

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**GRETHE KØBKE**



**Hovedgaden 33, 3630 Jægerspris. Sag 271.**

**BELIGGENHED:**

Bedste beliggenhed i Jægerspris.

Selvstændig ejendom beliggende i rundkørselen Hovedgaden/Møllevej. Disse to veje er de primære veje i Jægerspris og rundkørselen er næsten umulig at undgå.

Markedsføringsværdien af denne ejendom er betydelig.

**EJENDOMMEN:**

1 plans ejendom, indrettet med 2 store rum samt baglokale. 2 store butiksvinduer mod Hovedgaden. Tør kælderens indrettet med 88 m<sup>2</sup>, med 3 store rum og 2 toiletter.

Ejendommen er velegnet til mange brancher såvel detail, kontor, klinik m.m.

Der vil være mulighed jf. lokalplanen til at yderligere at bebygge ejendomme, dog skal en køber undersøge og klarlægge sin ønsker inden et køb finder sted, såfremt køber ønsker anden anvendelse/tilbygning.

**LYNGBYVEJ 317 · 1. SAL · 2820 GENTOFTE · TLF.: 39 61 07 00**

UAFHÆNGIG EJENDOMSMÆGLER · WWW.KOBKE.DK · KOBKE@KOBKE.DK · V/NIELS J. KØBKE

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**GRETHE KØBKE**

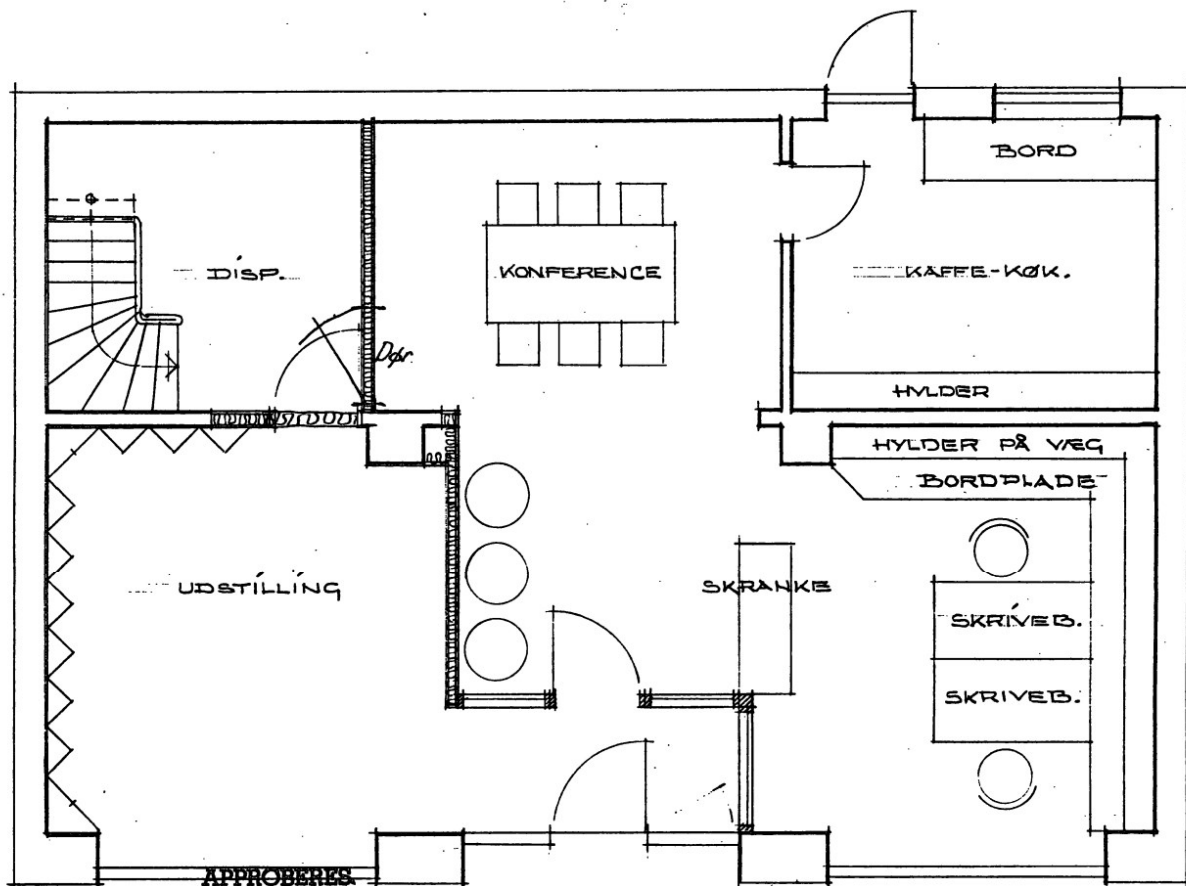
<b>Adresse:</b>	Hovedgaden 33 3630 Jægerspris	
<b>Matr.nr.:</b>	5 GO Neder Dråby By	
<b>Ejendomskategori:</b>	Erhvervsejendom, butik/liberalt-erhverv.	
<b>Opført:</b>	1948	
<b>Grundareal:</b>	Grund: 321 m <sup>2</sup>	
<b>Bygningsareal:</b>	Bebygget areal:	88 m <sup>2</sup>
	Stueplan:	88 m <sup>2</sup>
	Kælder:	88 m <sup>2</sup>
	<hr/> Samlet etageareal:	<hr/> 176 m <sup>2</sup>
<b>Vurdering:</b>	Vurdering 2012:	840.000
	Heraf grundværdi:	369.900
<b>Forsikringer:</b>		
<b>Energimærke:</b>	Gyldigt energimærke af XX.XX.XXXX med energiklasse:	
<b>Zonestatus:</b>	Byzone	
<b>Vej:</b>	Offentlig vej.	
<b>Kloak:</b>	Offentlig kloak.	

