

SALGSOPSTILLING

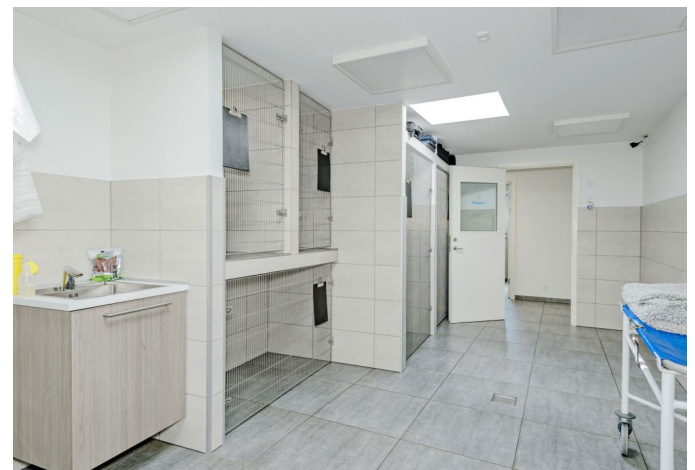
Klinik

Elmegade 29
4400 Kalundborg

5.145.000 kr.



Investeringsjendom - udlejet til internationalt dyreklínik



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER
11	Tegning
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Funktionel erhvervsejendom på attraktiv adresse

Ejendommen sælges med nuværende lejer, en veletableret dyreklinik drevet af VetGruppen, som ønsker at fortsætte lejemålet i bygningen. Det gør ejendommen til en oplagt investeringsmulighed med stabil indtægt fra dag ét.

Bygningen er oprindeligt opført til dyrlægeformål og er løbende moderniseret og udvidet – senest i 2020. Den er indrettet med bl.a. reception, venteområde, toiletter, frokoststue, røntgenrum, kontorer og specialudstyr i flere behandlerrum. Vand er ført rundt i hele ejendommen, og der er omfattende overvågning. En del af taget er udskiftet for 3–4 år siden; resten har tagpap.

Ejendommen er opført som en hestesko, med åbent til kip i dele af bygningen, hvilket skaber et lyst og behageligt arbejdsmiljø. Opvarmning sker via fjernvarme, suppleret med varmepumper og aircondition. Der er gulvvarme i flere sektioner.

Kundeparkering findes foran bygningen, mens der er personaleparkering på siden. Derudover er der en indhegnet have anvendt som udeområde for dyrepatienter. Det forreste areal er p.t. udlagt som grønt område, men kan anvendes til andre formål.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende Elmegade 29, 4400 Kalundborg

Kommune Kalundborg
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Klinik
Anvendelse, aktuel Dyreklinik

Matr. nr.	Areal
64 cd Kalundborg Markjorder	2.529 m ²

Arealfordeling

Grundareal	2.529 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		520 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		520 m ²
Etageareal i alt		520 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: servicevirksomhed

Udenomsarealer / området

Befæstet til parkering
Grønt areal med græs

Parkeringsforhold

Der er parkering til personale og kunder på ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Elmegade 29

- opført / ombygget	1963/1992
- bebygget areal	440 m ²
- etageareal	440 m ²
- antal etager	1

Enhed

Elmegade 29	Etageareal	440 m ²
-------------	------------	--------------------

Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv. Type
Erhvervsareal

Bygning nr. 3 - Elmegade 29

- opført / ombygget	2020
- bebygget areal	80 m ²
- etageareal	80 m ²
- antal etager	1

Enhed

Elmegade 29	Etageareal	80 m ²
-------------	------------	-------------------

Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv. Type
Erhvervsareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	
Grundværdi	334.000

Foreløbig vurdering for 2023

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Øvrige bemærkninger

Ejendommen er udlejet til dyrlægeklinik, hvorfor der er lejer har installeret en række tekniske installationer. Disse er lejers.

Energimærke

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

Bygning

Energimærke

BBR-bygningsnr. 1

C

BBR-bygningsnr. 3

A

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokaleplan: Partiel Byplansvedtægt nr. 1 - for industri og boligområde syd for sct. Jørgensbjerg.

Kommuneplan: Kalundborg Kommuneplan 2021-2032

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Dyreklinik

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.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 23.12.1912 lbnr. 902443-22 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 12.12.1973 lbnr. 15148-22 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 22_O_321

Nr. 3 lyst d. 17.05.2004 lbnr. 9098-22 Tillægstekst Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning, (berig. 31.03.2005)

Bilagsreference 2eccbaa8-ba2d-41f6-9a51-82f31552cc80 - relaksation 25.01.2021 Filnavn: 22_A_276

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	405.888	0
I alt årlig leje	405.888	0

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

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	5.145.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,96%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		4.436
Renovation / miljøafgift:		
Rottebekæmpelse		290
Udvendig vedligeholdelse		26.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		14.764
I alt, anslået		45.490

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	405.888	405.888
Udgifter		
Driftsudgifter	45.490	45.490
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	360.398	
I alt	360.398	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		360.398
- skattevirkning ved 25,30%		91.181
I alt		269.217

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Købesummens fordeling

Beløb i kr.

Kontant købesum	5.145.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	32.750
Kontant anskaffelsessum	5.177.750

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	5.145.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	32.750
Handelsomkostninger inkl. moms	32.750

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	5.145.000
Handelsomkostninger anslået	32.750
Investeret kapital	5.177.750

Forrentning af investeret kapital

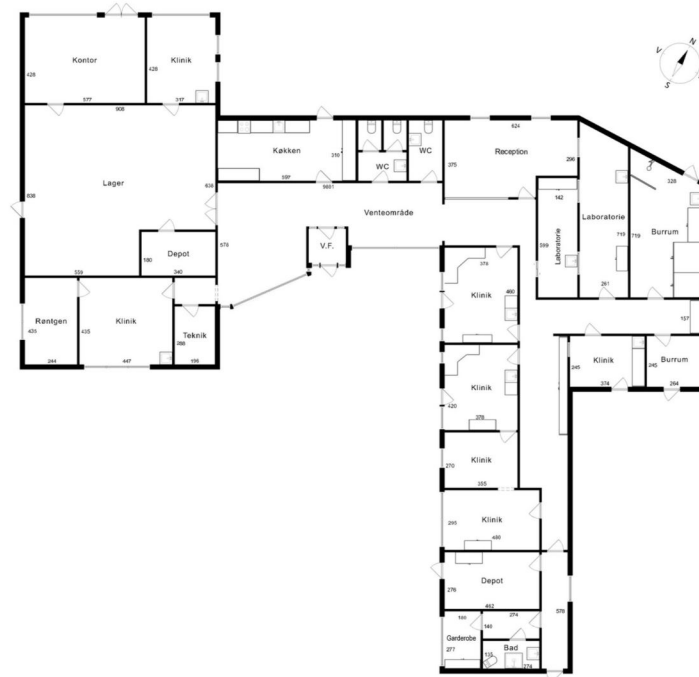
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	405.888
- Driftsudgifter iht. budget	45.490
Nettoleje til forrentning	360.398

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{360.398 \times 100}{5.177.750} = 6,96\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Telefon: 77334141
E-mail: erhverv-sjl@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland

Kontakt

Brian Skov Andersen
Erhvervsmægler, Valuar, HD,
Indehaver.

Mobil: 29854626
E-mail: bsa@mailreal.dk