



SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Østergade 14 & 16
4900 Nakskov

2.500.000 kr.

Offentligt udbud



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
13	Ejendommen
14	Offentlig vurdering
14	Tekniske installationer - løsøre
14	Forsikring
14	Energimærke
15	Offentlige forhold / planer
15	Miljøforhold
16	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
17	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
18	Købesum
18	Kapitalbehov
18	Moms
18	Driftsudgifter
18	Likviditetsbudget
19	Købesummens fordeling / afskrivninger
19	Handelsomkostninger
Side	TEGNINGER OG KORT
20	Tegning
20	Tegning
21	Tegning
21	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
22	Bolig
22	Erhverv
22	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
23	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov

Lolland Kommune udbyder ejendommene beliggende Østergade 14 og 16, 4900 Nakskov.

Ejendommene udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Udbuddet omfatter en byejendom samt et ubebygget grundareal.

Byejendommen er indrettet med 1 butik, med dertil hørende lagre - samt 2 beboelseslejemål.

Byejendommen har stået tom gennem en længere årrække.

De til byejendommen hørende bagbygninger kan eventuelt afleveres nedrevet.

Lolland Kommune forbeholder sig ret til ikke at videreføre eventuelle salgsforhandlinger - samt forkaste samtlige indkomne tilbud, uden at tilbudsgiverne kan rejse noget krav mod sælger.

Salgsvilkår

Ejendommen udbydes til salg til en vejledende pris på kontant kr. 2.500.000.

Udbudsprisen er fastsat på baggrund af sælgers vurdering af den aktuelle markedspris. Tilbudsgiver har mulighed for at afgive et højere eller lavere købstilbud end den vejledende pris.

Ved vurdering af de modtagne købstilbud, vil tilbudsgivers ønskede anvendelse og den tilbudte købesum være afgørende for sælger.

Plangrundlag/anvendelse

Der henvises til de i salgsmaterialet anførte planer.

Forsikring

Ejendommen er pt. forsikret i Gjensidige Forsikring.

Sælger er uden ansvar for om ejendommen kan forsikres efter overtagelsesdagen.

Lejeforhold

Ejendommen sælges uden ansvar af nogen art f.s.a. det lejeretlige aftalegrundlag, herunder den fremtidige lejefastsættelse. Lejebeløb anført i salgsmaterialet er anslåede og er oplyst uden ansvar for sælger.

Tinglysning

I forbindelse med Lolland Kommunes salg af ejendommen, pålægges ejendommen følgende servitut: Ejer forpligter sig til inden 2 år fra overtagelsesdagen at opføre boligbyggeri på ejendommen evt. i kombination med detailhandel. Såfremt ejendommen ikke er bebygget som nævnt, eller hvis den ønskes afhændet, inden den er bebygget, skal ejer tilbyde Lolland Kommune at tilbagekøbe ejendommen på samme konditioner/vilkår, som ved ejers/købers erhvervelse af ejendommen. Tilbagekøbsretten kan udløses, såfremt grunden ikke er bebygget som nævnt – eller såfremt den ønskes afhændet – senest 2 år efter ejers/købers overtagelse af ejendommen. Påtaleberettiget er Lolland Kommune.

Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse.

Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, herunder, men ikke begrænset til, bygninger, bund - og miljøforhold og grundens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger, som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag, krav om erstatning eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved ejendommen, samt faktiske såvel som retlige mangler, fx en begrænsning i ejendommenes anvendelsesmuligheder.

Sælger er ikke i besiddelse af andre oplysninger end de i nærværende udbudsmateriale anførte, og sælger fralægger sig ethvert ansvar i relation hertil.

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse, opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejendommen med en bygnings sagkyndig, med henblik på undersøgelse af eventuelle fejl og mangler.

Køber er indforstået med, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Berigtigelse af handlen

Fra overtagelsesdagen ligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedr. ejendommens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter refusionsopgørelsens fremsendelse. Ved betaling efter dette tidspunkt tillægges renter iht. renteloven fra overtagelsesdagen.

Bankgaranti

Den tilbudsgiver, hvis tilbud indstilles til accept, skal senest 8 dage efter accepten er modtaget, stille sikkerhed for 10 % af købesummen i et af sælger godkendt pengeinstitut - eller alternativt deponere købesummen på en af sælger anvist deponeringskonto. Såfremt der er stillet en garanti, konverteres garantien på overtagelsesdagen til en deponering i sælgers bank. Købesummen frigives til sælger, når endeligt skøde uden anmærkninger foreligger.

