

SALGSOPSTILLING

Andet

Stavangervej 11
4900 Nakskov

1.200.000 kr.

Offentligt udbud,



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
6	Forsikring
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
9	Handelsomkostninger
Side	TEGNINGER OG KORT
10	Tegning
10	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov

Lolland Kommune udbyder ejendommen beliggende Stavangervej 11, 4900 Nakskov.

Ejendommen udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Udbuddet omfatter en tidligere børneinstitution.

Lolland Kommune forbeholder sig ret til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Salget er betinget af Økonomiudvalgets og Lolland Kommunes Byråds godkendelse.

Salgsvilkår

Ejendommen udbydes til salg til en vejledende pris på kontant kr. 1.200.000,00.

Udbudsprisen er fastsat på baggrund af Lolland Kommunes vurdering af den aktuelle markedspris. Tilbudsgiver har mulighed for at afgive et højere eller lavere købstilbud end den vejledende pris.

Ved vurdering af de modtagne købstilbud, vil købers ønskede anvendelse og den tilbudte købesum være afgørende for sælger.

Lejeforhold

Ejendommen overdrages til køber uden lejeaftaler af nogen art.

Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse.

Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, herunder, men ikke begrænset til, bygninger, bund - og miljøforhold og grundens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger, som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag, krav om erstatning eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved ejendommen, samt faktiske såvel som retlige mangler, fx en begrænsning i ejendommenes anvendelsesmuligheder.

Sælger er ikke i besiddelse af andre oplysninger end de i nærværende udbudsmateriale anførte, og sælger fralægger sig ethvert ansvar i relation hertil.

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse, opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejendommen med en bygningsagkyndig, med henblik på undersøgelse af eventuelle fejl og mangler.

Køber er indforstået med, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Berigtigelse af handlen

Fra overtagelsesdagen ligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedr. ejendommens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter refusionsopgørelsens fremsendelse. Ved betaling efter dette tidspunkt tillægges renter iht. renteloven fra overtagelsesdagen.

Bankgaranti

Senest 7 hverdage efter sælgers accept af tilbuddet, stiller køber skriftlig garanti for betaling af købesummen i et af sælger godkendt pengeinstitut - eller alternativt deponerer købesummen på en af sælger anvist deponeringskonto. Såfremt der er stillet en garanti, konverteres garantien på overtagelsesdagen til en deponering i sælgers bank. Købesummen frigives til sælger, når endeligt skøde uden anmærkninger foreligger.

Afgivelse af tilbud

Afgivne købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb og være i overensstemmelse med de i nærværende dokument beskrevne vilkår. Købstilbud skal være uden forbehold, herunder advokat- og bankforbehold.

Bud på ejendommen skal afgives skriftligt senest d. 30. september 2022, med overtagelse d. 1. november 2022.

Tilbudsgiver skal sammen med købstilbuddet dokumentere at denne kan finansiere købet.

Købstilbud er fortroligt indtil salg har fundet sted.

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal der vedlægges dokumentation for tegningsretten for selskabet i form af en udskrift fra CVR. Udskriften må max. være 3 måneder gammel.

Er der blandt flere tilbudsgivere afgivet samme højeste bud, vil disse tilbudsgivere få mulighed for at fremkomme med et nyt bud, der størrelsesmæssigt mindst skal lyde på det oprindelige tilbud.

Meddelelse herom vil blive givet pr. mail.

Fristen for fremsendelse af det nye bud er 5 dage fra Lolland Kommunes meddelelse om 2. budrunde. Er der herefter flere med samme højeste bud, foretages lodtrækning.

Ved afgivelse af købstilbud skal anvendes en særlig tilbudsblanket, der udfyldes, underskrives og sendes via mail til Syddan A/S - info@syddan.dk.

Tilbudsblanketten (købsaftalen) rekvireres hos ejendomsmægler.

Syddan A/S sender bekræftelse pr. mail, når købstilbuddet er modtaget. Såfremt der ikke modtages bekræftelse af bud senest 3 hverdage efter fremsendelse, opfordres budgiver til at rette henvendelse til Syddan A/S med oplysning herom. Køber kan alene påregne, at budet er modtaget, hvis bekræftelse som anført ovenfor er modtaget.

Indtil såvel købers som sælgers underskrift foreligger, betragtes nærværende som et købstilbud. Efter Lolland Kommunes accept af tilbuddet, betragtes nærværende dokument som en endelig købsaftale, hvorefter de for handlen aftalte og beskrevne vilkår er endelige.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Stavangervej 11, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Andet
Anvendelse, aktuel	Anden kommunal ejendom (skole, rådhus m.v.)

Matr. nr.	Areal
1 s Krukholm, Nakskov Jorder	3.988 m ²

Arealfordeling		
Grundareal	3.988 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		871 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		871 m ²
Etageareal i alt		871 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Stavangervej 11

- opført / ombygget	1973
- bebygget areal	871 m ²
- etageareal	871 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Tagpap.

Enhed

Stavangervej 11	Etageareal	871 m ²
(UDFASES) Daginstitution.	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.250.000
- heraf grundværdi	179.500

Køber er bekendt med, at beregning af ejendomsskatter og evt. dækningsafgift er foretaget på basis af sidst kendte offentlige ejendomsvurdering reguleret i overensstemmelse med reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. Såfremt der på handelstidspunktet endnu ikke er udsendt vurdering for købsåret, er ejendomsskatterne beregnet og reguleret på basis af vurderingen fra året forud for købsåret. Køber er gjort bekendt med, at dette i efterfølgende år kan medføre ændrede ejendomsskatter og evt. dækningsafgift i forhold det oplyste i salgsopstilling m.m. Evt. ændringer/forhøjelser er sælger uvedkommende.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Fjernvarme

Forsikring

*Selskab**Policenr.*

Gjensidige Forsikring

1277114

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

D

Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Anden kommunal ejendom (skole, rådhus m.v.)

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 367-E8 Erhvervsområde ved Højevej i Nakskov.

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

-

Nævnte planforhold er oplyst uden ansvar for Syddan A/S.

Køber opfordres til at rette henvendelse til den pågældende kommune angående konkrete planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Matriklen er ikke kortlagt som jordforurenet.

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i LBK nr. 282 af 27/03/2017 om ændring af Lov om forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekrav. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenet, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Olie-/tankanlæg

ANLÆGSNR.: 1

Adresse:

Stavangervej 11, 4900 Nakskov

Beliggende på matrikel: 1s

Beliggenhed (kvalitet): Usikker geokodning

Klassifikation: Tank (Produkt på væskeform)

Indhold: Fyringsgasolie

Placering: Nedgravet/underjordisk

Etableringsår: 1971

Driftstatus: I drift

Størrelsesklasse: Under 6.000 l

Supplerende korrosions beskyttelse: Glasfiberbelægning

Typegodkendelsesnr.: 14-000

Fabrikationsnr.: 730

Fabrikattype: Grønnegade

Maskinfabrik, Lellinge

Fabrikationsår: 1971

Størrelse: 5950L

Materiale: Stål

Bygværk (søterritorie): Ikke på søterritorie

Revisionsdato: 2014-08-25

Kilde til koordinatsæt: Maskinelt dannet

Tingbog og servitutter

- Nr. 1 lyst d. 17.11.1945: Dok om afvanding og vedtægt for Avnede Strands Landvindingslag
- Nr. 2 lyst d. 22.03.1966: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3 lyst d. 10.10.1968: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
- Nr. 4 lyst d. 03.02.1971: Dok om facadeløshed og oversigtsservitut
- Nr. 5 lyst d. 11.08.1978: Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 7 lyst d. 08.05.2017: Tilslutning- og forblivelsespligt til fjernvarme
- Nr. 8 lyst d. 25.09.2017: Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	1.200.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	1.200.000
Handelsomkostninger anslået	20.763
Anslået kapitalbehov	1.220.763

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Renovation / miljøafgift:		
Avnede Strand Landvindingslag	426	
Det Lollandske Digelag	776	
Rottebekæmpelse	114	
Sum		1.315
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		14.000
I alt, anslået		15.315

Øvrige bemærkninger

Ejendommen er pt. fritaget for betaling af jordskatter.

Udgifter til forbrug, renovation, vedligeholdelse m.v. er ikke budgetsat, idet disse udgifter er anvendelsesrelateret.

Anførte udgift til ejendomsforsikring er anslået.

Køber opfordres til at udarbejde eget budget.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	15.315	15.315
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-15.315	
- afskrivning, anslået	41.526	
I alt	-56.842	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-15.315
- skattevirkning ved 22,00%		-12.505
I alt		-2.810

Øvrige bemærkninger

Ejendommens resultat forudsættes beskattet som et selskab - eller ved anvendelse af reglerne i Virksomhedsskatteloven.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.200.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	8.950
Advokatsalær skøde	9.450
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.363
Kontant anskaffelsessum	1.220.763

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	179.500
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	1.020.500
I alt	1.200.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	4%	1.038.157	41.526
Afskrivninger 1. år.			41.526

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

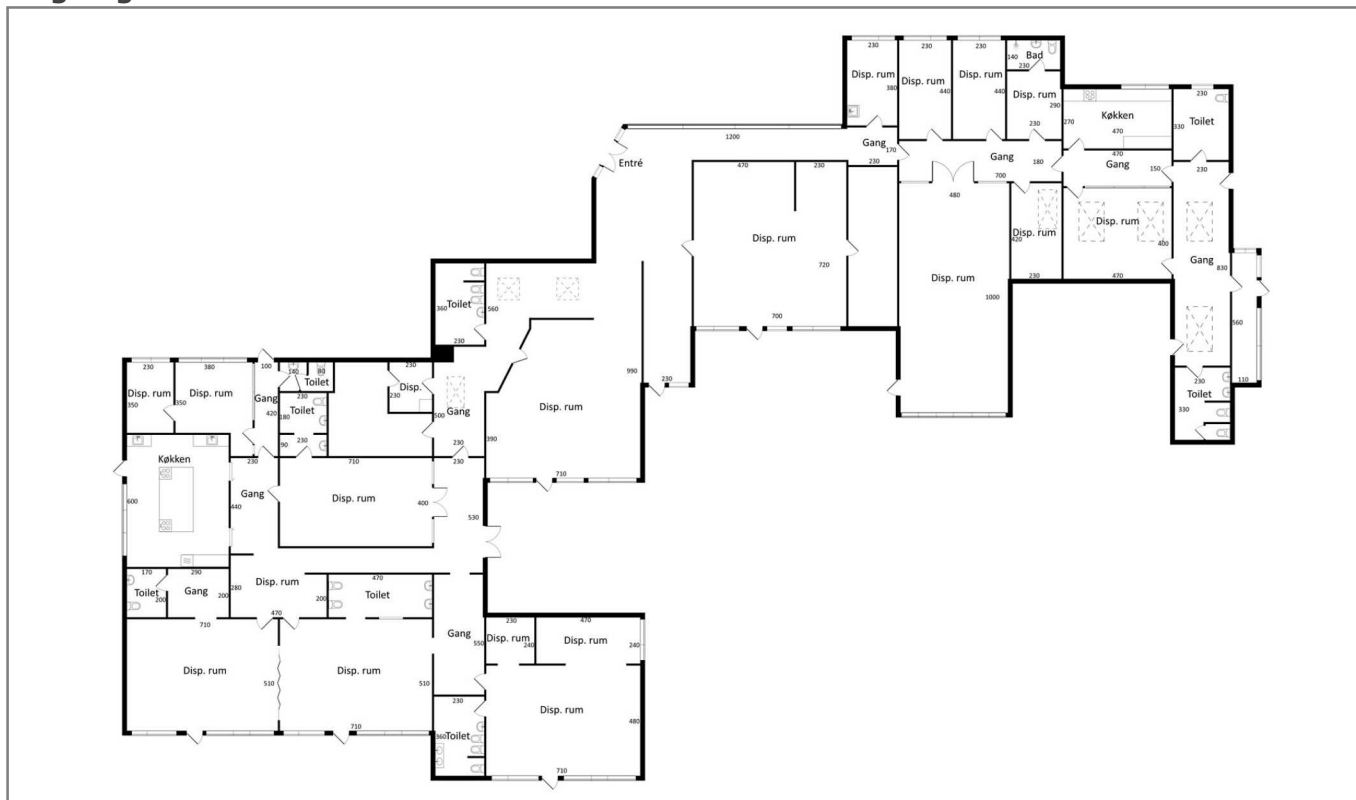
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

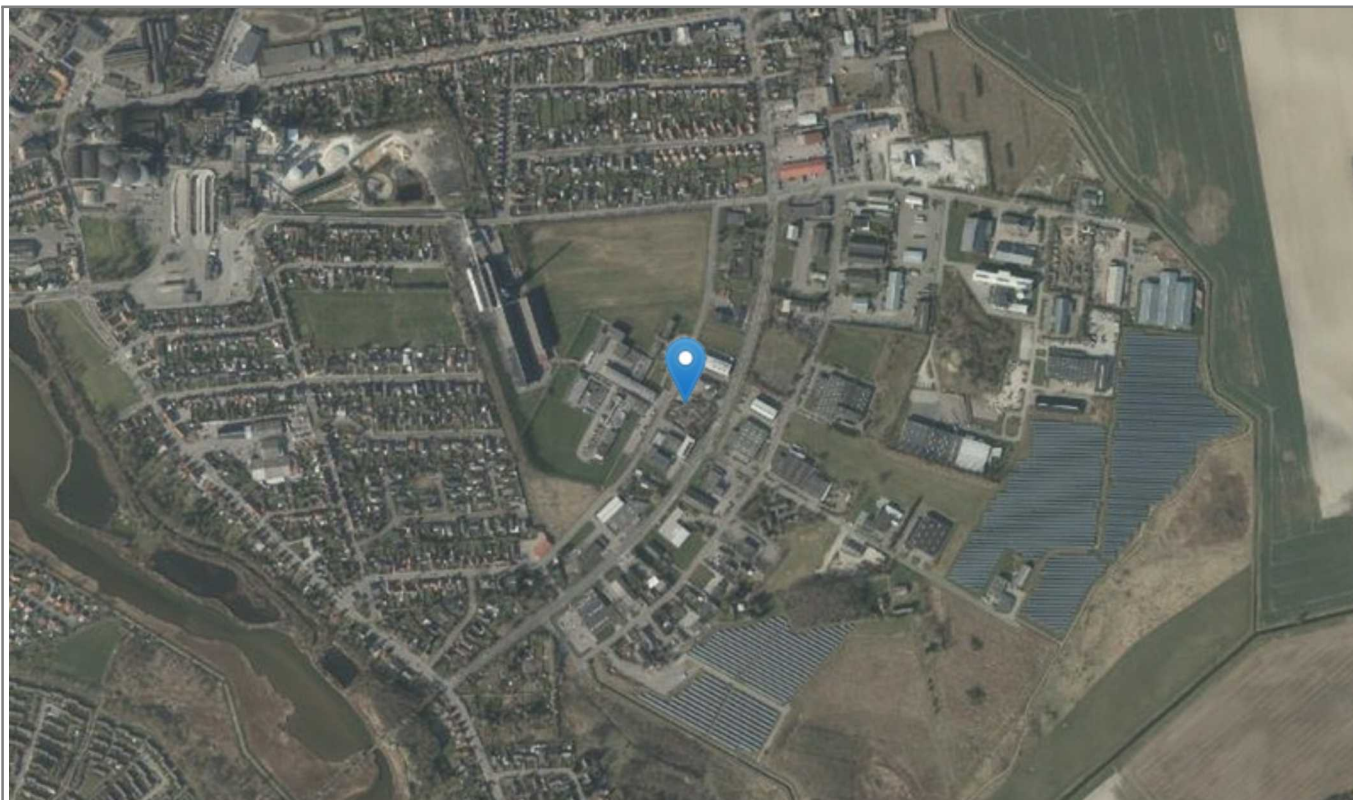
	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	8.950
Advokatsalær - skøde	9.450
Moms	2.363
Handelsomkostninger inkl. moms	20.763

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort



KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Syddan A/S
Hjulsporet 27
4930 Maribo

Telefon: 54781400
E-mail: syddan@syddan.dk
Hjemmeside: www.syddan.dk

Åbningstider

Mandag	9.00 - 16.00
Tirsdag	9.00 - 16.00
Onsdag	9.00 - 16.00
Torsdag	9.00 - 16.00
Fredag	9.00 - 14.00
Lørdag	lukket
Søndag	lukket

Kontakt

Torben Christoffersen
Ejendomsmægler, Valuar, EA

Mobil: 40892288
E-mail: torben@syddan.dk