



SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Havnegade 48A
4970 Rødby

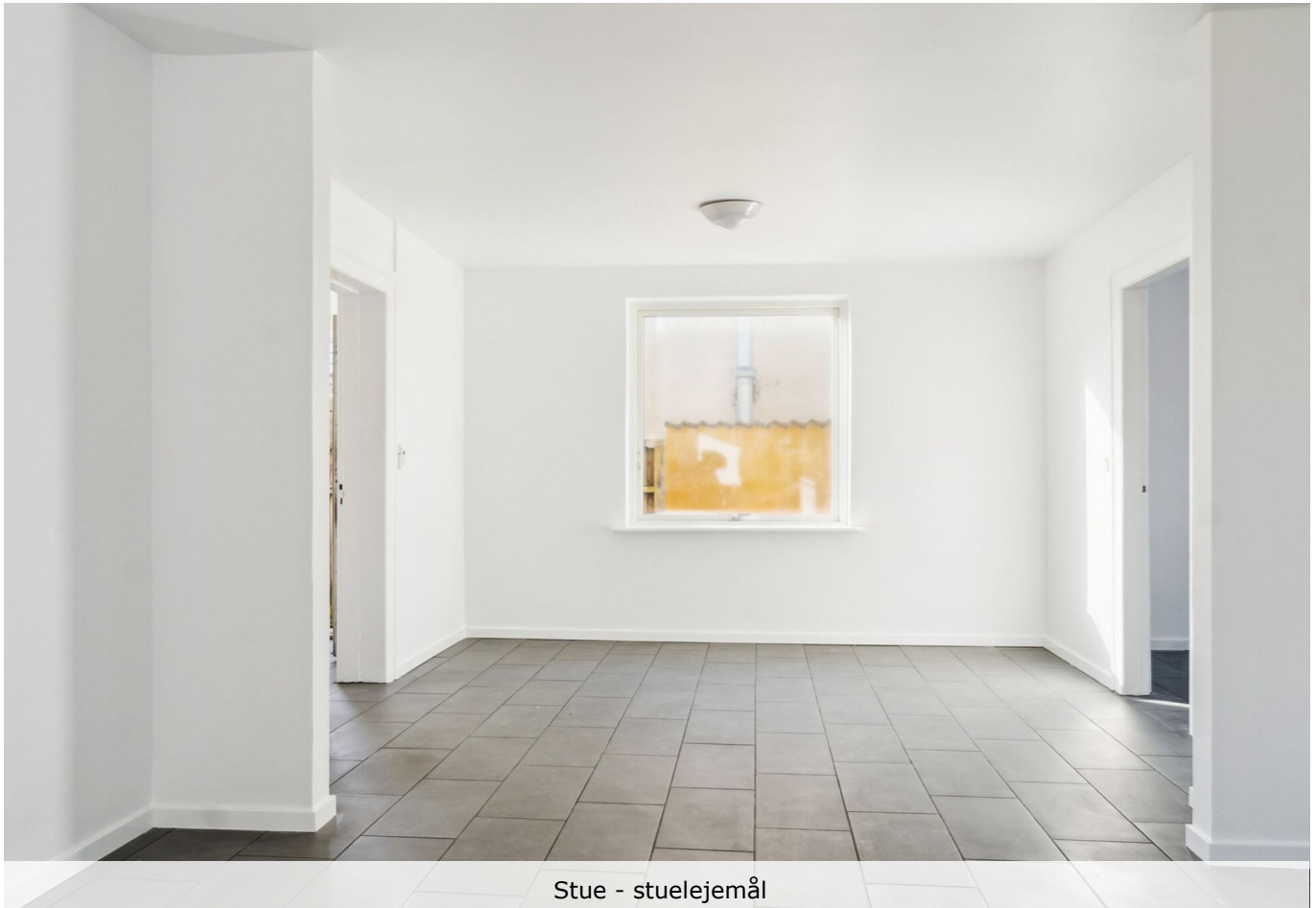
1.200.000 kr.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Rødbyhavn.

Byejendom indrettet med 2 beboelseslejemål.

Beboelseslejemålet i stueetagen er netop totalrenoveret med nyt køkken, bad og gulve.

Beboelseslejemålet på 1. sal fremstår med ældre bad og køkken.

Til ejendommen hører lukket have.

Ejendommen fremtræder velholdt.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.



