



Markant ejendom midt på Ahlgade sælges

- Pris	16.000.000 kr.
- Afkast	6,02%
- Årlige lejeindtægter	1.145.650 kr.
- Årlige anslåede driftsudgifter	181.500 kr.
- Etageareal	1.461 m ²

Ahlgade 32
4300 Holbæk

Til salg
Sagsnummer 927-JJ01080

danbolig holbæk - henrik larsen a/s

Ejendomsmægler, MDE • danboligerhverv.dk • CVR nr. 29840644

Ahlgade 24, 4300 Holbæk • Tlf. 59441112 • holbaek@danbolig.dk

danbolig
ERHVERV

INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer
7	Forsikring
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Startforrentning
10	Driftsudgifter
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret
Side	KORT
12	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Bolig
13	Erhverv
13	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontakt

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Markant ejendom midt på Ahlgade sælges

Ejendommen er beliggende på en 1.048 m² grund midt i Holbæk. Ejendommen fremstår i almindelig velvedligeholdt stand og er i dag indrettet med et butikslejemål og en klinik i stueplan og 3 klinikker samt et boliglejemål på første sal.

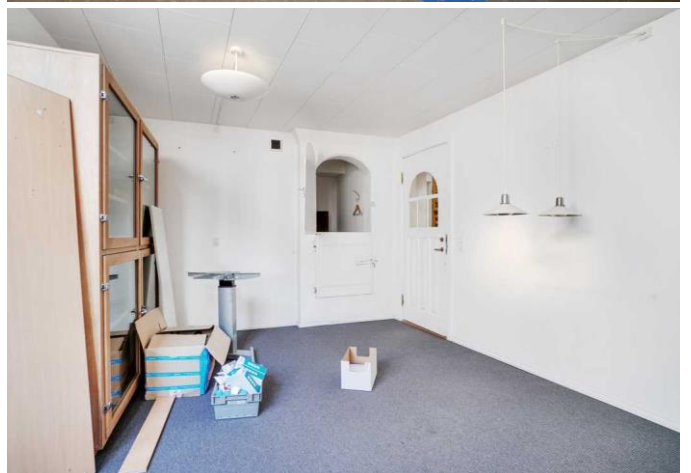
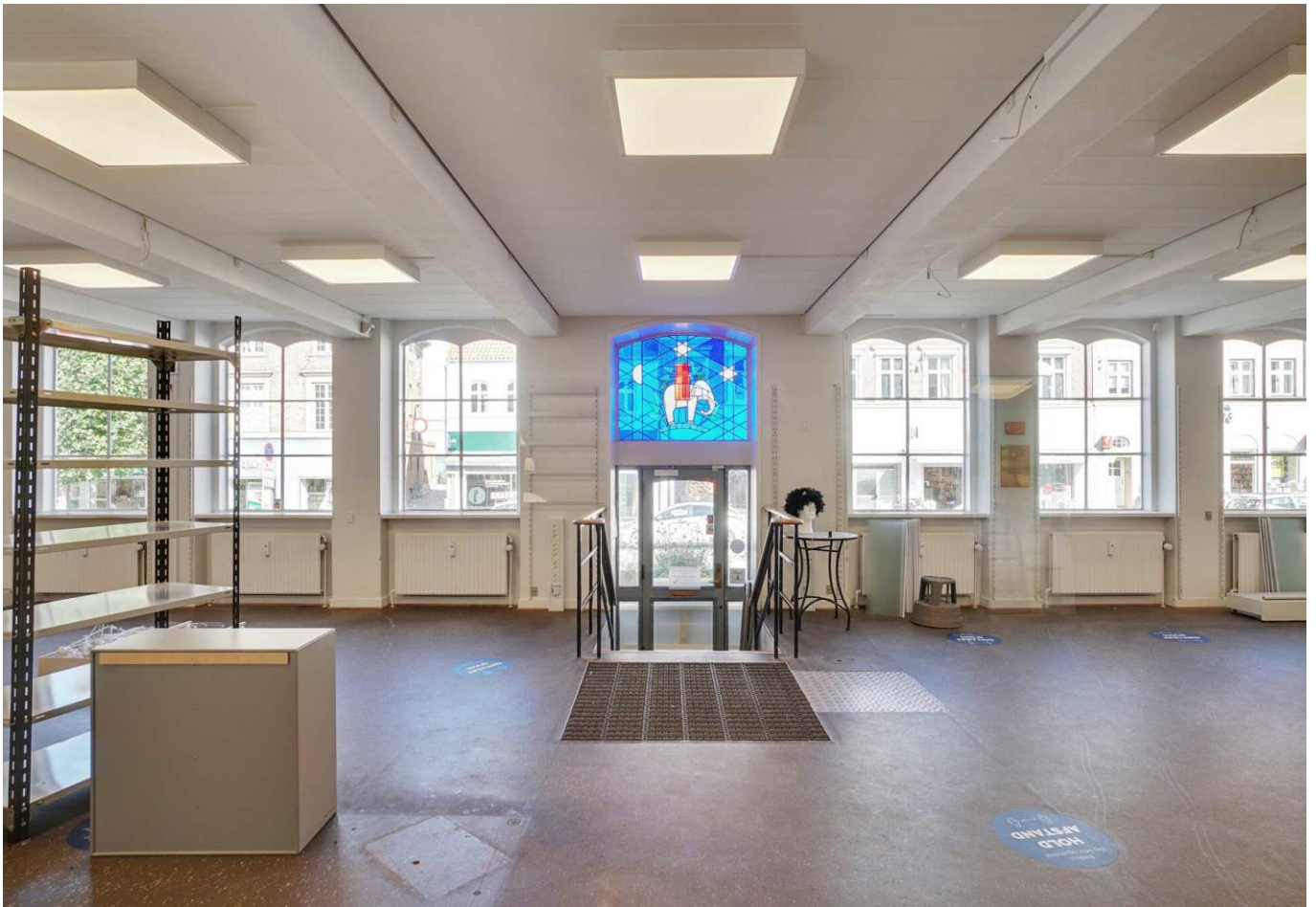
Det tidligere apotek på ca. 700 m² er under genudlejning og bl.a. bestående af et apotek med tilhørende personalerum på ca. 365 m² beliggende i "parterre" fra Ahlgade og en kælder på ca. 325 m², der bl.a. anvendes til lager og medicin-/pillerobot. Første sal er anslået til 100 m² og indeholder frokoststue samt lokale, hvor de der er gennemgang fra øvrige lejere i bygningen. Til lejemålet hører 7 parkeringspladser.

