



SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Østervej 11
4960 Holeby

550.000 kr.



Højt afkast.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	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	Erhverv
13	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Holeby.

Velholdt byejendom beliggende på hovedstrøg i Holeby.

Ejendommen er indrettet med butik i stueetagen samt stor lejlighed på 1. sal.

Ejendommen er fuldt udlejet og giver mulighed for forrentning på 11%

Ejendommen er opvarmet med fjernvarme.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Østervej 11, 4960 Holeby
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
19 ae Holeby By, Holeby	340 m ²

Arealfordeling

Grundareal	340 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	103 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	103 m ²	
Boligareal	96 m ²	
Etageareal i alt	199 m ²	

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Østervej 11, 4960 Holeby

- opført / ombygget	1875/1930
- bebygget areal	103 m ²
- etageareal	199 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Tagpap med stor hældning

Ejendommen har en overdækket terrasse på 20 kvm, der er opført i 1990

Enhed

Østervej 11	Etageareal	103 m ²
Enhed til lager	Type	Afskrivning
Energiforsyning: 400 V el fra værk	Erhvervsareal	Nej

Enhed

Østervej 11, 1	Etageareal	96 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Afskrivning
Energiforsyning: 400 V el fra værk	Boligareal	Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	390.000
Grundværdi	54.400

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

Der henvises til lejekontrakter.

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

El afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Vand afregnes af lejerne efter måler.

Varme afregnes af lejerne efter måler.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

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 Beboelse og forretning

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 355-B6 Boligområde i Holeby

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Kommuneplan 355-C1 Lokalcenter i Holeby

Lokalcenter - centerområde/mindre butiksområde, butikker, boliger, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2). Maks. Størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 1.200 m², udvalgswarebutikker maks. 500 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgswarebutikker: maks. 3.000 m².

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom. Ved ren boligbebyggelse dog maks. 30.

-

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

Ejendommen forudsættes at være lovliggjort for sin nuværende anvendelse.

Miljøforhold**Forurening på V1 / V2 niveau**

Matriklen er ikke kortlagt som jordforurennet jf. Jordforureningsattest.

-

Køber erklærer sig indforstået med at overtage dette forhold, som det er og forefindes, uden at kunne gøre krav gældende overfor sælger.

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

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

Tingbog og servitutter

04.07.1893 - Prioritet: 1: Dok om tagdryp samt udsigt fra vinduer mv
19.10.1967 - Prioritet: 2: Dok om fjernvarme/anlæg mv
01.02.1983 - Prioritet: 3: Dok om byggelinier mv
07.05.1984 - Prioritet: 4: Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
15.10.1986 - Prioritet: 5: Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	52.813	0
Erhvervslejemål	38.400	0
I alt årlig leje	91.213	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Omkostningsbestemt husleje

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

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	550.000
-------------	---------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	550.000
Handelsomkostninger anslået	13.338
-Refusion depositum	22.803
-Refusion forudbetalt leje	4.401
Anslået kapitalbehov	536.133

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 11,41%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2023		1.800
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	1.855	
Miljøafgifter	300	
Sum		2.155
Udvendig vedligeholdelse 2023		9.950
Administration:		
Administration	5.000	
Varmeregnskab	2.500	
Vandregnskab	2.500	
Sum		10.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.156
I alt, anslået		30.061

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	91.213	91.213
Udgifter		
Driftsudgifter	30.061	30.061
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	61.152	
- afskrivning, anslået	1.690	
I alt	59.462	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		61.152

- skattevirkning ved 22,00%	13.082
I alt	48.071

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

	Beløb i kr.
Kontant købesum	550.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	5.150
Advokatsalær skøde	6.550
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.638
Kontant anskaffelsessum	563.338

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	54.400
Boligdel	300.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	140.600
Særlige installationer	55.000
I alt	550.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	Afskrivningsgrundlag	Beløb i kr.
Særlige installationer	3%	56.334	1.690
Afskrivninger 1. år.			1.690

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	5.150
Advokatsalær - skøde	6.550
Moms	1.638
Handelsomkostninger inkl. moms	13.338

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	550.000
Handelsomkostninger anslået	13.338
- Refusion depositum	22.803
- Refusion forudbetalt leje	4.401
Investeret kapital	536.133

