



Salgsprospekt

Sagsnr. 927-ML00566

Kalundborgvej 218, Tuse, 4300 Holbæk

Velkendt ejendom til salg!

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

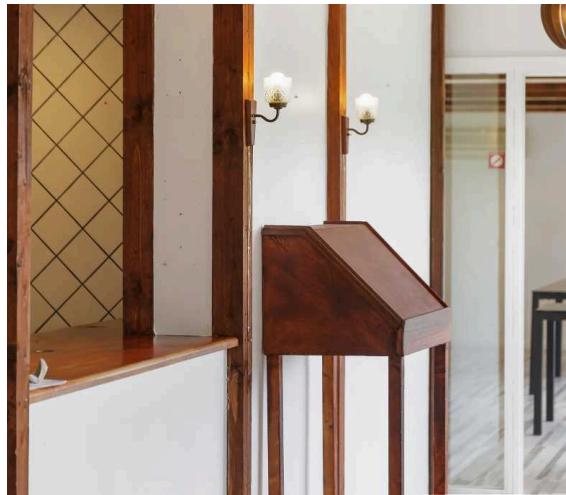
Sagsnr. 927-ML00566

Dato: 20.6.2024

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	5
3. Fakta	5
3.1 Ejendommen	5
3.2 Arealfordeling	5
3.3 Offentlig vurdering	6
3.4 Tekniske installationer	6
3.5 Offentlige oplysninger og fakta	7
3.6 Energimærke	7
3.7 Miljøforhold	7
3.8 Servitutter	7
4. Økonomiske oplysninger	7
4.1 Handelsomkostninger	7
4.2 Kapitalbehov	8
5. Ejendommens drift	8
5.1 Driftsudgifter	8



Jesper Jensen
Erhverv, Ejendomsmægler MDE
@: jesper.jensen@danbolig.dk
M: 61 22 50 50





2. Beskrivelse og billeder

Velkendt ejendom til salg!

Denne velkendte ejendom er med gode tilkørselsforhold og stor synlighed placeret på en af de primære indfaldsveje til Holbæk by, lige udenfor bygrænsen. Ejendommen fremstår pæn og vedligeholdt med gode udendørsarealer til gavn for både voksne og børn.

Bygningen rummer 249 m² erhvervsareal, der kan bruges til restaurant med lyse, åbne selskabslokaler, delvist udstyret køkken, lagerrum med køl, samt gode toiletfaciliteter.

Ejendommens grundareal kan blive en del af et nyere boligudviklingsområde iflg. kommuneplanens plannr. 2.B 26 og der er tillige (efter ansøgning herom) mulighed for at omdanne den til bolig.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende	Kalundborgvej 218, Tuse, 4300 Holbæk
Kommune	Holbæk
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Hotel og Restaurant
Må benyttes til	restaurant

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
22m - Tuse By, Tuse	7.090 m ²	246 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattest	7.090 m²	246 m²

3.2 Arealfordeling

Byg.nr.	Anvendelse	Bebygget	Samlet	Kælder	Tagetage	Bolig	Erhverv
1	Anden bygning til kontor, handel og lager	249	249	0	0	0	249
I alt	-	249	249				249

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

3.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2023	kr.	
Heraf grundværdi	kr.	559.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Foreløbig vurdering 2023: Grundværdi kr. 559.000

Skattepligtig grundværdi: kr. 447.200

Holbæk Kommune opkræver ikke dækningsafgift i 2024.

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. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og 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 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.

3.4 Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde

Centralvarme med oliefy

Kloakforhold

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Vandforsyning

Privat vandforsyningsanlæg

Andre væsentlige forhold

Der er i ejendommen installeret 2 supplerende luft-til-luft varmepumper

3.5 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

Planer

Kommuneplan 2.B26 Rishøjgård, vestlige del

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som restaurant

3.6 Energimærke

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

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.

3.8 Servitutter

Dato	Servitut
9.8.1935	Dok om byggelinier mv
4.10.1961	Dok om adgangsbegrænsning mv Forprioritet
13.2.1965	Dok om vej mv, Prioritet forud for pantegæld
10.2.1976	Dok om byggelinier mv, Vedr 42 Forprioritet
10.10.1997	Dok om færdselsret mv, Vedr 22I
5.12.2002	Dok om olieprodukter, forkøbsret m.v. Om resp. se akt.

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

Tinglysningsafgift skøde	25.850
Advokatsalær, anslået	25.000
Handelsomkostninger inkl. moms	50.850

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	4.000.000
Handelsomkostninger anslået	50.850
Anslået kapitalbehov	4.050.850

5. Ejendommens drift

5.1 Driftsudgifter

<i>Udgifter</i>		<i>Brutto</i>	<i>Lejeandel</i>	<i>Netto</i>
Grundskyld	2024, anslået	3.623	0%	3.622
Ejendomsforsikring, anslået		7.500	0%	7.500
Udvendig vedligeholdelse, afsat		25.000	0%	25.000
Administration, anslået		3.500	0%	3.500
Diverse, anslået		2.500	0%	2.500
Udgifter i alt		42.123		42.122

Driftsudgifter er anslået. Udgiften til grundskyld 2024 samt evt. dækningsafgift er beregnet ud fra den foreløbige grundværdi 2023 fratrasket 20% ud fra forsigtighedsprincippet.



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