



Salgsprospekt

Stenhusvej 72, 4300 Holbæk

Sagsnr. 9270000505

Kontantpris kr.:	995.000	Boligareal:	0
Etageareal:	33	Grundareal:	35
Erhvervsareal:	33	Årlige driftsudgifter:	81.299

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

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. 9270000505

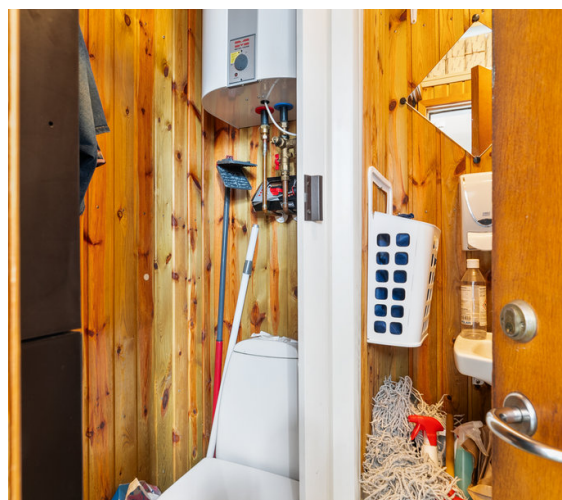
Dato: 26.8.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Plantegninger	5
3. Beskrivelse og billeder	6
4. Fakta	6
4.1 Ejendommen	6
4.2 Arealfordeling	6
4.3 Offentlig vurdering	7
4.4 Tekniske installationer	7
4.5 Offentlige oplysninger og fakta	8
4.6 Energimærke	8
4.7 Miljøforhold	8
4.8 Servitutter	8
5. Økonomiske oplysninger	9
5.1 Handelsomkostninger	9
5.2 Kapitalbehov	9
6. Ejendommens drift	9
6.1 Driftsudgifter	9

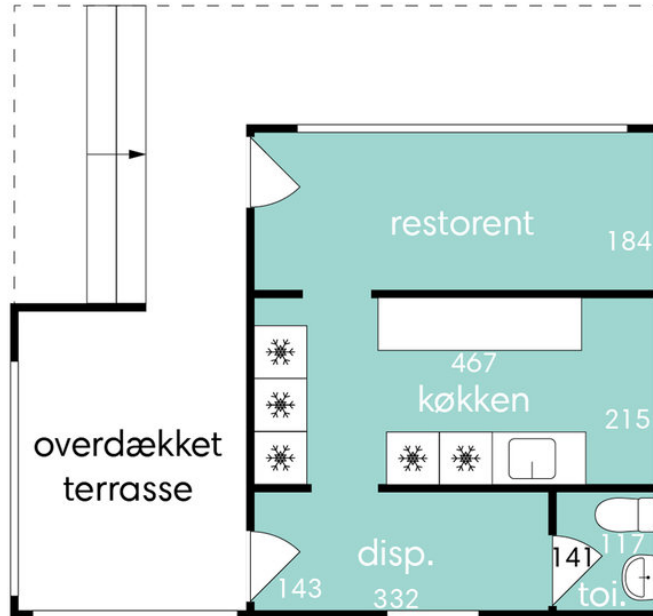


Jesper Jensen
Erhverv, Ejendomsmægler MDE
@: jesper.jensen@danbolig.dk
T: 59 44 11 12





2. Plantegninger



vejledende tegning uden ansvar

3. Beskrivelse og billeder

KLEMMEN - Grill i Holbæk Mega Center

Yderst veldrevet og kendt grill.

Ejendommen, der er en bygning på lejet grund, er primært opført i træ med tagpaptag med god hældning samt tilhørende terrasse.

Ejendommen har et samlet erhvervsareal på ca. 33 m², som i dag består af et fuldt udstyret spisested/burgerbar bestående af butik med siddepladser samt fuldt veludstyret og velholdt køkken. Herudover forefindes et toilet.

Ejendommen er beliggende på stor parkeringsplads med POWER og ILVA som nabo. Til bygningen hører ca. 35 m² lejet udeareal, der anvendes til udendørsservering.

Der er gode parkeringsforhold omkring ejendommen.

Bygningsmassen må betegnes som værende i en god stand. Indvendigt fremstår ejendommen ligeledes generelt i velholdt, charmerende og god stand og stil.

4. Fakta

4.1 Ejendommen

Beliggende	Stenhusvej 72, 4300 Holbæk
Kommune	Holbæk
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Hotel og Restaurant
Må benyttes til	Grill

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
2e - Langerød, Holbæk Jorder	35 m ²	0 m ²
Areal i alt ifølge Lejekontrakt	35 m ²	0 m ²

4.2 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>
----------------	-------------------	-----------------	---------------	---------------	-----------------	--------------	----------------

2	Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	33	33	0	0	0	33
I alt	-	33	33				33

Øvrige bemærkninger:

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

4.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2023

kr.

Heraf grundværdi

kr.

75.000

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

Idet ejendommen er beliggende på lejet grund, er ejendommen ikke selvstændigt vurderet eller beskattet og ejendomsmægleren har anslået værdien for den offentlige grundværdi. Den anslåede grundværdi er værdien af grunden som ubebygget, uanset hvilke bygninger der står på den.

Bygningens ejer lejer grunden og betaler en leje til grundejeren, hvorfor der ikke er udgift til ejendomsskat/grundskyld i salgsopstillingen, ligesom der ej heller er medtaget udgift til evt. ejendomsværdiskat.

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 specifikt rådgivning herom.

4.4 Tekniske installationer**Varmeinstallation - primær varmekilde**

Centralvarme med én fyringsenhed

Kloakforhold

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Vandforsyning

Alment vandforsyningsanlæg

Andre væsentlige forhold

Der er tale om en bygning på lejet grund.

4.5 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen 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. 2.94 - Lokalplan for Megacentret

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>

4.6 Energimærke

Ejendommen er ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

4.7 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.

4.8 Servitutter

Dato	Servitut
20-09-1961	Dok om adgangsbeholdelse mv
15-02-1965	Retsanm Dok om hegn, hegnsmur mv -
06-08-1969	Dok om byggelinier mv
27-08-1976	Dok om oversigt mv
10-03-1978	Retsanm Dok om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/afledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
15-01-1980	Dok om regnvandsanlæg mv -
27-03-1980	Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
14-03-1988	Dok om samletank, Prioritet forud for pantegæld
17-04-2001	Ekspropriation vedr vejanlæg mv Forud for pantegæld Vedr 1A,1AKL,1AKM

5. Økonomiske oplysninger

5.1 Handelsomkostninger

Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	25.000
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	7.850
Handelsomkostninger inkl. moms	27.850

5.2 Kapitalbehov

Kontantpris	995.000
Handelsomkostninger anslået	27.850
Anslået kapitalbehov	1.027.850

6. Ejendommens drift

6.1 Driftsudgifter

<i>Udgifter</i>	<i>Brutto</i>	<i>Lejeandel</i>	<i>Netto</i>
Grundleje	64.299	0%	64.298
Grundskyld	0	0%	0
Udvendig vedligeholdelse, afsat	12.000	0%	12.000
Forsikring, anslået	5.000	0%	5.000
Udgifter i alt	81.299		81.298

Driftsudgifter er anslåede.



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