Afgivelse af tilbud

Afgivne købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb og være i overensstemmelse med de i nærværende dokument beskrevne vilkår. Købstilbud skal være uden forbehold, herunder advokat- og bankforbehold.

Bud på ejendommen skal afgives skriftligt senest d. 1. december 2023, med overtagelse d. 1. januar 2024.

Købstilbuddet skal ledsages af en beskrivelse for den fremtidige anvendelse.

Tilbudsgiverne er bundet af de afgivne købstilbud.

Den tilbudsgiver, hvis tilbud indstilles til accept, er bundet af sit tilbud indtil accept foreligger fra sælger.

Købstilbud er fortrolige indtil salg har fundet sted.

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal der vedlægges dokumentation for tegningsretten for selskabet i form af en udskrift fra CVR. Udskriften må max. være 3 måneder gammel.

Er der blandt flere tilbudsgivere afgivet samme højeste bud, vil disse tilbudsgivere få mulighed for at fremkomme med et nyt bud, der størrelsesmæssigt mindst skal lyde på det oprindelige tilbud.

Meddelelse herom vil blive givet pr. mail.

Fristen for fremsendelse af det nye bud er 5 dage fra sælgers meddelelse om 2. budrunde. Er der herefter flere med samme højeste bud, foretages lodtrækning.

Ved afgivelse af købstilbud skal anvendes en særlig tilbudsblanket, der udfyldes, underskrives og sendes via mail til Syddan A/S: info@syddan.dk.

Tilbudsblanketten (købsaftalen) rekvireres hos ejendomsmægler.

Syddan A/S sender bekræftelse pr. mail, når købstilbuddet er modtaget. Såfremt der ikke modtages bekræftelse af bud

senest 3 hverdage efter fremsendelse, opfordres budgiver til at rette henvendelse til Syddan A/S med oplysning herom. Køber kan alene påregne, at budet er modtaget, hvis bekræftelse som anført ovenfor er modtaget.

Cirkulære om salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

§ 1. Salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme skal, medmindre andet særligt er hjemlet i lovgivningen, herunder § 68, stk. 2, i lov om kommunernes styrelse, ske efter forudgående offentligt udbud, jf. dog § 2.

Stk. 2. Ved kommune forstås tillige et kommunalt fællesskab, jf. § 60 i lov om kommunernes styrelse.

Undladelse af offentligt udbud

§ 2. Offentligt udbud kan undlades ved

- 1) salg til staten, en region, en kommune eller et kommunalt fællesskab, jf. § 60 i lov om kommunernes styrelse,
- 2) en kommunes henholdsvis en regions salg af en nedlagt tjeneste- eller lejebolig til den hidtidige beboer, der har haft boligen til rådighed i forbindelse med sit kommunale henholdsvis regionale ansættelsesforhold,
- 3) en kommunes henholdsvis en regions salg til en kommunalt henholdsvis regionalt ansat af en ejendom, der som følge af dens beliggenhed nær den pågældendes tjenestested er af særlig betydning for udførelsen af tjenesten,
- 4) salg af et ubebygget areal under 2.000 m², som ikke selvstændigt kan bebygges,
- 5) salg af et ubebygget areal, som ikke selvstændigt kan bebygges, i forbindelse med overførelse af arealet til en tilgrænsende ejendom, når arealet, der overføres, højst udgør 10 % af arealet af den ejendom, som arealet overføres til, dog højst 10.000 m²,
- 6) en kommunes henholdsvis en regions salg til institutioner m.v., som kommunen henholdsvis regionen lovligt kan yde anlægsstøtte til,
- 7) overdragelse af en kommunal henholdsvis en regional ejendom, der indgår som en del af en kommunal henholdsvis en regional virksomhed, i forbindelse med salg af virksomheden med henblik på kommunens henholdsvis regionens lovlige videreførelse af virksomheden i selskabsform, eventuelt i samarbejde med andre offentlige myndigheder,
- 8) en kommunes salg af eksproprieret fast ejendom til en bestemt privat fysisk eller juridisk person, når ekspropriationen er gennemført til fordel for den pågældende fysiske eller juridiske person, eller
- 9) en regions salg af fast ejendom til Statens Ejendomssalg A/S (Freja Ejendomme A/S).