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**GRETHE KØBKE**

<b>Lokalplan/Kommuneplan:</b>	<p>Frederikssunds Kommuneplan 2013 – 2025. Området er omfattet af rammenavn: C6.1:</p> <p>Lokalcenter Hovedgaden Jægerspris. Centerområde. Herunder boliger, liberalt erhverv, lettere håndværks- og fremstillingsvirksomheder, detailhandel og offentlig og privat service som undervisning, institution, administration mv.</p>
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	<p>30 ved boliger. 50 ved anden bebyggelse.</p> <p>Det vurderes derfor at der mulighed for ekstra bebyggelse på grunden. Men en køber er opfordret til at forespørger kommunen om sit projekt kan gennemføres forinden køb finder sted.</p>
<b>Tinglyste servitutter:</b>	<p>16.04.1930. Anden servitut. Byggelinie.</p> <p>09.06.1942 Anden servitut. Dok om forbud mod benyttelse som lægebolig, så længe Dr. Høeg praktisere i Jægerspris.</p> <p>17.10.1958. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. Forbud med benyttelse som frisørsalon så længe Ole Olsen driver frisørsalon i Jægerspris.</p> <p>28.01.1976. Byggelinie.</p>
<b>El, vand og varme</b>	<p>El: Leveres af Dong Energy, forbrug efter måler. Afregning direkte overfor leverandøren.</p> <p>Vand: Offentlig vandforsyning.</p> <p>Varme: Fjernvarme.</p>

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**GRETHE KØBKE**

<b>Jordforurening:</b>	Ejendommen er pt. ikke kortlagt som forurennet eller mulig forurennet. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.	
<b>Lejeforhold:</b>	Ingen.	
<b>Udgifter</b>	Betegnelse	Årlig udgift:
	Grundskyld 2014	6.971,25
	Dækningsafgift 2014	2.100,50
	Rottebekæmpelse 2014	19,32
	Forsikring, anslået	4.219,00
	<b>Udgifter i alt:</b>	<b>13.310,07</b>
<b>Købesum</b>	<b>Kontant købesum</b>	<b>1.300.000,00</b>
<b>Kapitalbehov:</b>	Kontant købesum	1.300.000,00
	Berigtigelse	20.000,00
	Tinglysningsgebyr	1.660,00
	Tinglysningsafgift	7.800,00
	<b>Kapitalbehov:</b>	<b>1.329.460,00</b>
	Køber er opfordret til at lade sin revisor gennemgå afskrivningsgrundlag m.m.	



DEN 23 AUG. 1996

JÆGERSPRIS KOMMUNE  
Ejendomsudvalget

HOVEDGADEN 42, 3630 JÆGERSPRIS  
INDRETNING AF EJENDOMSHANDEL  
PLAN AF STUEETAGE I MÅL 1:50  
D. 15.03.1996. REV.D.