



SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Smedestræde 3
4880 Nysted

1.550.000 kr.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nysted

Udlejningsejendom indrettet med 4 beboelseslejemål.

Ejendommen overtages fuldt udlejet.

Ejendommen opvarmes med elvarme.

Ejendommen sælges med en 3 årig leje garanti.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Smedestræde 3, 4880 Nysted
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
170 e Nysted Bygrunde	371 m ²

Arealfordeling

Grundareal	371 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	143 m ²	
Boligareal	176 m ²	
Etageareal i alt	176 m ²	
Sekundære arealer	49 m ²	

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Smedestræde 3, 4880 Nysted

- opført / ombygget	1943
- bebygget areal	94 m ²
- etageareal	176 m ²
- antal etager	2

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (Tegl, Kalksten, Cementsten)

Tagdækning: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)

Enhed

Smedestræde 3, st, th	Etageareal	47 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Smedestræde 3, st, tv	Etageareal	47 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Smedestræde 3, 1, th	Etageareal	41 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Smedestræde 3, 1, tv	Etageareal	41 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Smedestræde 3, 4880 Nysted

- opført / ombygget	1803
- bebygget areal	49 m ²
- sekundært areal	49 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Bindingsværk (med udvendigt synligt træværk)

Tagdækning: Tegl

Enhed		
Smedestræde 3	Etageareal	49 m ²
Udhus	Type	Afskrivning
Ingen varmeinstallation	Sekundært areal	Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.200.000
Grundværdi	148.400

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

Tekniske installationer - løsøre

Der henvises til lejekontrakter.

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: Andel Energi

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Elvarme

El 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	037 495 271

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand inklusive el-skade, bygningskasko, indsekt og svamp, restværdi, hus- og grundejeransvar.

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 Beboelse

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan NYST BE8 Blandet bolig/erhverv/kirke ved Gammel torv Nysted

Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål (børneinstitution, kirke).

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 70. Max. antal etager, 2 Max. bygningshøjde. 8,5 m. Enkelte bygninger kan have en større højde hvis deres funktion kræver det. Det er målet at bevare det karakteristiske købstadsmiljø, med tæt-lav sluttet bebyggelse langs gaderne og et blandet villaområde med et varieret købstadspræg mod havnefronten. Kirken og Gl. Torv, der i en årrække var selvstændige offentlige områder, indgår nu i område B2.

Lokalplan 132 Bevarende lokalplan Nysted by

Se planen.

-

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 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

08.11.1963 - Prioritet: 1: Dok om færdselsret mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	174.826	0
I alt årlig leje	174.826	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	1.550.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	1.550.000
Handelsomkostninger anslået	24.713
-Refusion depositum	43.707
-Refusion forudbetalt leje	36.278
Anslået kapitalbehov	1.494.728

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,84%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2023		4.799
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	8.148	
Miljøafgifter	144	
Sum		8.292
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	3.615	
Elforbrug	500	
Sum		4.115
Udvendig vedligeholdelse 2022		8.800
Administration:		
Administration	10.000	
Vandregnskab	3.223	
Sum		13.223
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		4.805
Indtægter ved driften:		
Antennebidrag		1.344
I alt, anslået		42.690

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	174.826	174.826
Udgifter		
Driftsudgifter	42.690	42.690
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	132.136	

- afskrivning, anslået	4.724
I alt	127.412

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	132.136
- skattevirkning ved 22,00%	28.031
I alt	104.106

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	1.550.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	11.150
Advokatsalær skøde	10.850
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.713
Kontant anskaffelsessum	1.574.713

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	148.400
Boligdel	1.246.600
Særlige installationer	155.000
I alt	1.550.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	Afskrivningsgrundlag	Beløb i kr.
Særlige installationer	3%	157.471	4.724
Afskrivninger 1. år.			4.724

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	11.150
Advokatsalær - skøde	10.850
Moms	2.713
Handelsomkostninger inkl. moms	24.713

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.550.000
Handelsomkostninger anslået	24.713
- Refusion depositum	43.707