Stk. 2. Med tilsynsmyndighedens samtykke kan offentligt udbud endvidere undlades ved mageskifter samt ved salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, der kan begrunde en undladelse af offentligt udbud.

Udbudsvilkår

§ 3. Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet fastsætter, på hvilke vilkår ejendommen udbydes til salg.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan bestemme, at ejendommen udbydes til en fastsat pris, forudsat at prisen svarer til markedsprisen.

Annoncering

§ 4. Offentligt udbud skal ske ved annoncering i et eller flere alment tilgængelige trykte eller elektroniske medier efter kommunalbestyrelsens henholdsvis regionsrådets bestemmelse. Annonceringen skal være egnet til at sikre, at oplysning om det offentlige udbud kan komme til en bred kreds af mulige tilbudsgiveres kendskab.

Stk. 2. Ved annonceringen skal angives ejendommens beliggenhed og størrelse samt oplysning om, hvortil der kan rettes henvendelse om udbudsvilkår. Det skal ved annonceringen endvidere angives, at købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb, jf. § 5, 2. pkt. Udbydes ejendommen til en fastsat pris, jf. § 3, stk. 2, skal det ved annonceringen angives, at kommunen henholdsvis regionen ikke er forpligtet til at sælge ejendommen til den udbudte pris, samt at tilbudsgiver ikke er afskåret fra at afgive et højere købstilbud end den fastsatte pris.

Købstilbud

§ 5. Købstilbud skal være skriftlige. Købstilbud skal angive et fast beløb.

Valg af tilbudsgiver

§ 6. Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan forkaste alle indkomne tilbud.

Stk. 2. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan ske, såfremt kommunen henholdsvis regionen herved varetager en saglig, kommunal henholdsvis regional interesse i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttereglerne.

Stk. 3. Hvis der i tilfælde, hvor en ejendom er udbudt til en fastsat pris, fremkommer højere købstilbud, skal alle tilbudsgivere, der har afgivet tilbud om køb af ejendommen til mindst den udbudte pris, have mulighed for, inden for en af

kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet fastsat rimelig frist, at fremkomme med supplerende tilbud. Salg til en lavere pris end en udbudt fastsat pris eller mindstepris kan kun ske på grundlag af et nyt offentligt udbud.

§ 7. Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan ikke antage et købstilbud, der bortset fra uvæsentlige afvigelser ikke opfylder de vilkår, som kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet har fastsat for udbuddet, jf. § 3, stk. 1.

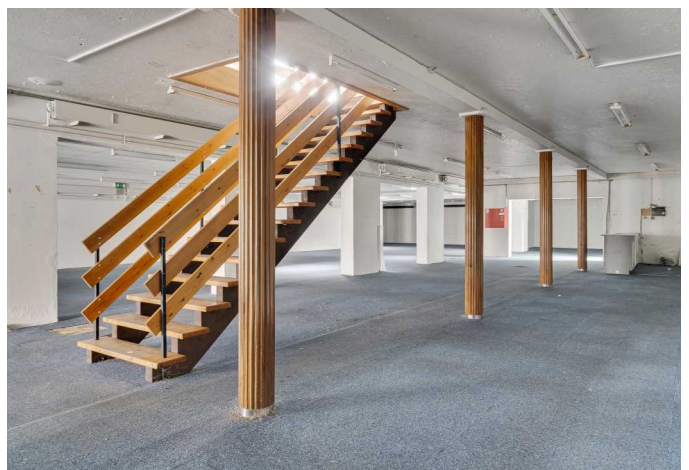
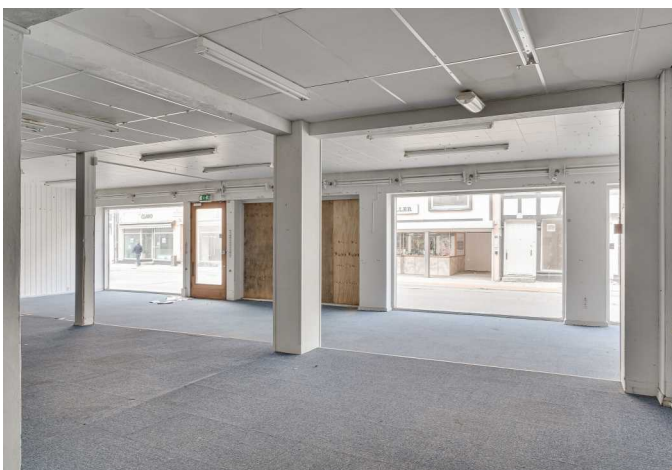
Tidligste og seneste frist for salg i henhold til udbuddet