Køkken - stuelejemål



Stue - stuelejemål



Badeværelse - stuelejemål



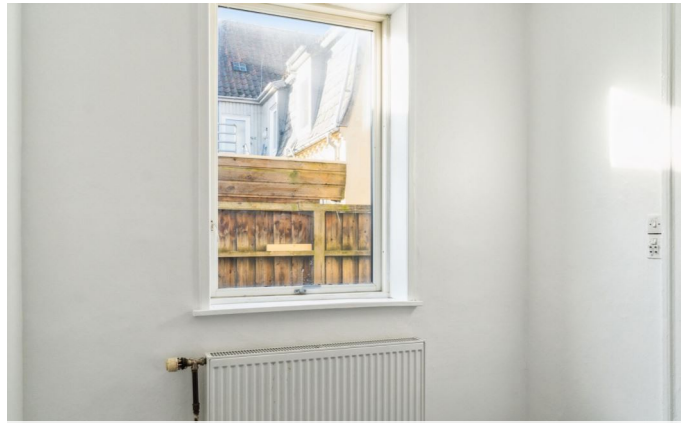
Soveværelse - stuelejemål



Soveværelse - stuelejemål



Soveværelse - stuelejemål



Soveværelse - stuelejemål



Badeværelse - lejlighed 1. sal.



Køkken - lejlighed 1. sal.



Soveværelse - lejlighed 1. sal



Soveværelse

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Havnegade 48A, 4970 Rødby
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomsstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
319 Rødby Markjorder	534 m ²

Arealfordeling

Grundareal	534 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	151 m ²
Boligareal	206 m ²
Etageareal i alt	206 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Havnegade 48A

- opført / ombygget	1912/1936
- bebygget areal	151 m ²
- etageareal	206 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som fibercement

Enhed

Havnegade 48A	Etageareal	124 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Havnegade 48B	Etageareal	82 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	475.000
Grundværdi	116.000

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 til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

El afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Vand og varme afregnes på baggrund af de respektive lejligheders bruttoetageareal.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Forsikring*Selskab**Policenr.*

ETU Forsikring

729400

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Omfang er ikke oplyst.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

C**Offentlige forhold / planer****Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Lokalplan 360-137 Blandet byområde på hjørnet af Færgevej og Havnegade, Rødbyhavn.

Kommuneplanramme 360-C27 Lokalcenter omkring Havnegade i Rødbyhavn.

-

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

Brandmæssige forhold

Ejendommen forudsættes at være lovliggjort for sin nuværende anvendelse.

Miljøforhold**Forurening på V1 / V2 niveau**

Matriklen er ikke kortlagt som jordforurennet jf. Jordforureningsattest.

Områdeklassificering

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

Olie-/tankanlæg

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 19.10.1914: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 27.04.1966: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Nr. 3 lyst d. 14.08.1978: Dok om partsfordeling for digelag mv

Nr. 4 lyst d. 04.10.1985: Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Nr. 5 lyst d. 24.08.2017: Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	137.880	0
I alt årlig leje	137.880	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Tilbudspligt

Tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen finder ikke anvendelse, da ejendommen udelukkende anvendes til beboelse og indeholder mindre end 6 beboelseslejligheder.

Omkostningsbestemt husleje

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

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.200.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.200.000
Handelsomkostninger anslået	20.863
-Refusion depositum	34.470
Anslået kapitalbehov	1.186.393

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,19%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		2.478
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	6.800	
Miljøafgifter	50	
Anslået digeskat	200	
Sum		7.050
Udvendig vedligeholdelse 2024		10.300
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		4.000
I alt, anslået		28.828

Øvrige bemærkninger

Forsikringspræmie er anslået.

Forbrug af vand og varme fordeles på lejerne på baggrund af de respektive lejligheds bruttoetagearealer.