Forrentning af investeret kapital

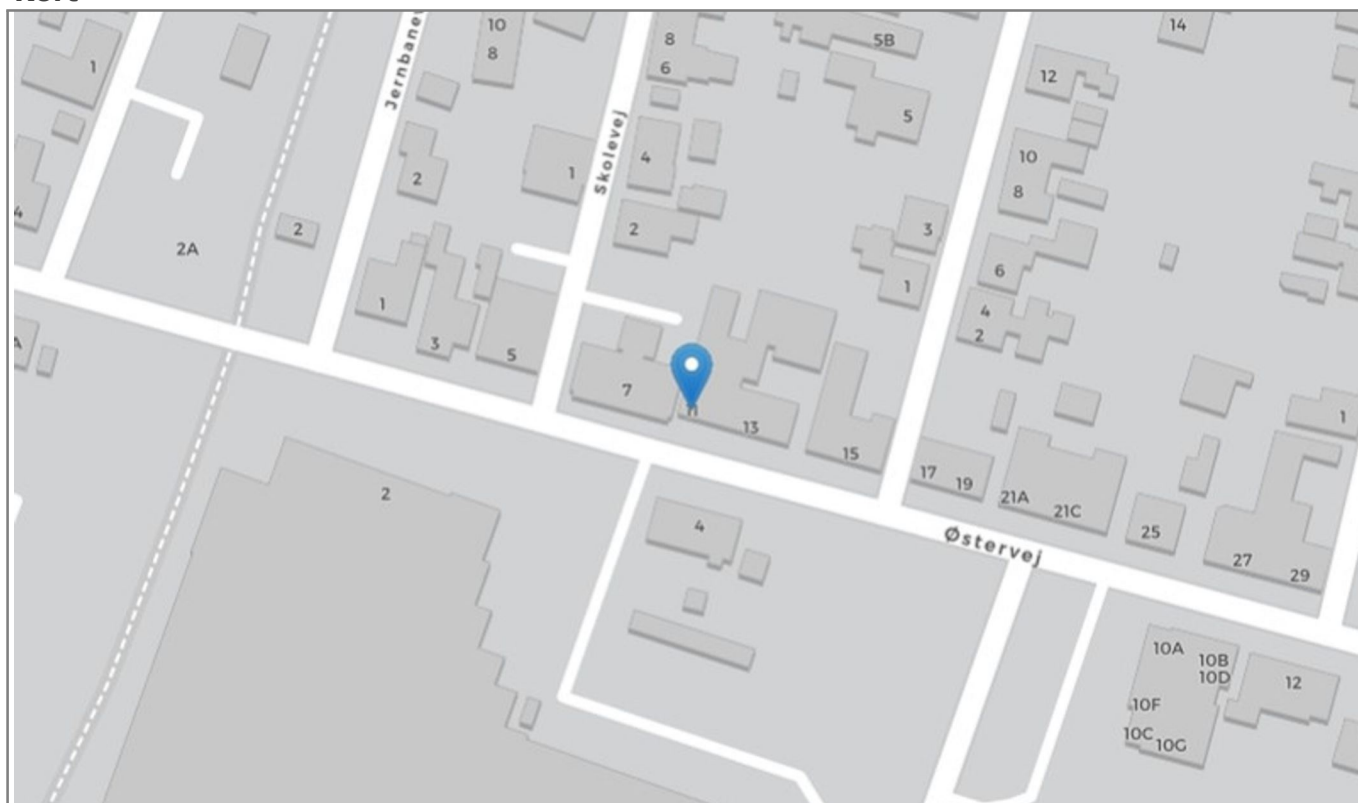
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	91.213
- Driftsudgifter iht. budget	30.061
Nettoleje til forrentning	61.152

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{61.152 \times 100}{536.133} = 11,41\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 04.06.2024

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Ghafur Saidi	Østervej 11, 1.	96	52.813	550		13.203	4.401
I alt			96	52.813		0	13.203	4.401

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Whisperer v/ Anastazia	Østervej 11, st.	103	38.400	373		9.600	
I alt			103	38.400		0	9.600	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	96	52.813	0	13.203	4.401
Erhverv	103	38.400	0	9.600	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	199	91.213	0	22.803	4.401

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