



SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Museumsgade 56
4930 Maribo

1.500.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Forsikring
6	Energimærke
6	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	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Maribo

Udlejningsejendom indrettet med 3 beboelseslejemål.

Ejendommen har delvist nye vinduer.

Ejendommen overtages fuldt udlejet.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Ejendommen sælges med en 3 årig leje garanti.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Museumsgade 56, 4930 Maribo
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
9 ag Maribo Markjorder	816 m ²

Arealfordeling

Grundareal	816 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	139 m ²	
Boligareal	250 m ²	
Etageareal i alt	250 m ²	

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Museumsgade 56, 4930 Maribo

- opført / ombygget	1898
- bebygget areal	139 m ²
- etageareal	250 m ²
- antal etager	2

Beskrivelse

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

Enhed

Museumsgade 56, st, th	Etageareal	90 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Museumsgade 56, st, tv	Etageareal	100 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Museumsgade 56, 1	Etageareal	60 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	1.350.000
Grundværdi	259.900

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

El: Andel Energi

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Fjernvarme/blokvarme

El afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Varme afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Vand afregnes af lejerne efter måler.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Alm. Brand

074 215 688

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand inklusive el-skade, bygningskasko, udvidet rørskade, restværdi, stikledning, hus- og grundejeransvar.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 363-1.B.11 Boligområde ved Gartnervænget i Maribo

Boligområde til åben-lav bebyggelse samt institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Kommuneplan 363-1.B.4 Boligområde omkring Østergade

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom. Generelt sluttet bebyggelse. Ny bebyggelse skal i karakter, dimensioner og udformning svare til eksisterende.

-

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 jordforurenet 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

Anlæg nr.: 1

Adresse: Museumsgade 56, 4930

Klassifikation: Tank (Produkt på væskeform)

Placering: Indendørs

Etableringsår: 1965

Driftsstatus: I drift

Størrelsesklasse: Under 6.000 l

Størrelse: 1200L

Bygværk (søterritorie): Ikke på søterritorie

Revisionsdato: 2018-04-25

Tingbog og servitutter

18.05.1932 - Prioritet: 1: Dok om vindue mv

26.04.1966 - Prioritet: 2: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	216.707	0
I alt årlig leje	216.707	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	1.500.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.500.000
Handelsomkostninger anslået	24.163
-Refusion depositum	54.196
-Refusion forudbetalt leje	36.059
Anslået kapitalbehov	1.433.908

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 11,89%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2023		8.196
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	7.758	
Miljøafgifter	68	
Sum		7.826
Udvendig vedligeholdelse 2022		12.500
Administration:		
Administration	10.000	
Vandregnskab	3.281	
Sum		13.281
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.344
Indtægter ved driften:		
Antennebidrag		1.872
I alt, anslået		46.274

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	216.707	216.707
Udgifter		
Driftsudgifter	46.274	46.274
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	170.433	
- afskrivning, anslået	4.572	
I alt	165.860	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	170.433
- skattevirkning ved 22,00%	36.489
I alt	133.943

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	1.500.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	10.850
Advokatsalær skøde	10.650
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.663
Kontant anskaffelsessum	1.524.163

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	259.900
Boligdel	1.090.100
Særlige installationer	150.000
I alt	1.500.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	Afskrivningsgrundlag	Beløb i kr.
Særlige installationer	3%	152.416	4.572
Afskrivninger 1. år.			4.572

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	10.850
Advokatsalær - skøde	10.650
Moms	2.663
Handelsomkostninger inkl. moms	24.163

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.500.000
Handelsomkostninger anslået	24.163
- Refusion depositum	54.196
- Refusion forudbetalt leje	36.059
Investeret kapital	1.433.908

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	216.707
- Driftsudgifter iht. budget	46.274
Nettoleje til forrentning	170.433

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{170.433 \times 100}{1.433.908} = 11,89\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 09.11.2022

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Museumsgade 56, st. tv.	100	63.648	636		15.912	5.304
2	Boliglejer	Museumsgade 56, st. th.	90	108.000	1.200		27.000	27.000
3	Boliglejer	Museumsgade 56, 1.	60	45.058	751		11.284	3.755
I alt			250	216.707		0	54.196	36.059

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	250	216.707	0	54.196	36.059
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	250	216.707	0	54.196	36.059

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