



Salgsprospekt

Ahlgade 7, 4300 Holbæk

Sagsnr. 9270000526

Kontantpris kr.:	12.500.000	Årlige driftsudgifter:	101.756
Afkast %:	5,33	Etageareal:	699
Årlig lejeindtægt kr.:	755.300		

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. 9270000526

Dato: 24.9.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	6
3. Fakta	6
3.1 Ejendommen	6
3.2 Arealfordeling	6
3.3 Offentlig vurdering	7
3.4 Tekniske installationer	8
3.5 Offentlige oplysninger og fakta	8
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 Tilbudspligt	11
5.3 Driftsudgifter	11
5.4 Nettoleje	11
5.5 Driftsbudget	11
5.6 Startafkast	12



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



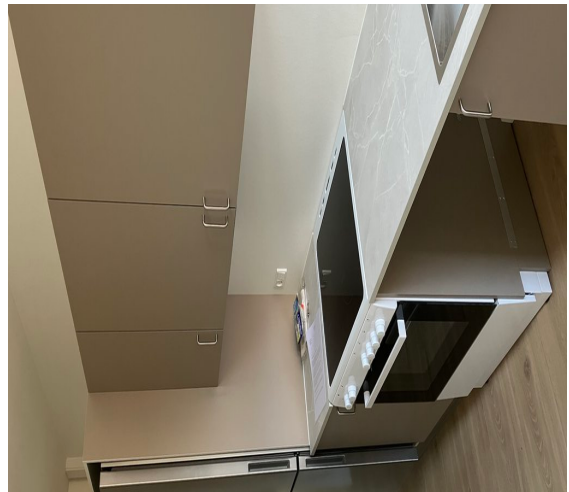
Butik



Butik



Butik



Bolig 1. th



Bolig 1. th



Bolig 1. tv



Bolig 1. tv



Bolig 2. sal



Bolig 2. sal



Bolig 2. sal



Bolig 3. sal



Bolig 3. sal



Bolig 3. sal



Bolig 3. sal



Kælder



2. Beskrivelse og billeder

Flot og velholdt investeringsejendom på Ahlgade

Ejendommen består af 2 butikker i stueplan på hhv. 134 m², som er en frisørbutik og 154 m² butik med brugskunst.

Herudover forefindes 4 lejligheder fra 70 m² til 148 m², som alle er udlejet. Hele ejendommen fremstår i en pæn, velholdt og istandsat stand såvel indvendig som udvendigt med bl.a. 2 nyrenoverede lejligheder.

Ejendommen har en markant fremtoning og er beliggende i Holbæks absolutte midtby.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende	Ahlgade 7, 4300 Holbæk
Kommune	Holbæk
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Bolig og erhverv
Må benyttes til	Forretnings- og beboelsesejendom

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
4 - Holbæk Bygrunde	207 m ²	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattest	207 m ²	0 m ²

3.2 Arealfordeling

Byg.nr.	Anvendelse	Bebygget	Samlet	Kælder	Tagetage	Bolig	Erhverv
1	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	148	444	149	107	403	296
2	Udhus	10	0	0	0	0	0
I alt	-	158	444	149	107	403	296

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 tv	Detail	134	1.091	146.259
st th	Erhverv	154	881	135.641
1 th	Bolig	78	1.431	111.600
1 tv	Bolig	70	1.457	102.000
2	Bolig	148	1.050	155.400
3	Bolig	107	976	104.400

3.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2023	kr.	2.215.000
Heraf grundværdi	kr.	3.098.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Foreløbige vurderinger:

Ahlgade 7, st. th.
2023 - Grundværdi kr. 522.000

Ahlgade 7, st. tv.
2023 - Grundværdi kr. 454.000

Ahlgade 7, 1. th.
2023 - Grundværdi kr. 339.000

Ahlgade 7, 1. tv.
2023 - Grundværdi kr. 173.000

Ahlgade 7, 2.
2023 - Grundværdi kr. 498.000

Ahlgade 7, 3. sal
2024 - Ejendomsværdi kr. 2.215.000 og grundværdi kr. 1.12.000

Holbæk Kommune opkræver ikke dækningsafgift i 2025.

