



Salgsprospekt

Smedelundsgade 3, st.. th., 4300 Holbæk

Sagsnr. 9270000469

Kontantpris kr.:	1.500.000	Boligareal:	0
Etageareal:	438	Grundareal:	0
Erhvervsareal:	438	Årlige driftsudgifter:	274.899

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

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. 9270000469

Dato: 26.6.2025

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



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



2. Beskrivelse og billeder

Kendt og synlig erhvervsandel i Holbæk nær H&M-butik

Erhvervsandel med en yderst markant og central beliggenhed i Holbæks bymidte, der rummer et godt handelsliv. Erhvervsandelen indeholder 438 m² butikslokale, hvoraf 88 m² er beliggende i kælderen.

Erhvervsandelen er ligeledes beliggende med god synlighed ud til Smedelundsgade og på hjørnet af Ahlgade ved H&M-butikken.

Indvendigt fremstår butikken med et stort lokale med gode facadevinduer mod Smedelundsgade. Kælderen på i alt 137 m² er som oplyst indrettet med 88 m² butik og herudover forefindes toilet, spisestue samt godt lagerlokale.

Erhvervsandelen er velegnet til alle former for butikker med behov for en god og attraktiv synlighed. Gode parkeringsmuligheder i Holbæk midtby.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende	Smedelundsgade 3, st.. th., 4300 Holbæk
Kommune	Holbæk
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Detailhandel/butik
Må benyttes til	Butik / Detail

3.2 Arealfordeling

Byg.nr.	Anvendelse	Bebygget	Samlet	Kælder	Tagetage	Bolig	Erhverv
2	Anden bygning til kontor, handel og lager	438	438	137	0	0	438
I alt	-	438	438	137			438

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
st. th	Erhverv	438	1.096	480.000

3.3 Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde

Centralvarme med naturgasfyr

Kloakforhold

Offentlig

Vandforsyning

Vandværksvand

Andre væsentlige forhold

Mht. boligafgiftens og formuens fordelingstal henvises til budget og andelsværdi jf. regnskab. Med hensyn til hvordan boligafgiften beregnes og andelsværdien udregnes henvises til hhv. vedtægterne, budgettet og regnskabet

3.4 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening

Forurening på V1-niveau:

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt danbolig for yderligere info.

Områdeklassificering

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

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

Strategisk varmeplan:

Holbæk kommune har vedtaget en strategisk varmeplan i forbindelse med at bl.a. naturgasforsyningen skal udfases over en årrække. Der henvises til <https://planer.holbaek.dk/media/21127/1-strategisk-varmeplan-2022-2030.pdf>

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Butik / Detail

3.5 Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Hele ejendommen



3.6 Miljøforhold

Affaldsdepot

Om affaldsdepot 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.

Olietank:

Nedgravet afblændet olietank, jf. BBR-meddelelse

3.7 Servitutter

<i>Dato</i>	<i>Servitut</i>
03-03-1834	Dok om hegn, hegnsmur mv
25-06-1855	Dok om hegn, hegnsmur mv
23-11-1891	Dok om hegn, hegnsmur mv
23-11-1908	Dok om vinduer, Forbud mod hævds erhvervelse
21-09-1948	Dok om byggelinier mv
06-08-1959	Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
12-03-1962	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, samt forbud mod bebyggelse mv
19-12-1962	Dok om gadeudvidelse
12-09-1988	Dok om naturgas/anlæg mv
23-09-1998	Dekl. ang. ret for Flemming Boman Trading til at anvende lejlighed til kombineret erhverv og beboelse m.v.
23-03-2017	Andel nr. 17 - benyttelse

3.8 Andelsforening

3.9 Andelsforeningsforhold

Må benyttes til: Butik / Detail

Ifølge: Foreningens vedtægter

Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling: Oplysning mangler

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	10.850
Omkostninger til købers rådgiver(e)	25.000
Gebyr til andelsboligforeningen/administrator, anslået	11.000
Handelsomkostninger inkl. moms	39.650

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	1.500.000
Handelsomkostninger anslået	39.650
Anslået kapitalbehov	1.546.850

5. Ejendommens drift

5.1 Lejeindtægter

Lejemål	Anvendelse	Areal	Årlig leje kr.	Leje pr. m ²	Deposita	Forudbet. leje
ikke udlejet	Erhverv	438	480.000	1.096	240.000	
I alt		438	480.000	1.096	240.000	

5.2 Driftsudgifter

Udgifter	Brutto	Lejeandel	Netto
Grundskyld	0	0%	0
Boligafgift	266.399	0%	266.399
Administration	3.500	0%	3.500

Diverse, anslået	5.000	0%	5.000
Udgifter i alt	274.899		274.899

5.3 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	480.000
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	274.899
Nettoleje	kr.	205.101

5.4 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	1.546.850
Indtægter i alt		480.000
Driftsudgifter i alt		274.899
Resultat før renter		205.101
Forrentningsprocent inkl. refusioner		13,26%

5.5 Startafkast

$$\frac{205.101 \times 100}{1.546.850} = 13,26\%$$



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