækningsafgift m.v.:

Køber er bekendt med, at ejendommen p.t. er fritaget for grundskyld, herunder for betaling af ejendomsskat og evt. dækningsafgift, og at ejendommen efter ejerskifte vil blive pålignet grundskyld og evt. dækningsafgift.

Køber er bekendt med, at fremtidig beregning af grundskyld og evt. dækningsafgift vil blive foretaget på basis af sidst kendte offentlige foreløbig ejendomsvurdering reguleret i overensstemmelse med reglerne i lov om kommunal ejendomsskat.

Evt. ændringer/forhøjelser er sælger og Nordicals Sjælland P/S uvedkommende.

6.4. Handelsomkostninger og kapitalbehov (Anslået)

Handelsomkostninger:

Alle af nærværende handelsomkostninger, dens berigtigelse ved skøde, stempling, tinglysning, refusionsopgørelse m.v. betales af køber.

Køber betaler samtlige handelsomkostninger til egne rådgivere, hvorfor udgifter hertil ikke er opgjort.

De officielle satser for omkostninger er som følger:

Stempelaafgift af skødet udgør p.t. 0,6% af købesummen oprundet til nærmeste hundrede.

Tinglysningsafgift af skøde p.t. kr. 1.850,-.

Herudover skal tillægges advokatsalær og køber opfordres til forinden afgivelse af bud selv, at kontakte en advokat for at indhente overslag over omkostninger hertil, idet dennes honorar fastsættes efter arbejdets omfang.

Refusion:

Sædvanlig refusion i forbindelse med salg af fast ejendom.

Købers kapitalbehov til berigtigelse af handlen:

Købers kapitalbehov er afhængig af købesummen, hvorfor det ikke er opgjort.

6.5. Købesummens fordeling

Købesummens fordeling:

Kontantomregning af købesummen er ikke beregnet og/eller fordelt, da det afhænger af budstørrelsen.

6.6. Momsfradragsprocent

Moms:

Sælger oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

7. BESIGTIGELSE

Henvendelse – besigtigelse:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:

Nordicals Sjælland P/S

Allehelgensgade 8A

4000 Roskilde

Att.: Søren Mosbæk, Erhvervsmægler, MDE og Valuar

Tlf.: 4635 2292, mobil: 2033 7733, e-mail: smk@nordicals.dk



COPYRIGHT: Der gøres særskilt opmærksom på, at nærværende salgsopstilling ikke uden ejendomsmæglerens medvirken, må benyttes som basis for handel med nærværende ejendom uden skriftligt samtykke fra Nordicals Sjælland P/S. Tilsidesættelse heraf kan medføre erstatningsansvar.





