Oplysning om foreløbig vurdering og ejendomsskatter

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024 og 2025. Disse har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024 og 2025.

3.4 Tekniske installationer**Varmeinstallation - primær varmekilde**

Centralvarme med én fyringsenhed

Kloakforhold

Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

Vandforsyning

Alment vandforsyningsanlæg

Andre væsentlige forhold

Handlen omfatter 6 ejerlejligheder.

Separatkloakering:

Kommunen har vedtaget spildevandsplan 2020-2030. Køber skal påregne udgift til separatkloakering. Se nærmere på kommunens hjemmeside her: <https://planer.holbaek.dk/media/16372/endelig-vedtaget-spildevandsplan-2020-2030>

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 forurenat. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenat.

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. 1.19 - Ahlgade 3-13

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 Forretnings- og beboelsesejendom

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.

Olie-/tankanlæg

Nedgravet afblændet oiletank, jf. BBR-meddelelse

3.8 Servitutter

Dato	Servitut
12-02-1912	Dok om fælles brandmur/gavl mv
12-09-1988	Dok om naturgas/anlæg mv
08-05-1992	Retsanm Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
17-08-2023	Deklaration om delvis dispensation fra krav om separering af regn- og spildevand
15-09-2025	Lejekontrakt med Tandlæge Pia Simonsen ApS, Uopsigelig indtil 01.10.2014
15-09-2025	Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

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

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	12.500.000
Handelsomkostninger anslået	96.850
- Refusion depositum	213.201
- Refusion forudbetalt leje	118.350
Anslået kapitalbehov	12.270.299

Køber gøres opmærksom på, at anslået deposita og forudbetalte huslejer for tomme lejemål er inkl. i beregningen, og ikke refunderes i forbindelse med handlen.

5. Ejendommens drift

5.1 Lejeindtægter

Lejemål	Anvendelse	Areal	Årlig leje kr.	Leje pr. m ²	Deposita	Forudbet. leje
Erhvervslejer	Detail	134	146.259	1.091	60.941	
Erhvervslejer	Erhverv	154	135.641	881	33.910	
Boliglejer	Bolig	78	111.600	1.431	27.900	27.900
Boliglejer	Bolig	70	102.000	1.457	25.500	25.500
Boliglejer	Bolig	148	155.400	1.050	38.850	38.850
Boliglejer	Bolig	107	104.400	976	26.100	26.100

I alt	691	755.3001.093	213.201	118.350
-------	-----	--------------	---------	---------

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 Tilbudspligt

Ejendommen er ikke omfattet af tilbudspligt jf. lejelovens kapitel 24

5.3 Driftsudgifter

<i>Udgifter</i>		<i>Brutto</i>	<i>Lejeandel</i>	<i>Netto</i>
Grundskyld	2025, anslået	20.076	0%	20.075
Udvendig vedligeholdelse, afsat		30.000	0%	30.000
Administration, anslået		20.000	0%	20.000
Forsikring, anslået		11.472	0%	11.472
Renovation/miljøafgifter, anslået		15.708	0%	15.708
El, Fælles, anslået		2.000	0%	2.000
Diverse, anslået		2.500	0%	2.500
Udgifter i alt		101.756		101.755

Driftsudgifter er anslåede. Udgiften til grundskyld 2025 samt evt. dækningsafgift er beregnet ud fra den foreløbige grundværdi 2023 fratrukket 20% ud fra forsigtighedsprincippet.

5.4 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	755.300
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	101.755
Nettoleje	kr.	653.545

5.5 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	12.270.299
Indtægter i alt		755.300

Driftsudgifter i alt	101.756
Resultat før renter	653.544
Forrentningsprocent inkl. refusioner	5,33%

5.6 Startafkast

653.544×100

$$\frac{\quad}{12.270.299} = 5,33\%$$

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

danbolig
ERHVERV