



Udlejningsejendom med 5 boliglejemål midt i Holbæk

- Pris	5.995.000 kr.
- Afkast	4,25%
- Årlige lejeindtægter	343.452 kr.
- Årlige anslåede driftsudgifter	90.982 kr.
- Etageareal	326 m ²

Henriettevej 7
4300 Holbæk

Til salg
Sagsnummer 927-HL00766

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
7	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Startforrentning
10	Finansiering
10	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
10	Driftsudgifter
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret
Side	KORT
12	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Bolig
13	Øvrige
13	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontakt

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Udlejningsejendom med 5 boliglejemål midt i Holbæk

Ejendommen består af 5 lejligheder fra 56 m² til 100 m² og er beliggende midt i Holbæk by.

Lejlighederne fremstår i almindelig pæn stand - alle med køkken og bad.

Udvendigt fremstår ejendommen ligeledes i pæn stand med bl.a. pæn opgang og termovinduer.







FAKTA

Ejendommen

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

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelsesejendom

Matr. nr.	Areal
527 Holbæk Bygrunde	585 m ²

Arealfordeling

Grundareal	585 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	114 m ²	
Boligareal	326 m ²	
Etageareal i alt	326 m ²	
Sekundære arealer	73 m ²	

Fredning / bevaringsværdi

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig med værdi 4.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.450.000
- heraf grundværdi	410.700

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger, og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og evt. dækningsafgift, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersværdi. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Tekniske installationer

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme med oliefyr/elvarme/brændeovn

Forsikring

Selskab	Policenr.
Topdanmark Erhverv	9622 519 086

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Der henvises til forsikringspolice, hvor evt. forbehold i dækningsomfanget fremgår. I forbindelse med købet skal køber sørge for at tegne forsikring fra overtagelsesdagen.

Energimærke

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

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Benyttelse

Ejendommen er hidtil benyttet som beboelsesejendom

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, kan ejendommen være områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.10.1917 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Nr. 2 lyst d. 07.12.1935 - Dok om byggelinier mv

Nr. 3 lyst d. 16.06.1983 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	335.961	0
Andre lejemål	7.491	0
I alt årlig leje	343.452	0

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	5.995.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	5.995.000
Handelsomkostninger anslået	62.750
-Refusion depositum	84.037
-Refusion forudbetalt leje	28.012
Anslået kapitalbehov	5.945.700

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 4,25%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Finansiering

Køber sørger selv for finansiering

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
Ejerpantebrev med medd. til Danske Bank	500.000
Afgiftspantebrev	47.000

Driftsudgifter

Udgift	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2022	10.305
Renovation / miljøafgift, anslået	12.596
Vand / vandaflledning, anslået	14.167
Udvendig vedligeholdelse, afsat	20.000
Administration, anslået	24.200
Forsikringspræmier, anslået	9.714
I alt, anslået	90.982

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	37.750
Advokatsalær - skøde	20.000
Moms	5.000
Handelsomkostninger inkl. moms	62.750

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
--	-------------

Udbetaling/Kontantpris	5.995.000
Handelsomkostninger anslået	62.750
-Refusion depositum	84.037
-Refusion forudbetalt leje	28.012
Investeret kapital	5.945.700