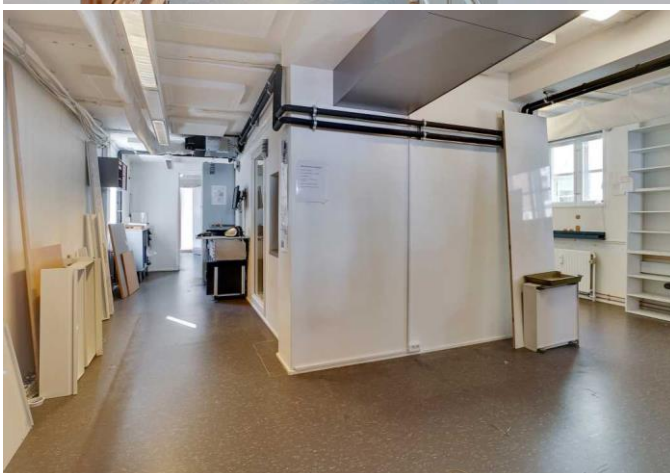
Beliggenheden er yderst central og synlig, men indgangsforholdene fra Ahlgade (parterre) betyder, at det vil være begrænset for, hvilke butikker, der ønsker at etablere sig i lejemålet.

Ejendommen er fredet, hvilket betyder, at det vil være svært for butikker at ændre vinduesfacaden således, at der er god synlighed.

Grunden er udlagt til parkerings- og aflæsningsareal, hvilket er yderst eftertragtet i Holbæk.