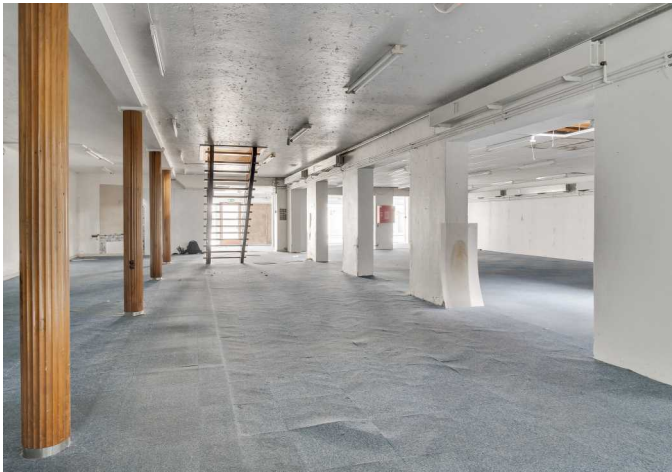
§ 8. Salg kan først ske, når der er forløbet 14 dage efter den første annoncering af ejendomssalget, jf. § 4, stk. 1, medmindre en længere frist følger af anden lovgivning. Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan ikke fastsætte en frist for afgivelse af tilbud, der er kortere end den frist, der er fastsat i 1. pkt.

§ 9. Når der er forløbet et år efter den seneste annoncering af ejendomssalget, jf. § 4, stk. 1, kan salg kun ske på grundlag af et nyt offentligt udbud.

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

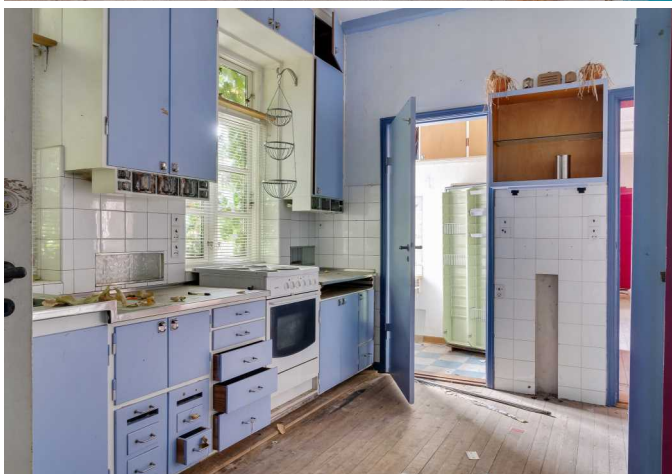
§ 10. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. marts 2021.













FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Østergade 14 & 16, 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
5 Nakskov Bygrunde	149 m ²
6 Nakskov Bygrunde	1.020 m ²
Areal i alt	1.169 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.169 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		921 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		2.261 m ²
Boligareal		388 m ²
Etageareal i alt		2.649 m ²

Fredning / bevaringsværdig

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

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Østergade 14

- opført / ombygget	1920/1998
- bebygget areal	204 m ²
- etageareal	1.403 m ²
- antal etager	3

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 5

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Tegl

Enhed

Østergade 14, 1	Etageareal	204 m ²
-----------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Ja
--	--------------------	-------------------

Heraf 666 + 188 m² (Tilbygning) fra bygning nr. 2

Enhed

Østergade 14, 2	Etageareal	184 m ²
-----------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Enhed

Østergade 14, st	Etageareal	1.015 m ²
------------------	------------	----------------------

Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej
------------------------	-----------------------	--------------------

Bygning nr. 2 - Østergade 14

- opført / ombygget	1942/1998
- bebygget areal	521 m ²
- etageareal	854 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 6

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Tagpap med stor hældning

Andet areal er tagterrasse på 90 m²*Enhed*

Østergade 14, st	Etageareal	854 m ²
------------------	------------	--------------------

Enhed til lager

*Type**Afskrivning*

Erhvervsareal

Nej

Bygningen kan eventuelt nedrives.

