



SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Rødbyvej 111A
4900 Nakskov

3.500.000 kr.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov

Udlejningsejendom indrettet med 8 beboelseslejemål.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Ejendommen opvarmes med elvarme/varmepumper.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Rødbyvej 111A, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
58 v Nakskov Markjorder	415 m ²
58 r Nakskov Markjorder	644 m ²
Areal i alt	1.059 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.059 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		386 m ²
Boligareal		543 m ²
Etageareal i alt		543 m ²
Sekundære arealer		74 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Der påhviler fredningsregistrering på en eller flere bygninger på ejendommen. Der henvises til oplysning under Bygningsspecifikation.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Rødbyvej 111A, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1900/1982
- bebygget areal	260 m ²
- etageareal	453 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Tegl

Supplerende varme: Ovne til fast eller flydende brændsel

Enhed

Rødbyvej 111A, st, th	Etageareal	56 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Enhed

Rødbyvej 111A, st, tv	Etageareal	59 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Enhed

Rødbyvej 111A, 1, th	Etageareal	88 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Enhed

Rødbyvej 111A, 1, tv	Etageareal	56 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Enhed

Rødbyvej 111B, st	Etageareal	78 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Enhed

Rødbyvej 111B, 1	Etageareal	49 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Enhed

Rødbyvej 111G	Etageareal	67 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Bygning nr. 2 - Rødbyvej 111A, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1989
- bebygget areal	26 m ²
- sekundært areal	26 m ²

Beskrivelse

Ydervæg: Træbeklædning

Tagdækning: PVC

Enhed

Rødbyvej 111A	Etageareal	26 m ²
Udhus	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Udhuse til Rødbyvej 111A-111B

Bygning nr. 3 - Topsvej 1, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1880
- bebygget areal	52 m ²
- etageareal	90 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 5

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Tegl

Supplerende varme: Ovne til fast eller flydende brændsel

Enhed

Topsvej 1	Etageareal	90 m ²
Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Energioplysninger: 400 V el fra værk

Bygning nr. 4 - Topsvej 1, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1880
- bebygget areal	26 m ²
- sekundært areal	26 m ²

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Tagpap med stor hældning

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Enhed

Topsvej 1	Etageareal	26 m ²
Udhus	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 5 - Topsvej 1, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1989
- bebygget areal	22 m ²
- sekundært areal	22 m ²

Beskrivelse

Ydervæg: Træ

Tagdækning: Plastmaterialer

Enhed

Topsvej 1	Etageareal	22 m ²
Carport	Type	Afskrivning
8m2 af arealet er indbygget udhus	Sekundært areal	Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering*År 2020**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	3.050.000
- heraf grundværdi	364.300

	Off. vurdering	Grundværdi
Rødbyvej 111A	2.550.000	154.100
Topsvej 1	500.000	210.200

-

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 spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Elvarme/varmepumper

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	037 495 093
------------	-------------

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.

Hele ejendommen

F

Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 360-B34 Boligområde ved Hardenbergvej og Rødbyvej i Nakskov

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Kommuneplan 360-BE26 Blandet bolig og erhverv ved Rødbyvej i Nakskov

Blandet byområde - boliger, offentlige formål samt erhverv i kategori B, med mulighed for liberalt- og serviceerhverv, dog ikke butikker.

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Lokalplan 360-108 Erhvervs- og boligområde ved Rødbyvej i Nakskov

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

Matriklerne er ikke kortlagt som jordforurenet jf. Jordforureningsattesterne.

-

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

Rødbyvej 111A, 4900 Nakskov

11.12.2007 - Prioritet: 1: Dok om fælles areal og udhus

Topsvej 1, 4900 Nakskov

11.12.2007 - Prioritet: 1: Dok om fælles areal og udhus

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	349.757	0
I alt årlig leje	349.757	0

Vedligeholdelseskonti

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>Opgjort pr.</i>
LL § 119	0	31.12.2021
LL § 120 (bindingskonto GI)	-509.434	31.12.2021

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

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	3.500.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.500.000
Handelsomkostninger anslået	46.163
-Refusion depositum	87.439
-Refusion forudbetalt leje	29.146
Anslået kapitalbehov	3.429.577

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,62%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2023		11.102
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	18.856	
Miljøafgifter	129	
Skorstensfejning	2.600	
Sum		21.585
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		500
Hensættelser vedligeholdelse / GI 2023:		
Regnskabskonto, LL § 119	27.150	
Sum		27.150
Administration:		
Administration	20.000	
Vandregnskab	3.344	
Sum		23.344
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.412
Indtægter ved driften:		
Antennebidrag		4.632
I alt, anslået		88.461

Øvrige bemærkninger

Der er budgetteret med reducerede hensættelser efter LL § 119 og 120.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	349.757	349.757

Udgifter

Driftsudgifter	88.461	88.461
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	261.296	
- afskrivning, anslået	10.638	
I alt	250.657	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		261.296
- skattevirkning ved 22,00%		55.145
I alt		206.151

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	3.500.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	22.850
Advokatsalær skøde	18.650
Moms ekskl. evt. momsrefusion	4.663
Kontant anskaffelsessum	3.546.163

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	364.300
Boligdel	2.785.700
Særlige installationer	350.000
I alt	3.500.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	354.616	10.638
Afskrivninger 1. år.			10.638

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	22.850
Advokatsalær - skøde	18.650
Moms	4.663
Handelsomkostninger inkl. moms	46.163

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

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

Udbetaling/Kontantpris	3.500.000
Handelsomkostninger anslået	46.163
- Refusion depositum	87.439
- Refusion forudbetalt leje	29.146
Investeret kapital	3.429.577

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	349.757
- Driftsudgifter iht. budget	88.461
Nettoleje til forrentning	261.296

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{261.296 \times 100}{3.429.577} = 7,62\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 09.11.2022

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Rødbyvej 111 A, st. tv.	59	36.600	620		9.150	3.050
2	Boliglejer	Rødbyvej 111 A, st. th.	56	42.000	750		10.500	3.500
3	Boliglejer	Rødbyvej 111 A, 1. tv.	56	36.847	658		9.212	3.071
4	Boliglejer	Rødbyvej 111 A, 1. th.	88	45.566	518		11.391	3.797
5	Boliglejer	Rødbyvej 111 B, st.	78	55.200	708		13.800	4.600
6	Boliglejer	Rødbyvej 111 B, 1.	49	39.600	808		9.900	3.300
7	Boliglejer	Rødbyvej 111 G	67	38.543	575		9.636	3.212
8	Boliglejer	Topsvej 1	90	55.401	616		13.850	4.617
I alt			543	349.757		0	87.439	29.146

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	543	349.757	0	87.439	29.146
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	543	349.757	0	87.439	29.146

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