Ejendommen er beliggende midt i Holbæks absolutte midtby og den centrale beliggenhed giver en masse alternative anvendelsesmuligheder.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Ahlgade 32, 4300 Holbæk
Kommune	Holbæk
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelses- og forretningssejendom

Matr. nr.	Areal	
78 a Holbæk Bygrunde	1.048 m ²	
Arealfordeling		
Grundareal	1.048 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		551 m ²
Erhvervsareal		1.304 m ²
Boligareal		157 m ²
Etageareal i alt		1.461 m ²
Sekundære arealer		73 m ²

Fredning

Der påhviler fredningsregistrering på en eller flere bygninger på ejendommen.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	14.700.000
- heraf grundværdi	2.724.800

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskatteformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder ejendomsskat og evt. dækningsafgift i driftsudgifter, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af ejendomsskatterne og evt. dækningsafgift for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Centralvarme med naturgasfyr

Forsikring

Selskab	Policensr.
Tryg Forsikring	657-341.368

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner

Lokalplan nr. 1.31 - Lassens gård

Lokalplan nr. 1.11 - Omlægning af Ahlgade

Lokalplan nr. 1.10 - Holbæk Bymidte - Vedr. centerfunktioner, trafikforhold og byens udseende

Lokalplan nr. 13 - For området mellem Ahlgade, Klosterstrædet, Bagstræde og Bysøstræde

Benyttelse

Ejendommen er hidtil benyttet som beboelses- og forretningsejendom

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.

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.

Olie-/tankanlæg

2 overflade olietanke og 1 nedgravet olietank, jf. BBR-meddelelse

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.06.1889 - Dok om ingensinde at benytte nogen del af ejendommens ubebyggedeareal

Nr. 2 lyst d. 20.04.1922 - Dok om et vindue, Forbud mod hævds erhvervelse

Nr. 3 lyst d. 29.08.1975 - Dok om forbud mod at drive virksomhed som bank mv

Nr. 4 lyst d. 18.03.1976 - Lejekontrakt med Stig Spangsberg, Om respekt, se akt

Nr. 5 lyst d. 18.03.1976 - Lejekontrakt med Henrik Wøhlk

Nr. 6 lyst d. 18.03.1976 - Lejekontrakt med Frans Øvrø Jensen Om respekt, se akt

Nr. 7 lyst d. 29.11.1979 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Nr. 8 lyst d. 30.07.1986 - Dok om fredning

Nr. 9 lyst d. 13.11.1989 - Dok om bevaringspligt mv, Prioritet forud for pantegæld

Nr. 10 lyst d. 26.08.1992 - Lejekontrakt med Jørgen Nordgaard-Andersen og Hans Hoffding I/S fra 1/1 1993, uopsig. i 20 år, Om resp se akt

Nr. 11 lyst d. 22.06.2004 - Lejekontrakt med Jens Ole Jacobsen Ej til hinder for prioritering.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	141.800	0
Erhvervslejemål	1.003.850	800.650
I alt årlig leje	1.145.650	800.650

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

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

Tilbudspligt

Tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen finder ikke anvendelse, da ejendommen anvendes til blandede formål og indeholder mindre end 13 beboelseslejligheder.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	16.000.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	16.000.000
Handelsomkostninger anslået	122.850
-Refusion depositum	119.000
Anslået kapitalbehov	16.003.850

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,02%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Driftsudgifter

Udgift	Beløb i kr.
Renovation / miljøafgift, anslået	3.000
Vand / vandaflledning / el, anslået	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	75.000
Administration, anslået	32.500
Forsikringspræmier, anslået	64.000
Diverse, anslået	3.000
I alt, anslået	181.500

Øvrige bemærkninger

Fredet ejendom

Køber er gjort bekendt med, at nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendoms-skat samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	97.850
Advokatsalær - skøde	20.000
Moms	5.000
Handelsomkostninger inkl. moms	122.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	16.000.000
Handelsomkostninger anslået	122.850
-Refusion depositum	119.000
Investeret kapital	16.003.850