Sidefløj med tilbygning

Bygning nr. 3 - Østergade 14

- opført / ombygget	1942/1998
- bebygget areal	196 m ²
- etageareal	392 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 6

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Tagpap med stor hældning

Enhed

Østergade 14, st	Etageareal	392 m ²
------------------	------------	--------------------

Enhed til lager

*Type**Afskrivning*

Erhvervsareal

Nej

Bygningen kan eventuelt nedrives.

Sidefløj - Lager

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

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

Ejendomsværdi	4.400.000
- heraf grundværdi	1.157.300

Ejendomsværdien er anslået.

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: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring*Selskab**Policenr.*

Gjensidige Forsikring	LP0000056129
-----------------------	--------------

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 360-C23 Bymidteområde i Nakskov omkring Krøyers Gård

Bymidte - centerområde. 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. 3.500 m², udvalgswarebutikker maks. 2.000 m² og pladskrævende butikker maks. 2.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgswarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Bebyggelsesprocent: Maks. Maks. 110 for områder under et. I hovedstrøgene Søndergade, Axeltorv, Nygade, Nybrogade, Østergade, Østre Boulevard og Vejlegade er normalbebyggelsen 2½ etage i sluttet facadebebyggelse i vejskel. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage. Normalbebyggelsen kan fraviges, hvis den eksisterende bebyggelse i omgivelserne har større eller mindre etageantal. I boliggaader og stræder er normalbebyggelsen i 1½ eller 2½ etage i sluttet facadebebyggelse afpasset efter de eksisterende forhold. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage.

Lokalplan 367-32 Lokalplan for cykelruterne

Se plan.

Lokalplan 367-33 Krøyers Gård i Nakskov

Se plan.

Lokalplan 360-37 Bymidteområde i Krøyers Gård, Nakskov

Se plan.

-

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.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Matriklerne er ikke kortlagt som jordforurenet jf. Jordforureningsattest.

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

Anlægsnr.: 1

Adresse: Østergade 14, 4900 Nakskov

Beliggende på matrikel 6

Klassifikation: Tank

Indhold: Fyringsgasolie

Placering: Nedgravet

Etableringsår: 1980

Driftstatus: Ikke i drift

Fabrikat/type: Ajva

Størrelsesklasse: 2

Størrelse: 15000 L

Materiale: Stål

Supplerende korrosionsbeskyttelse: Glasfiberbelægning

Sløjfning: Tanken er afbrændt

Tingbog og servitutter

14.07.1923 - Prioritet: 1: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

27.03.1939 - Prioritet: 2: Dok om forbud mod konkurrerende virksomhed med A/S P. Hatten & Co.

24.06.1943 - Prioritet: 3: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

12.06.1989 - Prioritet: 4: Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv. Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	116.400	116.400
Erhvervslejemål	491.400	491.400
I alt årlig leje	607.800	607.800

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.

Tilbudspligt

Tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen finder ikke anvendelse, da ejendommen anvendes til blandede formål og indeholder mindre end 13 beboelseslejligheder.

Omkostningsbestemt husleje

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

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	2.500.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	2.500.000
Handelsomkostninger anslået	35.163
Anslået kapitalbehov	2.535.163

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2023		37.603
Renovation / miljøafgift:		
Anslåede miljøafgifter	467	
Anslået renovation	2.500	
Sum		2.967
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		2.500
Udvendig vedligeholdelse 2023		132.450
Administration:		
Administration	15.000	
Varmeregnskab	5.000	
Vandregnskab	5.000	
Sum		25.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		30.000
I alt, anslået		230.520

Øvrige bemærkninger

Udgifter til renovation, forbrug, ren- og vedligeholdelse, administration og forsikringspræmie er anslåede.

