



Dette dokument har reference-ID: 14c66c4c-f365-427f-ac6e-11dd2b5bef2a

Salgsprospekt

Kalundborgvej 210, Allerup, 4300 Holbæk

Sagsnr. 9270000437

Kontantpris kr.:	12.500.000	Årlige driftsudgifter:	91.053
Afkast %:	6,65	Etageareal:	1.114
Årlig lejeindtægt kr.:	929.404		

danbolig holbæk ERHVERV

Ahlgade 24 · 4300 Holbæk

Tlf. 59 44 11 12 · CVR 29840644

danboligerhverv.dk · holbaek.erhverv@danbolig.dk

 danbolig holbæk ERHVERV ·  danbolig holbæk ERHVERV ·  danbolig holbæk ERHVERV

danbolig
ERHVERV

1. Indholdsfortegnelse

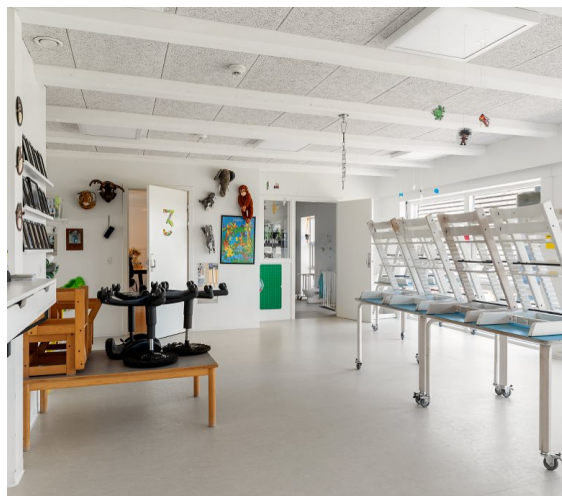
Sagsnr. 9270000437

Dato: 6.6.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Plantegninger	5
3. Plantegninger	6
4. Beskrivelse og billeder	7
5. Fakta	7
5.1 Ejendommen	7
5.2 Arealfordeling	7
5.3 Offentlig vurdering	8
5.4 Tekniske installationer	9
5.5 Offentlige oplysninger og fakta	9
5.6 Energimærke	9
5.7 Miljøforhold	9
5.8 Servitutter	9
6. Økonomiske oplysninger	10
6.1 Handelsomkostninger	10
6.2 Kapitalbehov	10
7. Ejendommens drift	10
7.1 Lejeindtægter	10
7.2 Driftsudgifter	11
7.3 Nettoleje	11
7.4 Driftsbudget	11
7.5 Startafkast	12

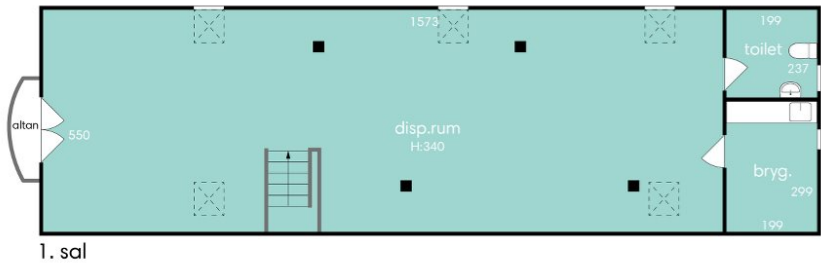


Jesper Jensen
Erhverv, Ejendomsmægler MDE
@: jesper.jensen@danbolig.dk
T: 59 44 11 12





3. Plantegninger



vejledende tegning uden ansvar



1. sal



vejledende tegning uden ansvar



Stueplan

4. Beskrivelse og billeder

Markant ejendom i Holbæk

Ejendommen, der oprindeligt er en gård, består af 4 bygninger – et stuehus med et bebygget areal på 155 m² med et boligareal på 225 m², som er til købers disposition.

Bygning 2 med et bebygget areal på 375 m² og et erhvervsareal på 574 m². Denne er udlejet til en børnehave. Bygning 3 er en ladebygning på 221 m², som er delvis fri til købers disposition og bygning 5 og 6 har et bebygget areal på hhv. 32 m² og 34 m², der anvendes til ”liggehal for vuggestuen”.

Det bemærkes, at ejendommen først kan udstykkes, når der måtte blive udarbejdet en lokalplan for matr.nr. 1a og området dermed er overført til byzone. Holbæk Kommune oplyser, at de vil være indstillet på give landzonetilladelse til udstykning.

5. Fakta

5.1 Ejendommen

Beliggende Kalundborgvej 210, Allerup, 4300 Holbæk

Kommune Holbæk
Region Region Sjælland
Zonestatus Landzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse
Ejendomstype Bolig og erhverv
Må benyttes til Beboelse og forretning

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
1ck - Allerup By, Tuse	3.919 m ²	0 m ²
Areal i alt ifølge sælger	3.919 m ²	0 m ²

Sælger sørger for udstykning af ejendommen. Det endelige areal fastlægges ved landmåler i forbindelse med, at ejendommen udstykkes og køber er forpligtet til at tåle mindre ændringer. Grundens areal er anslået til 3.919 m² og køber accepterer, at der kan ske reduktion af grundarealet i forbindelse med den endelige udstykning.

