



Salgsprospekt

Tåstrup Møllevej 9, 4300 Holbæk

Sagsnr. 9270000036

Kontantpris kr.:	3.000.000	Årlige driftsudgifter:	28.979
Afkast %:	4,83	Etageareal:	231
Årlig lejeindtægt kr.:	174.000		

danbolig holbæk ERHVERV

Ahlgade 24 · 4300 Holbæk

Tlf. 59 44 11 12 · CVR 29840644

danboligerhverv.dk · holbaek.erhverv@danbolig.dk

 danbolig holbæk ERHVERV ·  danbolig holbæk ERHVERV ·  danbolig holbæk ERHVERV

danbolig
ERHVERV

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. 9270000036

Dato: 23.3.2023

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



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



2. Beskrivelse og billeder

Erhvervsejendom i et af Holbæks mest attraktive erhvervskvarterer

Erhvervsejendom på 229 etagemeter beliggende midt i et af Holbæks mest attraktive erhvervskvarterer med en god synlig beliggenhed og gode parkeringsforhold.

Ejendommen er opført som en lagerhal med 3 alu-porte og er opdelt i 3 lejemål, som alle er udlejet. Et areal af grunden er udlejet til udstilling. Ejendommen er beliggende i et attraktivt område med bla. dagligvarebutik, bilforretning samt politistation.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende Tåstrup Møllevej 9, 4300 Holbæk

Kommune Holbæk Kommune
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Værksted
Anvendelse, aktuel værksted

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
3FG - Tåstrup, Holbæk Jorder	879 m ²	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattest	879 m²	0 m²

3.2 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>
1	Værksted	231	231	0	0	0	231
2	Carport	22	22	0	0	0	0
3	Ukendt bygning	13	13	0	0	0	0
I alt	-	266	266				231

Øvrige bemærkninger:

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. 2020	kr.	690.000
Heraf grundværdi	kr.	118.700

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Grundlag for dækningsafgift udgør kr. 571.300

Holbæk Kommune opkræver ikke dækningsafgift i 2023.

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskattereformen betyder, at grundværdien samt beskatningsgrundlaget for ejendomsskat og evt. dækningsafgift, fremadrettet 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 salgsopstilling, herunder ejendomsskatten og evt. dækningsafgiften i driftsudgifter, har udgangspunkt i den seneste fastsatte grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af ejendomsskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige ejendomsskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

3.4 Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde

Gaskalorifere

Kloakforhold

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Vandforsyning

Alment vandforsyningsanlæg

Andre væsentlige forhold

3.5 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.

Jordforurening på V1 og/eller V2:

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel, og derfor heller ingen mistanke om PFAS-forurening.

Planer

For ejendommen kan gælde planer og andre anvendelsesbegrænsninger. Der henvises til tingbogsattest og ejendomsdatarapport.

For kommuneplan henvises til kommunens hjemmeside.

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 2.13 - Spånnebæk erhvervsområde

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som værksted

3.6 Energimærke

Hele ejendommen

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

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

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	25.000
Tinglysningsafgift skøde	19.850
Handelsomkostninger inkl. moms	44.850

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	3.000.000
Handelsomkostninger anslået	44.850
- Refusion depositum	43.500
Anslået kapitalbehov	3.001.350

5. Ejendommens drift

5.1 Lejeindtægter

Lejemål	Anvendelse	Areal	Årlig leje kr.	Leje pr. m ²	Deposita	Forudbet. leje
LE Tv Inspektion ApS Erhverv		76	60.000	789	15.000	
Buler.dk (9A)	Erhverv	76	54.000	711	13.500	
Bl Blik ApS (9)	Erhverv	76	60.000	789	15.000	
Total		228	174.000	763	43.500	

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 Driftsudgifter

<i>Udgifter</i>		<i>Brutto</i>	<i>Lejeandel</i>	<i>Netto</i>
Ejendomsskat	2023	2.979	0%	2.978
Udvendig vedligeholdelse, afsat		10.000	0%	10.000
Forsikring, anslået		4.500	0%	4.500
Administration, anslået		9.000	0%	9.000
Diverse, anslået		2.500	0%	2.500
Udgifter i alt		28.979		28.978

Driftsudgifter er anslåede.

5.3 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	174.000
Refusion driftudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	28.978
Nettoleje	kr.	145.022

5.4 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	3.001.350
Indtægter i alt		174.000
Driftsudgifter i alt		28.979
Resultat før renter		145.021
Forrentningsprocent inkl. refusioner		4,83%

5.5 Startafkast

$$\frac{145.021 \times 100}{3.001.350} = 4,83\%$$

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 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