Forrentning af investeret kapital

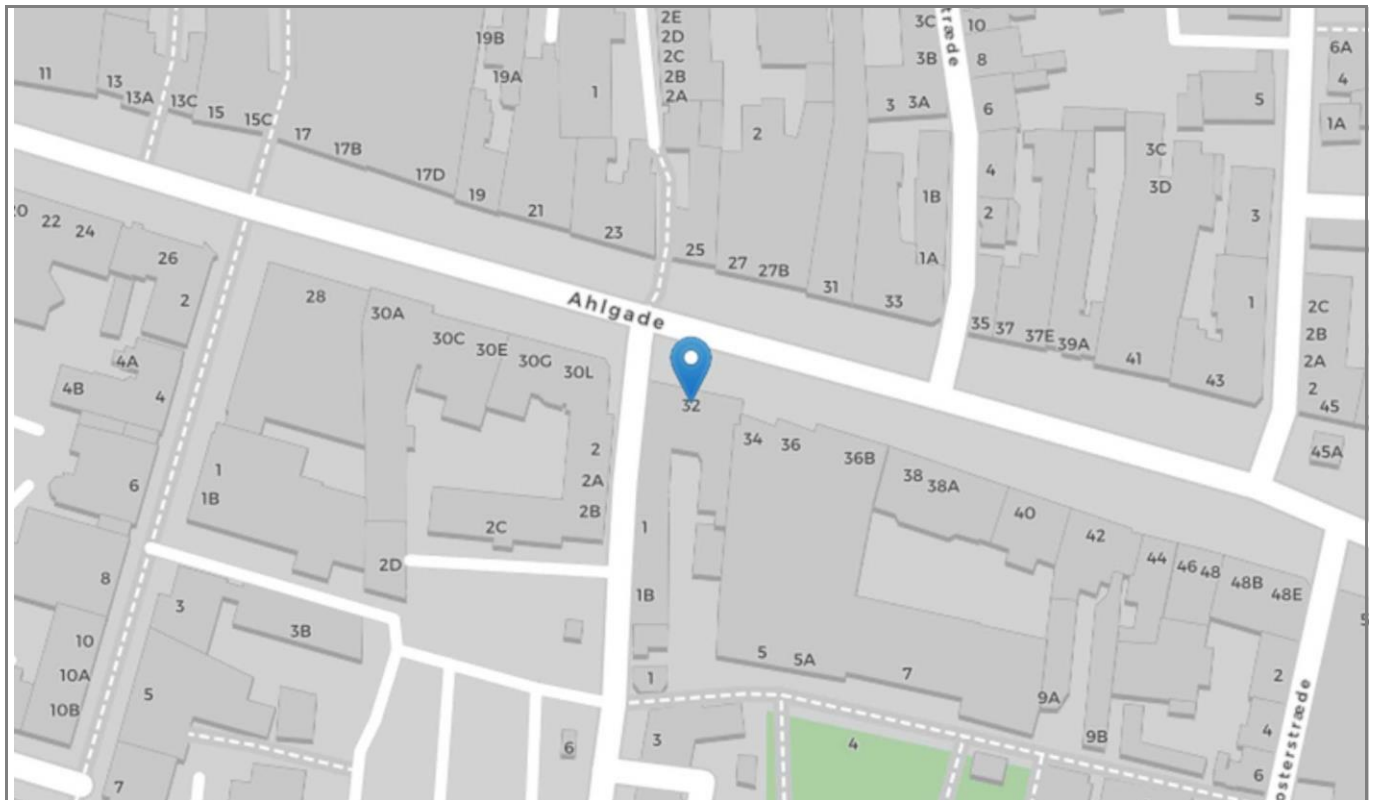
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	1.145.650
- Driftsudgifter iht. budget	181.500
Nettoleje til forrentning	964.150

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{964.150 \times 100}{16.003.850} = 6,02\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
4	Boliglejer	Bysøstræde 1B, 1. sal	157	141.800	903		35.400	
I alt			157	141.800		0	35.400	0

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Erhvervslejer	Ahlgade 32, 1., 4300 Holbæk	109	54.000	495		27.000	
2	Erhvervslejer		111	77.200	696		38.600	
3	Erhvervslejer	Ahlgade 32, 1., 4300 Holbæk	101	72.000	713		18.000	
5	Erhvervslejer	Bysøstræde 1B, st., 4300 Holbæk	129	109.650	850		36.550	
6	Erhvervslejer	Ahlgade 32	691	691.000	1.000		345.500	
I alt			1.141	1.003.850		0	465.650	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	157	141.800	0	35.400	0
Erhverv	1.141	1.003.850	0	465.650	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	1.298	1.145.650	0	501.050	0

Kontakt os for yderligere information



danbolig holbæk - henrik larsen a/s

Ejendomsmægler, MDE • danboligerhverv.dk • CVR nr. 29840644

Ahlgade 24, 4300 Holbæk • Tlf. 59441112 • holbaek@danbolig.dk

danbolig
ERHVERV