5.2 Arealfordeling

<i>Byg.nr.</i>	<i>Anvendelse</i>	<i>Bebygget</i>	<i>Samlet</i>	<i>Kælder</i>	<i>Tagetage</i>	<i>Bolig</i>	<i>Erhverv</i>
----------------	-------------------	-----------------	---------------	---------------	-----------------	--------------	----------------

1	Stuehus til landbrugsejendom	155	155	0	98	225	28
2	Daginstitution	375	375	0	0	0	574
3	Lade til foder, afgrøder mv.	221	221	0	0	0	221
5	Daginstitution	32	32	0	0	0	32
6	Daginstitution	34	34	0	0	0	34
I alt	-	817	817		98	225	889

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	450	1.420	638.904
	Erhverv	221	500	110.500
	Bolig	225	800	180.000

5.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2023	kr.	12.500.000
Heraf grundværdi	kr.	934.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.**Oplysning om anslået vurdering og ejendomsskatter**

Idet ejendommen skal udstykkes, er ejendommen endnu ikke selvstændigt vurderet eller beskattet, og derfor er værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling anslået. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået kr. 934.000.

Respektiv beskatningsgrundlag for grundskyld er anslået til grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlaget ligger til grund for de 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.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens 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 de oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

5.4 Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde

Varmepumpe

Kloakforhold

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Vandforsyning

Privat vandforsyningsanlæg

Andre væsentlige forhold

Ejendommen er noteret som landbrugsejendom.

Fredning/Bevaringsværdi

Der påhviler bevaringsværdi på en eller flere bygninger på ejendommen.

5.5 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel, og derfor heller ingen mistanke om PFAS-forurening.

Planer

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

For kommuneplan henvises til kommunens hjemmeside.

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

5.6 Energimærke

Hele ejendommen

5.7 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.

5.8 Servitutter

Dato

Servitut

23-06-1930	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv
10-08-1932	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
04-05-1951	Dok om oversigt mv
04-10-1961	Dok om adgangsbegrænsning mv
10-02-1976	Dok om byggelinier mv
29-04-1993	Dok om forbud mod salg mv, Prioritet forud for pantegæld Samhørighedserklæring, 1a Allerup by, Tuse og 22a Tuse by, Tuse
04-08-1994	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Forprioritet
18-08-2016	0,4kV - 10 kV jordkabel og transformerstation 480N med grundareal op til 5 m²
14-06-2023	Salgs- og pantsætningsforbud
05-03-2025	Førnotering

Herudover er køber pligtig til at respektere servitutter af offentlig karakter, der måtte blive pålagt grunden i forbindelse med udstykningen.

6. Økonomiske oplysninger

6.1 Handelsomkostninger

Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	25.000
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	76.850
Handelsomkostninger inkl. moms	96.850

6.2 Kapitalbehov

Kontantpris	12.500.000
Handelsomkostninger anslået	96.850
Anslået kapitalbehov	12.601.850

7. Ejendommens drift

7.1 Lejeindtægter

Lejemål	Anvendelse	Areal	Årlig leje kr.	Leje pr. m²	Deposita	Forudbet. leje
---------	------------	-------	----------------	-------------	----------	----------------

Børnehave	Erhverv	450	638.904	1.420
Lade, ikke udlejet	Erhverv	221	110.500	500
Ikke udlejet	Bolig	225	180.000	800
I alt		896	929.404	1.037

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

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

7.2 Driftsudgifter

Udgifter		Brutto	Lejeandel	Netto
Grundskyld	2025, anslået	6.053	0%	6.052
Udvendig vedligeholdelse, afsat		50.000	0%	50.000
Administration, anslået		6.000	0%	6.000
Forsikring, anslået		20.000	0%	20.000
Renovation/miljøafgifter, anslået		4.000	0%	4.000
Diverse, anslået		5.000	0%	5.000
Udgifter i alt		91.053		91.052

Driftsudgifter er anslåede. Udgiften til grundskyld 2025 er beregnet ud fra den anslåede grundværdi 2023 fratrullet 20% ud fra forsigtighedsprincippet.

7.3 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	929.404
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	91.052
Nettoleje	kr.	838.352

7.4 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	12.601.850
Indtægter i alt		929.404
Driftsudgifter i alt		91.053
Resultat før renter		838.351

Forrentningsprocent inkl. refusioner 6,65%

7.5 Startafkast

838.351 x 100

$$\frac{\quad}{12.601.850} = 6,65\%$$

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 erhvervsejendom 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 erhvervsejendomme 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 · [ig](#) danbolig holbæk ERHVERV · [in](#) danbolig holbæk ERHVERV

danbolig
ERHVERV