

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Havnevej 42
4300 Holbæk

7.600.000 kr.



Beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
7	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	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER
11	Tegning
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Køkken

Nyoprettet boligudlejningsejendom

- Attraktivt afkast på 5,3 %
- Central beliggenhed nær by, havn og grønne områder
- Mulighed for udstykning

Aktivt og efterspurgt område i Holbæk, lige ved siden af Murerpladsen et lille grønt område centralt i byen, tæt på havnen, bymidten og fjorden. Beliggenheden kombinerer det bedste fra byliv og natur og giver samtidig let adgang til skoler, indkøb, restauranter og offentlig transport.

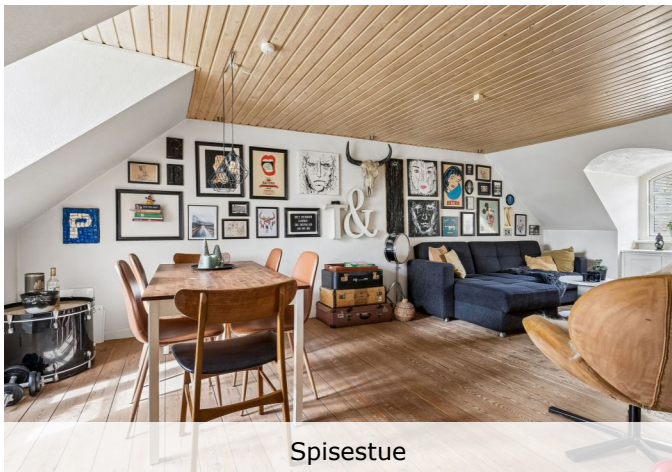
Ejendommen består af i alt fire boliglejemaal fordelt på forhus og baghus. Forhuset (42A) indeholder i stueplan en 2-værelses lejlighed på 68 m², mens 1. sal rummer en rummelig 4-værelses lejlighed på 117 m², og 2. sal en 3-værelses lejlighed på 71 m². Herudover findes et ekstra værelse, som udlejes internt til ejendommens beboere eller gæster. Baghuset (42B) består af en bolig på 99 m² med mulighed for udstykning. Der er ligeledes et fælles værksted i gården.

Gode fællesfaciliteter, herunder en hyggelig gårdhave, fælles udhus samt direkte adgang til det grønne område ved Murerpladsen. Der er endvidere parkeringspladser, tilbagetrukket fra vejen, foran bygning på Havnevej.

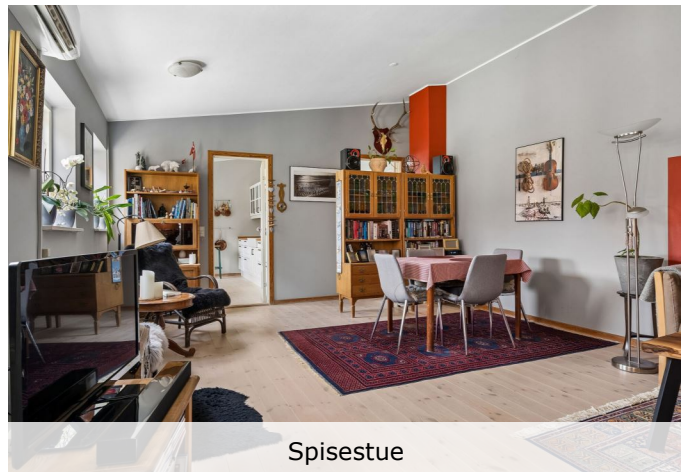
Ejendommen indeholder i dag andelsforeningen Havnevej 42, men overgår i forbindelse med salget til at blive en ren boligudlejningsejendom. De nuværende andelshavere fortsætter som lejere i ejendommen, og der etableres i den forbindelse et nyt lejeforhold for de nuværende beboere, herunder udarbejdelse af nye lejekontrakter samt indflytningsrapporter.



Køkken



Spisestue



Spisestue



Køkken



Luftfoto



Luftfoto

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Havnevej 42, 4300 Holbæk
Kommune	Holbæk
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
201 a Holbæk Bygrunde	483 m ²

Arealfordeling

Grundareal	483 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	283 m ²
Boligareal	355 m ²
Etageareal i alt	355 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge til: Beboelse

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	3 stk.
--------------------------	--------

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Havnevej 42A

- opført / ombygget	1901
- bebygget areal	119 m ²
- antal etager	2

Enhed

Havnevej 42A, 1	Etageareal	117 m ²
-----------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Havnevej 42A, 2	Etageareal	71 m ²
-----------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Havnevej 42A, st	Etageareal	68 m ²
------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Bygning nr. 2 - Havnevej 42A

- opført / ombygget	1901
- bebygget areal	20 m ²

Bygning nr. 3 - Havnevej 42A

- opført / ombygget	1901
- bebygget areal	45 m ²

Bygning nr. 4 - Havnevej 42B

- opført / ombygget	1945/1990
- bebygget areal	99 m ²
- antal etager	1

Enhed

Havnevej 42B	Etageareal	99 m ²
Fritliggende enfamiliehus		Type Boligareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

<i>År 2020</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	3.750.000
Grundværdi	437.900

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner / kommuneplaner**

Lokalplan 1.10

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

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. 16.04.1894 lbnr. 901340-21 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Nr. 2 lyst d. 15.07.1985 lbnr. 18436-21 Tillægstekst Dok om huslejekontrol, Prioritet forud for pantegæld

