



SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Tårsvej 33
4900 Nakskov

1.550.000 kr.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov

Udlejningsejendom indrettet med 1 erhvervslejemål og 3 beboelseslejemål.

Ejendommen opvarmes med elvarme/varmepumper.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Tårsvej 33, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
593 Nakskov Bygrunde	511 m ²
879 Nakskov Bygrunde	327 m ²
Areal i alt	838 m ²

Arealfordeling

Grundareal	838 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	245 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	36 m ²
Boligareal	250 m ²
Etageareal i alt	286 m ²
Sekundære arealer	102 m ²

Fredning / bevaringsværdig

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

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold ved ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Tårsvej 33, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1936
- bebygget areal	88 m ²
- etageareal	176 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 6

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Tagpap (med taghældning)

Supplerende varme: Ovne til fast eller flydende brændsel

Enhed

Tårsvej 33, st	Etageareal	140 m ²
(UDFASES) Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)	Type Boligareal	Afskrivning Nej

88 m² af arealet er på 1. sal

Enhed

Tårsvej 33A	Etageareal	36 m ²
Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Tårsvej 33, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1936
- bebygget areal	48 m ²
- sekundært areal	48 m ²

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Tagpap (med taghældning)

Enhed

Tårsvej 33	Etageareal	48 m ²
------------	------------	-------------------

Garage (med plads til et eller to køretøjer)

Type	Afskrivning
Sekundært areal	Nej

Bygning nr. 3 - Tårsvej 33, 4900 Nakskov

- opført / ombygget 1936
- bebygget areal 30 m²
- sekundært areal 30 m²

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 6

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Tegl

Enhed

Tårsvej 33	Etageareal	30 m ²
------------	------------	-------------------

Udhus

Type	Afskrivning
Sekundært areal	Nej

Bygning nr. 4 - Tårsvej 35, 4900 Nakskov

- opført / ombygget 1936
- bebygget areal 55 m²
- etageareal 110 m²
- antal etager 2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 6

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Metalplader (bølgeblik, aluminium, o.lign.)

Enhed

Tårsvej 35, st	Etageareal	55 m ²
----------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus

Type	Afskrivning
Boligareal	Nej

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Enhed

Tårsvej 35, 1	Etageareal	55 m ²
---------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus

Type	Afskrivning
Boligareal	Nej

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Bygning nr. 5 - Tårsvej 35, 4900 Nakskov

- opført / ombygget 1936
- bebygget areal 24 m²
- sekundært areal 24 m²

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Tagpap (med taghældning)

Enhed

Tårsvej 35	Etageareal	24 m ²
------------	------------	-------------------

Udhus

Type	Afskrivning
Sekundært areal	Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	1.160.000
---------------	-----------

- heraf grundværdi	251.600
--------------------	---------

	Off. vurdering	Grundværdi
Tårsvej 33	790.000	144.200
Tårsvej 35	370.000	107.400

-

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: 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

037 495 220

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

E

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 367-B20 Boligområde ved Oksebæksvej i Nakskov

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

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

Lokalplan 367-20 Erhvervs- og boligområde ved Tårsvej

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**

Matrikel 593 er kortlagt på vidensniveau 2 jf. Jordforureningsattest.

Matrikel 879 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

11.04.1986 - Prioritet: 1: Lokalplan

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	133.636	0
Erhvervslejemål	30.000	30.000
I alt årlig leje	163.636	30.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

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	33.409
-Refusion forudbetalt leje	11.136
Anslået kapitalbehov	1.530.167

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,72%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2023		8.094
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	7.095	
Miljøafgifter	59	
Sum		7.154
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		500
Udvendig vedligeholdelse 2022		14.300
Administration:		
Administration	10.000	
Vandregnskab	2.252	
Sum		12.252
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.077
Indtægter ved driften:		
Antennebidrag		1.800
I alt, anslået		45.576

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	133.636	133.636
Lejeindtægter, anslåede	30.000	30.000
Udgifter		
Driftsudgifter	45.576	45.576
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	118.060	
- afskrivning, anslået	4.724	

I alt	113.336
Likviditetsmæssigt resultat 1. år	
Likviditet før skat 1. år	118.060
- skattevirkning ved 22,00%	24.934
I alt	93.126

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	1.550.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningssafgift 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

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	251.600
Boligdel	945.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	198.400
Særlige installationer	155.000
I alt	1.550.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
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

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningssafgift - skøde	11.150
Advokatsalær - skøde	10.850
Moms	2.713
Handelsomkostninger inkl. moms	24.713

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.550.000
Handelsomkostninger anslået	24.713
- Refusion depositum	33.409

- Refusion forudbetalt leje	11.136
Investeret kapital	1.530.167

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	163.636
- Driftsudgifter iht. budget	45.576
Nettoleje til forrentning	118.060

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{118.060 \times 100}{1.530.167} = 7,72\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 09.11.2022

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Boliglejer	Tårsvej 33, 1.	140	50.451	360		12.613	4.204
3	Boliglejer	Tårsvej 35, st.	55	43.220	786		10.805	3.602
4	Boliglejer	Tårsvej 35, 1.	55	39.964	727		9.991	3.330
I alt			250	133.636		0	33.409	11.136

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Erhvervslejer	Tårsvej 33 A	36	30.000	833			
I alt			36	30.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	250	133.636	0	33.409	11.136
Erhverv	36	30.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	286	163.636	0	33.409	11.136

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