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	137.880	137.880
Udgifter		
Driftsudgifter	28.828	28.828
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	109.052	
- afskrivning, anslået	3.663	
I alt	105.390	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	109.052
- skattevirkning ved 22,00%	23.186
I alt	85.867

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	1.200.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	9.050
Advokatsalær skøde	9.450
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.363
Kontant anskaffelsessum	1.220.863

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	116.000
Boligdel	964.000
Særlige installationer	120.000
I alt	1.200.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	122.086	3.663
Afskrivninger 1. år.			3.663

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	9.050
Advokatsalær - skøde	9.450
Moms	2.363
Handelsomkostninger inkl. moms	20.863

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.200.000
Handelsomkostninger anslået	20.863
- Refusion depositum	34.470
Investeret kapital	1.186.393

Forrentning af investeret kapital

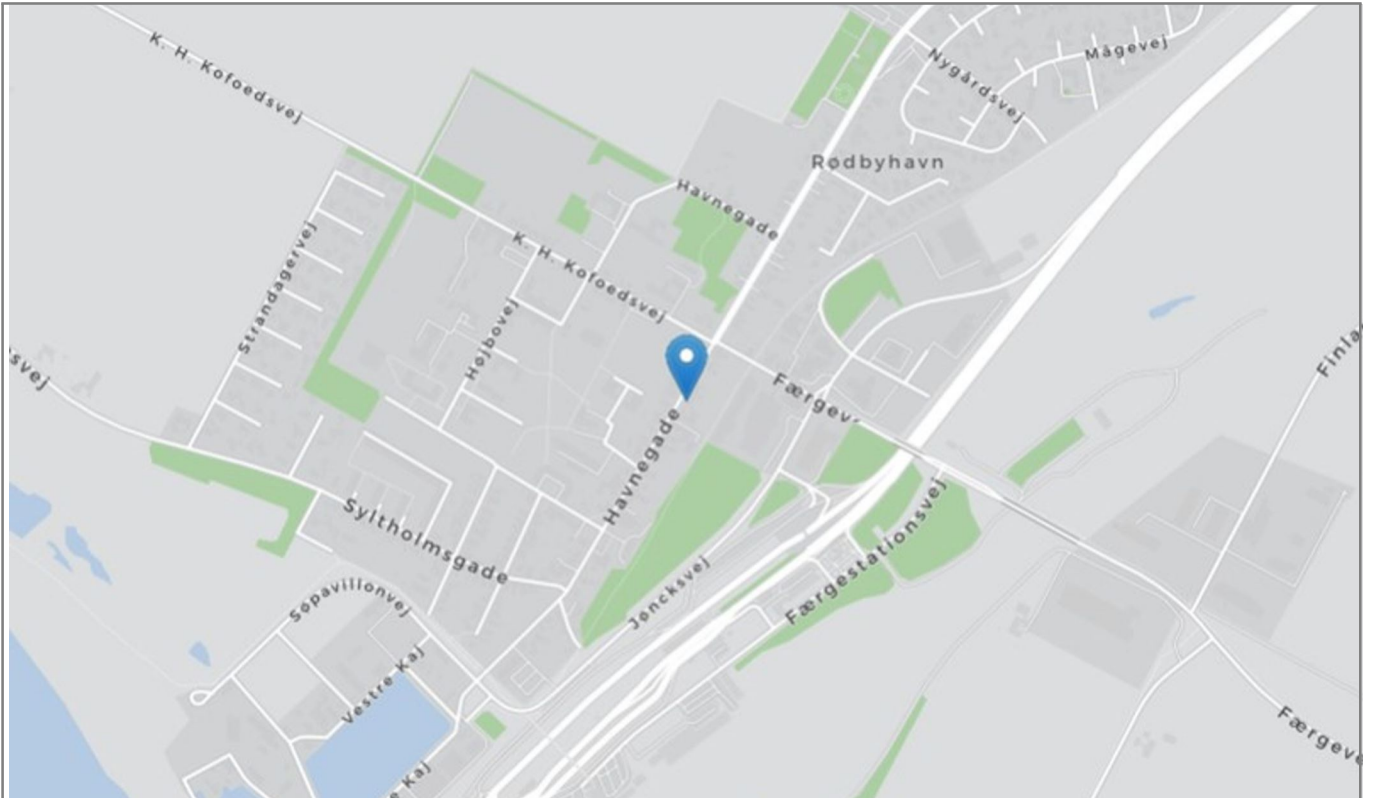
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	137.880
- Driftsudgifter iht. budget	28.828
Nettoleje til forrentning	109.052

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{109.052 \times 100}{1.186.393} = 9,19\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 23.06.2025

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Henning Allan Friis	Havnegade 48A	124	89.880	725		22.470	
2	Jesper Tvede	Havnegade 48B	88	48.000	545		12.000	
I alt			212	137.880		0	34.470	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	212	137.880	0	34.470	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	212	137.880	0	34.470	0

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