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

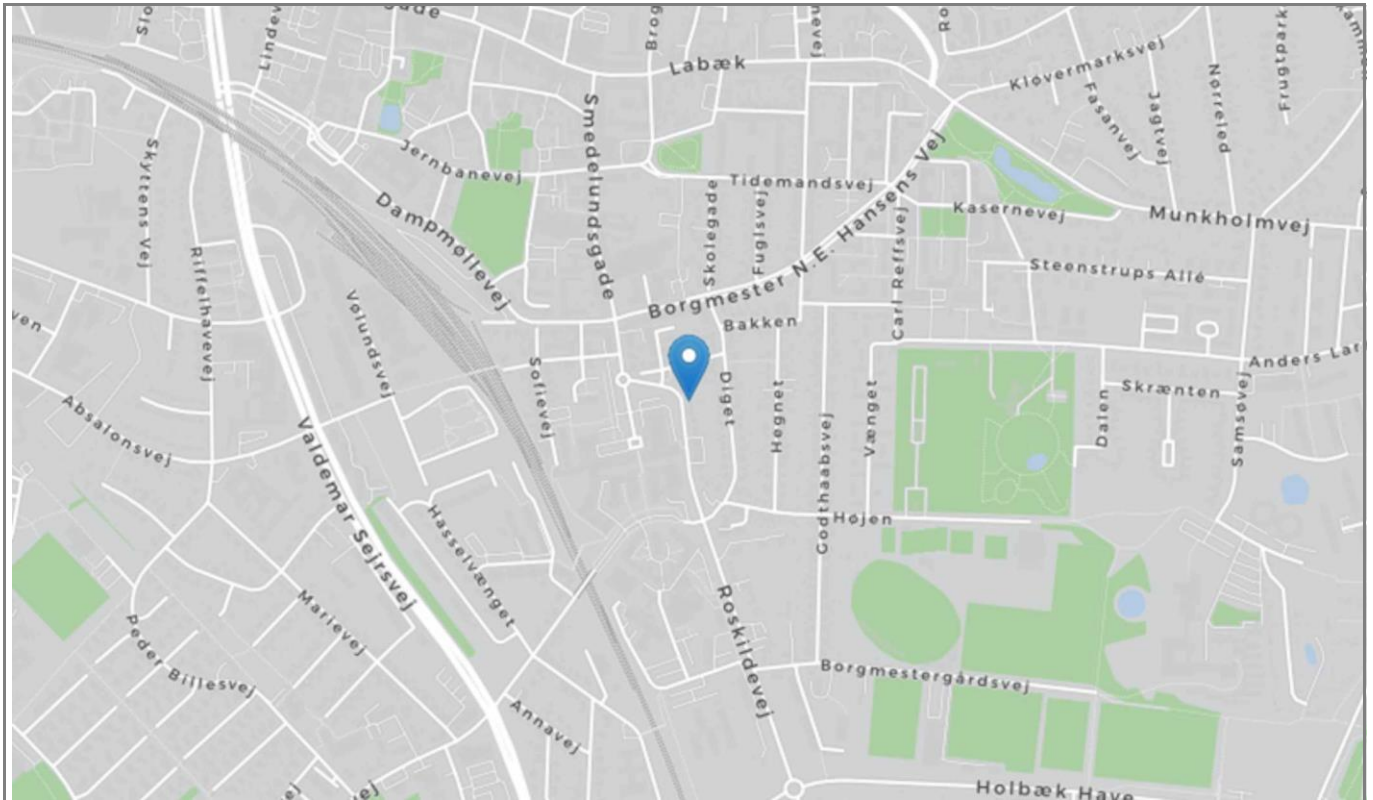
Lejeindtægter iht. budget	343.452
- Driftsudgifter iht. budget	90.982
Nettoleje til forrentning	252.470

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{252.470 \times 100}{5.945.700} = 4,25\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 31.08.2021

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Henriettevej 7, st. tv.	56	56.868	1.016		14.217	4.739
2	Boliglejer	Henriettevej 7, st. th.	57	63.849	1.120		16.009	5.336
3	Boliglejer	Henriettevej 7, 1. tv.	56	63.836	1.140		15.959	5.320
4	Boliglejer	Henriettevej 7, 1. th.	57	66.000	1.158		16.500	5.500
5	Boliglejer	Henriettevej 7, 2. sal	100	85.407	854		21.352	7.117
I alt			326	335.961		0	84.037	28.012

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
6	Sekundært areal	Henriettevej 7		3.745				
7	Sekundært areal	Henriettevej 7		3.745				
I alt			0	7.491		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	326	335.961	0	84.037	28.012
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0	7.491	0	0	0
Lejemål i alt	326	343.452	0	84.037	28.012

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