- Refusion forudbetalt leje	36.278
Investeret kapital	1.494.728

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

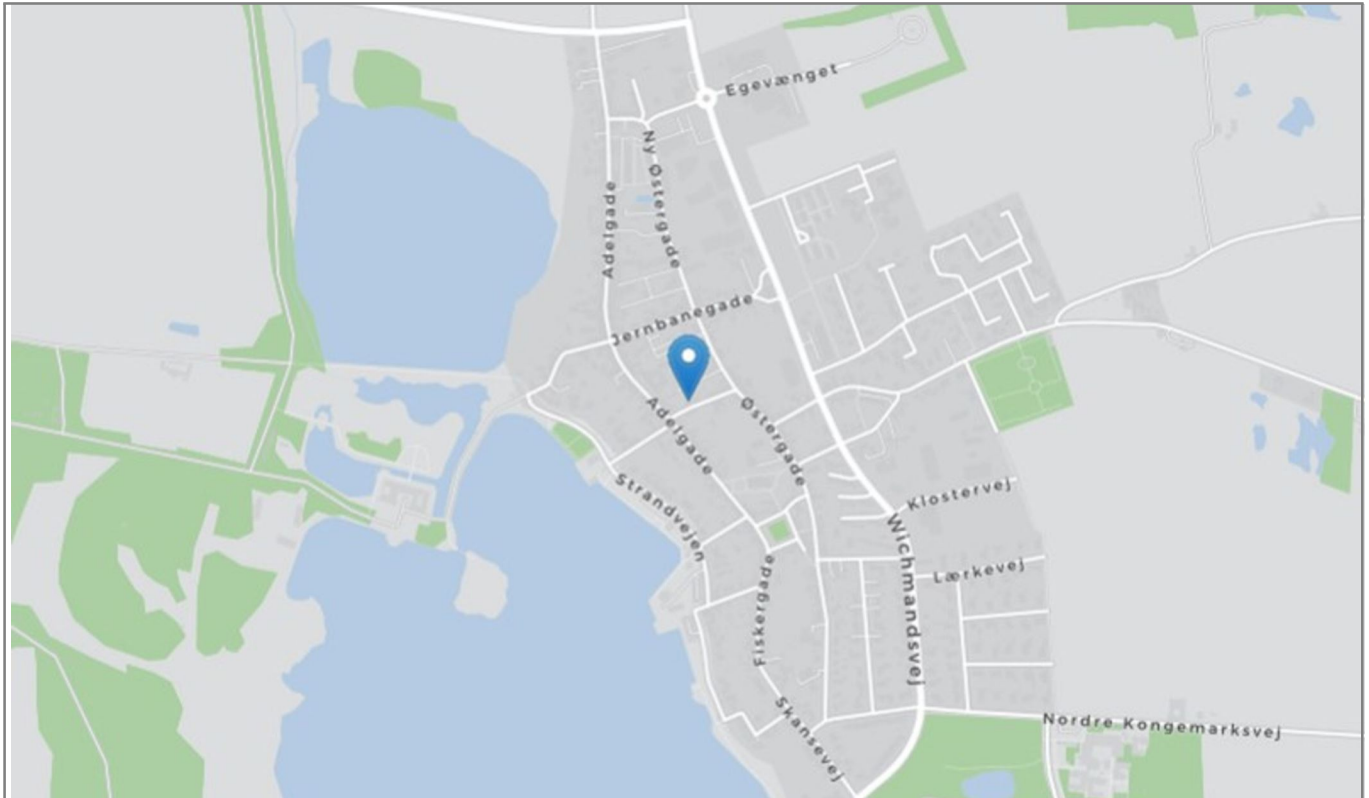
Lejeindtægter iht. budget	174.826
- Driftsudgifter iht. budget	42.690
Nettoleje til forrentning	132.136

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{132.136 \times 100}{1.494.728} = 8,84\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 09.11.2022

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Smedestræde 3, st. tv.	47	45.600	970		11.400	11.400
2	Boliglejer	Smedestræde 3, st. th.	47	45.900	977		11.475	11.475
3	Boliglejer	Smedestræde 3, 1. tv.	41	44.571	1.087		11.143	3.714
4	Boliglejer	Smedestræde 3, 1. th.	41	38.755	945		9.689	9.689
I alt			176	174.826		0	43.707	36.278

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	176	174.826	0	43.707	36.278
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	176	174.826	0	43.707	36.278

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