Køber opfordres til at udarbejde eget budget.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	607.800	607.800
Udgifter		
Driftsudgifter	230.520	230.520
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	377.280	
- afskrivning, anslået	10.141	
I alt	367.139	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		377.280
- skattevirkning ved 22,00%		80.771

I alt	296.509
-------	---------

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	2.500.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	16.850
Advokatsalær skøde	14.650
Moms ekskl. evt. momsrefusion	3.663
Kontant anskaffelsessum	2.535.163

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	500.000
Boligdel	750.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	1.000.000
Særlige installationer	250.000
I alt	2.500.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	4%	253.516	10.141
Afskrivninger 1. år.			10.141

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

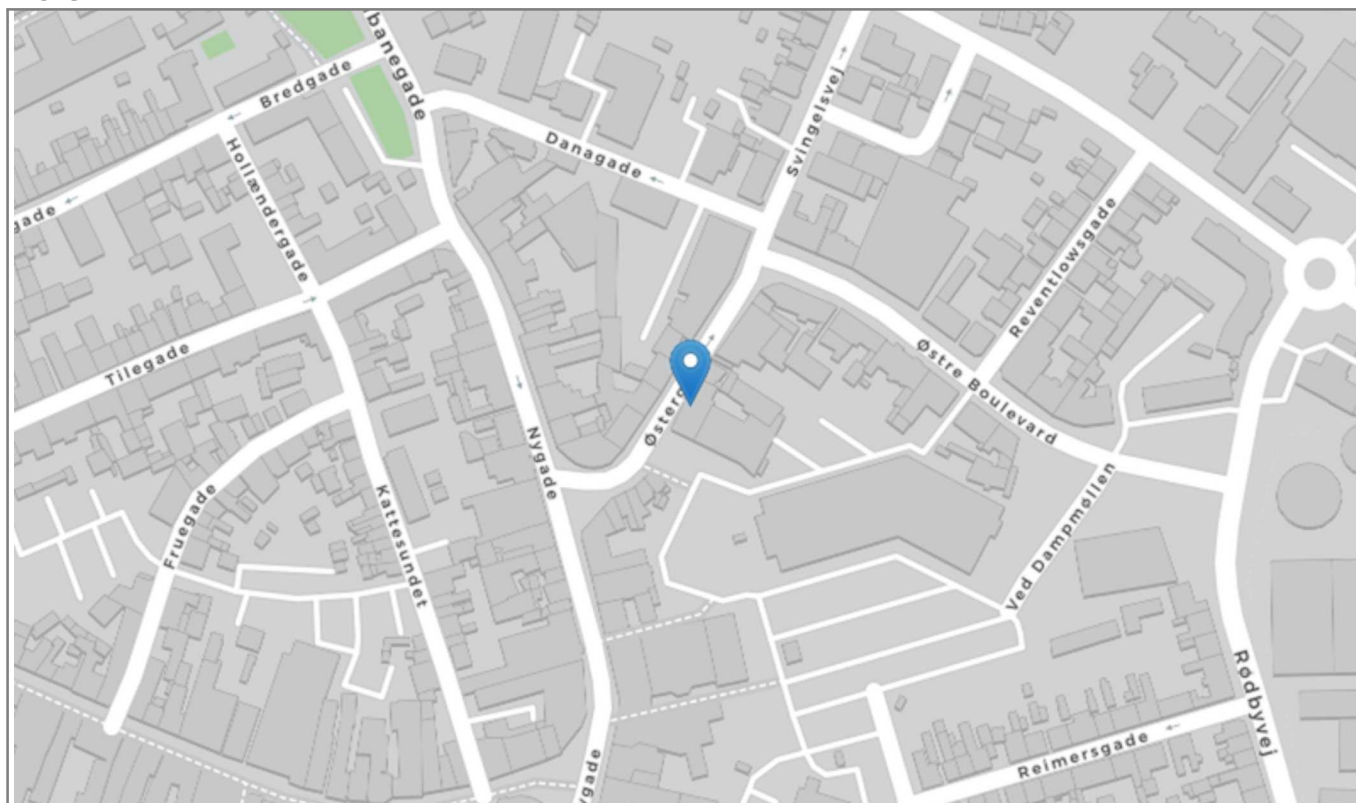
	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	16.850
Advokatsalær - skøde	14.650
Moms	3.663
Handelsomkostninger inkl. moms	35.163

Tegning



2. sal

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 03.08.2023

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Ledig	Østergade 14 1.	204	61.200	300			
3	Ledig	Østergade 14 2.	184	55.200	300			
I alt			388	116.400		0	0	0

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Ledig	Østergade 14 st.	1.015	304.500	300			
4	Ledig	Østergade 14 gd.	854	128.100	150			
5	Ledig	Østergade 14 gd.	392	58.800	150			
I alt			2.261	491.400		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	388	116.400	0	0	0
Erhverv	2.261	491.400	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	2.649	607.800	0	0	0

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