

Salgsprospekt

Hammerbakken 18, 3460 Birkerød
Erhvervsejendom med stort potentiale

Sagsnr. **36410000033**



Kontantpris

kr. 2.500.000

Samlet areal m ²	307
Årlig lejeindtægt kr.	260.950
Antal lejemål bolig	0
Antal lejemål erhverv	1
Afkast	7,48 %



1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **36410000033**

Dato: 30.9.2026

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	4
3. Fakta	4
3.1 Ejendommen	5
3.2 Arealfordeling	5
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	6
4.1 Handelsomkostninger	6
4.2 Kapitalbehov	7
4.3 Købesumfordeling	7
4.4 Afskrivning	7
5. Ejendommens drift	7
5.1 Lejeindtægter	7
5.2 Vedligeholdelseskonti	8
5.3 Driftsudgifter	8
5.4 Nettoleje	8
5.5 Driftsbudget	8
5.6 Startafkast	8
5.7 Moms	9

Torben Lund

@: Torben.lund@proad.dk
T: 28400522

2. Beskrivelse og billeder

På Hammerbakken 18 i Birkerød udbydes en mindre og funktionel erhvervsejendom, der i en årrække har været anvendt til maskinfabrik og værkstedsformål.

Ejendommen er beliggende i det etablerede erhvervsområde Erhvervsbyen i Birkerød og henvender sig navnlig til den mindre håndværks-, produktions-, service- eller lagervirksomhed, der ønsker egen ejendom med en kombination af værkstedsfaciliteter, administration og gode udendørs disponeringsmuligheder.

Ejendommen omfatter en grund på 1.256 m² og en fritliggende erhvervsbygning på 307 m², opført i 1968.

Bygningen er opført i ét plan med facader i gule mursten og saddeltag og er indrettet med værkstedshal samt mindre administrations- og personalefaciliteter.

Værkstedsdelen udgør ejendommens væsentligste areal og giver mulighed for en række forskellige erhvervsmæssige anvendelser. Hertil kommer bl.a. kontor, køkken/frokoststue, toilet- og badefaciliteter, omklædning samt fyrrum.

Udenomsarealerne er delvist asfalterede, mens arealerne bag bygningen hovedsageligt er befæstet med stabilgrus. Der er således gode muligheder for parkering, varetilkørsel, manøvrering og – inden for de gældende planmæssige rammer – udendørs disponering.

Ejendommen fremstår i ældre og overvejende oprindelig stand, og en køber må påregne modernisering og løbende vedligeholdelse. Det giver samtidig mulighed for, at en kommende ejer kan indrette og opgradere ejendommen efter egne driftsmæssige behov.

Et interessant element er ejendommens forholdsvis store grund i relation til det nuværende bygningsareal. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 84 og er ifølge vurderingsmaterialet beliggende i område 2, der kan anvendes til lettere industri-, håndværks- og servicepræget virksomhed. Lokalplanen angiver for område 1-3 en maksimal bebyggelsesprocent på 50.

Ejendommen er centralt placeret i Birkerøds erhvervsområde med gode vejforbindelser mod det øvrige Nordsjælland og hovedstadsområdet.

Køber skal påregne omkostninger til istandsættelse af ejendommen, hvilket der er taget højde for i prisfastsættelsen.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende Hammerbakken 18, 3460 Birkerød

Kommune Rudersdal
 Region Hovedstaden
 Zonestatus Byzone
 Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Værksted
 Må benyttes til Værksted eller lignende

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
109 az - Birkerød By, Bistrup	1.256 m ²	0 m ²
Areal i alt ifølge BBR	1.256 m ²	0 m ²

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	307	307	0	0	0	307
I alt	-	307	307				307

3.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	1.050.000
Heraf grundværdi	kr.	2.161.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Grundlag for grundskyld og dækningsafgift er kr. 1.728.800

3.4 Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde

Centralvarme med oliefyr.

Kloakforhold

Kommunal

Vandforsyning

Alment vandforsyningsanlæg

3.5 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening

Der er indhentet jordforureningsattest fra Danmarks Miljøportal. Ejendommen er ikke kortlagt efter jordforureningsloven og har status udgået af kortlægning.

Ejendommen er omfattet af den generelle områdeklassificering, hvilket indebærer, at reglerne om anmeldelse og håndtering af jord ved jordflytning finder anvendelse. Der er ikke registreret igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Planer

Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af Lokalplan nr. 84 – Erhvervsbyen.

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Værksted eller lignende

3.6 Energimærke

Hele ejendommen

Ejendommen er ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

3.7 Miljøforhold

Ifølge BBR er der på ejendommen registreret to olietanke, hvoraf én fortsat er i drift, mens én er registreret som sløjft.

3.8 Servitutter

Dato *Servitut*

Nr. 1 lyst d. 23.02.1954 lbnr. 2008-14 Tillægstekst: Dok om forsynings- og afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 29.08.1963 lbnr. 6015.14 Tillægstekst: Dok omm vej, hegn og hegnsmur mv

Der henvises endvidere til ejendommens blad i tingbogen.

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	16.850
Handelsomkostninger inkl. moms	16.850

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	2.500.000
Handelsomkostninger anslået	16.850
Anslået kapitalbehov	2.516.850

4.3 Købesumfordeling

Forslag til købesummens fordeling:

Beløb i kr.

I alt

4.4 Afskrivning

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund	kr.	2.500.000
Fradrag for grundværdi	kr.	1.750.000
Afskrivningsgrundlag	kr.	750.000
Afskrivninger, 1. år ved 3% afskrivninger	kr.	22.500

Afskrivningsberegningen er vejledende, hvorfor køber henvises til egen rådgiver herom.

5. Ejendommens drift

5.1 Lejeindtægter

<i>Lejemål</i>	<i>Anvendelse</i>	<i>Areal</i>	<i>Årlig leje kr.</i>	<i>Leje pr. m²</i>	<i>Deposita</i>	<i>Forudbet. leje</i>
Forventet niveau	Erhverv	307	260.950	850	66.516	66.516
I alt		307	260.950	850	66.516	66.516

5.2 Vedligeholdelseskonti

5.3 Driftsudgifter

<i>Udgifter</i>		<i>Brutto</i>	<i>Lejeandel</i>	<i>Netto</i>
Forsikring	Anslået	5.482	0%	5.482
Dækningsafgift	2026	15.905	0%	15.905
Administration	Anslået	5.000	0%	5.000
Vedligeholdelse	Anslået	30.000	0%	30.000
Grundskyld	2026	16.251	0%	16.251
Udgifter i alt		72.638		72.638

5.4 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	260.950
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	72.638
Nettoleje	kr.	188.312

5.5 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	2.516.850
Indtægter i alt		260.950
Driftsudgifter i alt		72.638
Resultat før renter		188.312
Forrentningsprocent inkl. refusioner		7,48%

5.6 Startafkast

188.312 x 100

2.516.850 = 7,48%

5.7 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret