



SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Møllevej 7A
4872 Idestrup

3.200.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
10	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret
Side	KORT
12	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Bolig
13	Øvrige
13	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Facade

Idestrup

Ejendommen er beliggende i Idestrup med 10 min. kørsel til Nykøbing F. station og byens centrum.

Nykøbing F. er beliggende Falster og med ca. 60 min. kørsel til København er det en attraktiv pendler-by.

Ejendommen indeholder 8 beboelseslejemål - og er fuldt udlejet.

Der er en god kælder med pulterrum til alle lejlighederne samt et teknikrum.

Lejlighederne fremstår lyse og pæne, alle med eget badeværelse.



Omgivelser



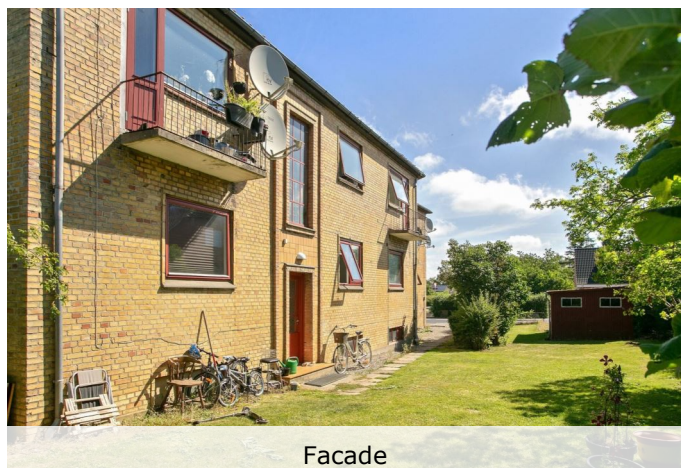
Facade



Facade



Udendørs



Facade

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Møllevvej 7A, 4872 Idestrup
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelsesejendom

Matr. nr.	Areal
5 bb Idestrup By, Idestrup	1.099 m²

Arealfordeling		
Grundareal	1.099 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		229 m²
Boligareal		458 m²
Etageareal i alt		458 m²

Udenomsarealer / området
Ejendommens udearealer er udlagt til gård.

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold på ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Møllevvej 7

- opført / ombygget	1935/1940
- bebygget areal	112 m²
- etageareal	224 m²
- antal etager	2

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Tagdækning: Tegl

Enhed

Møllevvej 7, st, tv	Etageareal	56 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Møllevvej 7, 1, tv	Etageareal	56 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Møllevvej 7, 1, th	Etageareal	56 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Møllevvej 7, st, th	Etageareal	56 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Møllevvej 7A

- opført / ombygget	1935/1940
---------------------	-----------

- bebygget areal	117 m ²
- etageareal	234 m ²
- antal etager	2

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Tegl

Enhed

Møllevej 7A, 1, tv	Etageareal	56 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Møllevej 7A, st, tv	Etageareal	56 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Møllevej 7A, 1, th	Etageareal	61 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Møllevej 7A, st, th	Etageareal	61 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Specifikation, øvrige bemærkninger

Boligudlejningsejendom indrettet med 8 beboelseslejemål og 1 garage.

Offentlig vurdering

<i>År 2020</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	2.300.000
Grundværdi	294.600

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 salgsoptilling m.m. Evt. ændringer/forhøjelser er sælger uvedkommende.

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Lejerne betaler egne udgifter til el, vand og varme - via særskilte forbrugsmålere.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter, der beror hos ejendomsmægler.

Forsikring

Selskab

Topdanmark Forsikring A/S

Policenr.

9553338929

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

E

Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelsesejendom

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme MARI B4: Boligområde (herunder boliger i del af den gamle bydel) - Idestrup

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Max. antal etager, 1,5. Max. bygningshøjde 8,5 m.

Der kan udlægges et samlet bruttoetageareal til butiksformål på 3000 m². Denne ramme gælder for områderne MARI BE2, BE3 og B4 samlet. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker 500 m².

Kommuneplanramme GBS Land: Det åbne land.

Se retningslinjer i kommuneplanens kapitel 4.

-

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.

Brandmæssige forhold

Køber opfordres til at undersøge, om ejendommens el-installationer opfylder stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 8 om HFI eller HPFI afbryder.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Matriklen er ikke kortlagt.

Region Sjælland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Områdeklassificering

Matriklen er omfattet af områdeklassificering.

Olie-/tankanlæg

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 31.01.1978: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 07.08.1978: Dok om oversigt mv

Nr. 3 lyst d. 09.05.1989: Lokalplan nr. 29

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	329.828	0
Andre lejemål	2.400	2.400
I alt årlig leje	332.228	2.400

Vedligeholdelseskonti

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>Opgjort pr.</i>
LL § 119	0	31.12.2020
LL § 120 (bindingskonto GI)	32.271	31.12.2020

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Tilbudspligt

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Omkostningsbestemt husleje

Ejendommen er omfattet af regler om omkostningsbestemt husleje i Lov om leje.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	3.200.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	3.200.000
Handelsomkostninger anslået	42.863
-Refusion depositum	79.570
-Refusion forudbetalt leje	79.573
Anslået kapitalbehov	3.083.720

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,08%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2023		8.570
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	18.654	
Miljøafgifter	276	
Sum		18.930
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		3.500
Hensættelser vedligeholdelse / GI 2021:		
Regnskabskonto, LL § 119	22.900	
Bindingskonto GI, LL § 120	30.228	
Sum		53.128
Administration:		
Administration	20.000	
Vandregnskab	3.500	
Sum		23.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.300
I alt, anslået		113.928

Øvrige bemærkninger

Der er ikke budgetteret med fulde hensættelser efter BRL § 18.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	329.828	329.828
Lejeindtægter, anslåede	2.400	2.400

Udgifter

Driftsudgifter	113.928	113.928
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	218.300	
- afskrivning, anslået	9.729	
I alt	208.571	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		218.300
- skattevirkning ved 22,00%		45.886
I alt		172.414

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

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	3.200.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	21.050
Advokatsalær skøde	17.450
Moms ekskl. evt. momsrefusion	4.363
Kontant anskaffelsessum	3.242.863

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	294.600
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	2.585.400
Særlige installationer	320.000
I alt	3.200.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	324.286	9.729
Afskrivninger 1. år.			9.729

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	21.050
Advokatsalær - skøde	17.450
Moms	4.363
Handelsomkostninger inkl. moms	42.863

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
--	--------------------

Udbetaling/Kontantpris	3.200.000
Handelsomkostninger anslået	42.863
- Refusion depositum	79.570
- Refusion forudbetalt leje	79.573
Investeret kapital	3.083.720