Nr. 3 lyst d. 04.03.1988 lbnr. 4359-21 Tillægstekst Vedtægter for Andelsboligforeningen Havnevej 42

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	499.200	0
I alt årlig leje	499.200	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	7.600.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,31%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		26.711
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært		16.000
Udvendig vedligeholdelse 2026		17.750
Administration:		
Administration		12.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		20.000
Fælles el og vand - anslået		2.000
Varmeregnskab		5.000
I alt, anslået		99.461

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	499.200	499.200
Udgifter		
Driftsudgifter	99.461	99.461
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	399.739	
I alt	399.739	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		399.739
- skattevirkning ved 24,60%		98.336
I alt		301.404

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

Købesummens fordeling

Beløb i kr.

Kontant købesum	7.600.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	47.450

Kontant anskaffelsessum	7.647.450
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum*Beløb i kr.*

I alt	7.600.000
-------	-----------

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb***Beløb i kr.*

Udbetaling/Kontantpris	7.600.000
Handelsomkostninger anslået	47.450
- Refusion depositum	124.800
Investeret kapital	7.522.650

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

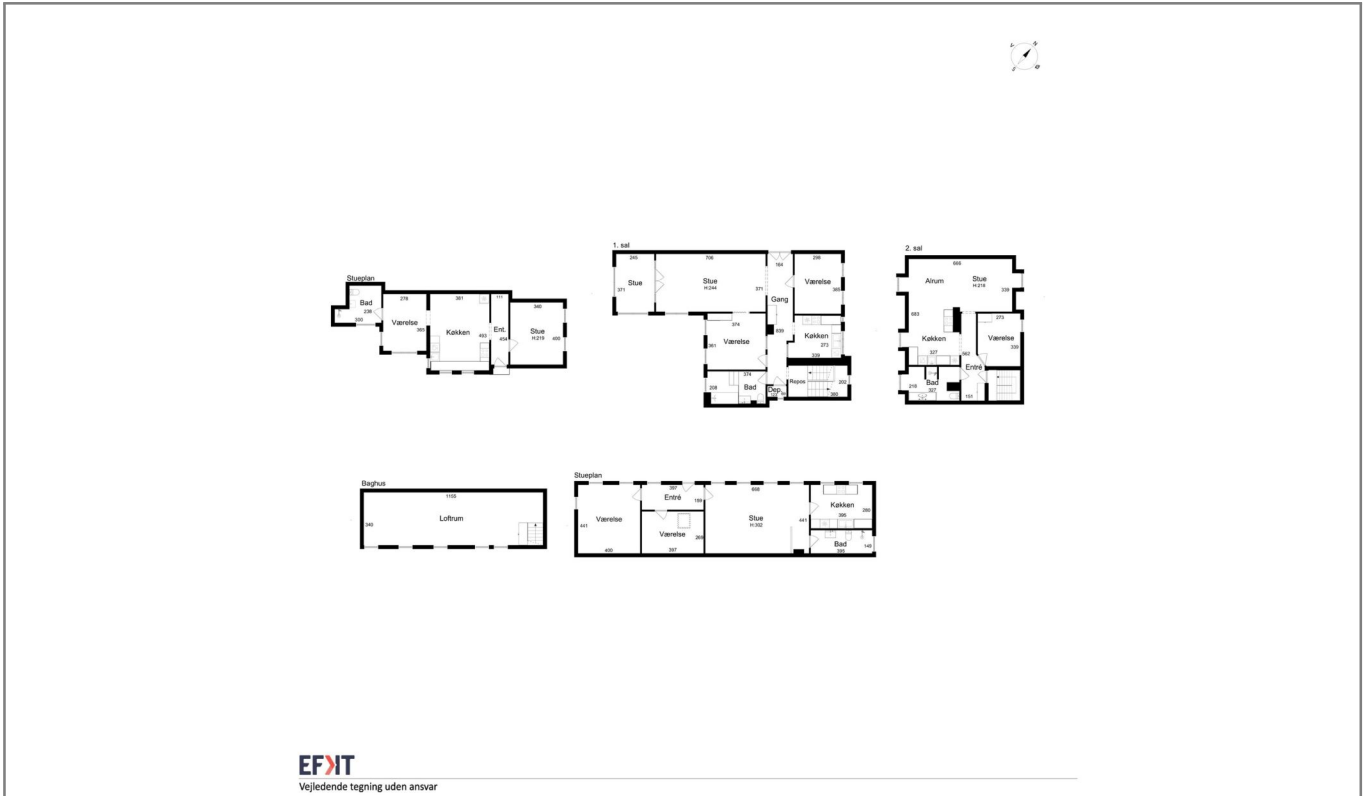
Lejeindtægter iht. budget	499.200
- Driftsudgifter iht. budget	99.461
Nettoleje til forrentning	399.739

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{399.739 \times 100}{7.522.650} = 5,31\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

Tegning



Alle plan (1x1)

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	42A ST			96.000			24.000	
2	42A 1 sal			156.000			39.000	
3	42A 2 sal			103.200			25.800	
4	42B baghus			144.000			36.000	
I alt			0	499.200		0	124.800	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0	499.200	0	124.800	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	0	499.200	0	124.800	0

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

Jakob Ravnsbæk Nielsen

Mobil: 28181425
E-mail: jrn@mailreal.dk