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

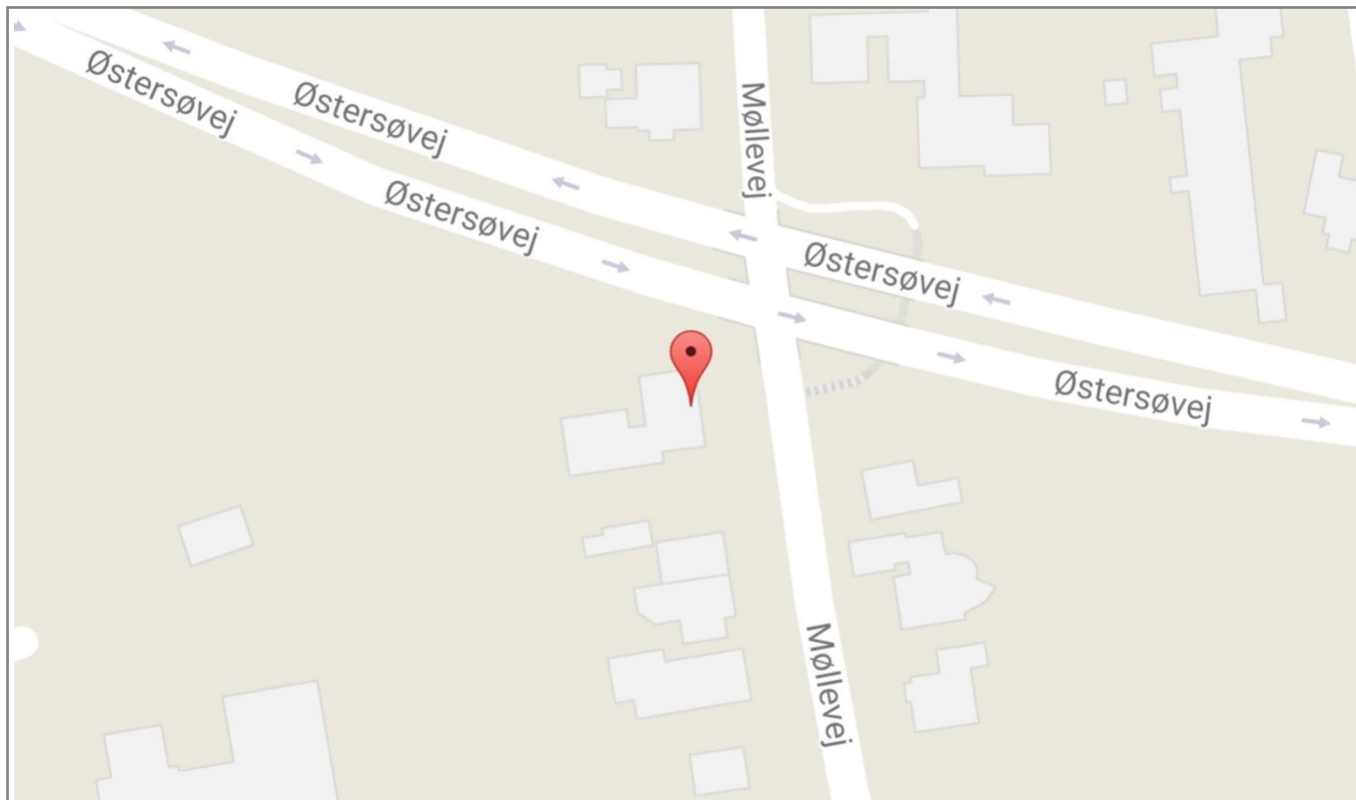
Lejeindtægter iht. budget	332.228
- Driftsudgifter iht. budget	113.928
Nettoleje til forrentning	218.300

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{218.300 \times 100}{3.083.720} = 7,08\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 06.04.2021

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Jette Barndroff Hansen	Møllevej 7 st. tv.	56	39.164	699		9.708	9.708
2	Lars Hurup Svendsen	Møllevej 7 st. th.	56	40.402	721		9.568	9.568
3	Morten Madsen	Møllevej 7 1. tv.	56	41.689	744		9.890	9.890
4	Lillian Rasmussen	Møllevej 7 1. th.	56	44.300	791		10.584	10.584
5	Mads Mortensen	Møllevej 7 A st. tv.	56	37.869	676		9.235	9.235
6	Dan Kim Peters	Møllevej 7 A st. th.	61	44.032	722		10.768	10.768
7	Christian Simon	Møllevej 7 A 1. tv.	56	40.569	724		9.607	9.610
8	Cindie Jytte Wennecke	Møllevej 7 A 1. th.	61	41.803	685		10.211	10.211
I alt			458	329.828		0	79.570	79.573

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
9		Møllevej 7		2.400				
I alt			0	2.400		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	458	329.828	0	79.570	79.573
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0	2.400	0	0	0
Lejemål i alt	458	332.228	0	79.570	79.573

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