



SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Engboulevarden 2B
4800 Nykøbing F

1.400.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	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	KORT
12	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Økonomi
13	Reguleringer m.m.
13	Kontraktsvilkår
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nykøbing F.

Byejendom indrettet med 2 beboelseslejemål.

I gården forefindes videre en værkstedsbygning.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Engboulervarden 2B, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse	
Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
856 a Nykøbing F. Bygrunde	377 m²

Arealfordeling	
Grundareal	377 m² heraf vej 0 m²
Bebygget areal	245 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger	208 m²
Boligareal	143 m²
Etageareal i alt	351 m²

Fredning / bevaringsværdig

Der henvises til Bygningsspecifikation, hvor information om fredning og/eller bevaringsværdig fremgår under den / de enkelte bygninger.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Engboulervarden 2B

- opført / ombygget	1900/1989
- bebygget areal	92 m²
- etageareal	143 m²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 4

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tegl.

Enhed

Engboulervarden 2B, st	Etageareal	68 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Engboulervarden 2B, 1	Etageareal	75 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Engboulervarden 2B

- opført / ombygget	1900
- bebygget areal	153 m²
- etageareal	208 m²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 7

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tagpap.

Enhed

Engboulervarden 2B	Etageareal	208 m²
Enhed til parkering af flere end to køretøjer i tilknytning til boliger	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.300.000
Grundværdi	150.800

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Fjernvarme/blokvarme

El afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Aconto betalinger til vand og varme indgår som faste beløb og der udarbejdes fejlagtigt ikke forbrugsregnskaber.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

D

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:

Kommuneplanramme NYKF B37 Indre Nørrebro Nykøbing F.

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

Ejendommen er udgået før kortlægning.

-

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

Der findes ingen tinglyste servitutter til ejendommen.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	91.200	0
Erhvervslejemål	24.000	24.000
I alt årlig leje	115.200	24.000

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.

Tilbudspligt

Tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen finder ikke anvendelse, da ejendommen udelukkende anvendes til beboelse og indeholder mindre end 6 beboelseslejligheder.

Omkostningsbestemt husleje

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.400.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.400.000
Handelsomkostninger anslået	23.063
-Refusion depositum	22.800
-Refusion forudbetalt leje	10.000
Anslået kapitalbehov	1.390.263

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,39%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2023		4.877
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	4.222	
Miljøafgifter	100	
Sum		4.322
Udvendig vedligeholdelse 2022		7.150
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.000
I alt, anslået		26.349

Øvrige bemærkninger

Forsikringspræmie er anslået.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	91.200	91.200
Lejeindtægter, anslåede	24.000	24.000
Udgifter		
Driftsudgifter	26.349	26.349
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	88.851	
- afskrivning, anslået	4.269	
I alt	84.582	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	88.851
- skattevirkning ved 22,00%	18.608
I alt	70.243

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	1.400.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	10.250
Advokatsalær skøde	10.250
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.563
Kontant anskaffelsessum	1.423.063

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	150.800
Boligdel	909.200
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	200.000
Særlige installationer	140.000
I alt	1.400.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	142.306	4.269
Afskrivninger 1. år.			4.269

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	10.250
Advokatsalær - skøde	10.250
Moms	2.563
Handelsomkostninger inkl. moms	23.063

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.400.000
Handelsomkostninger anslået	23.063
- Refusion depositum	22.800
- Refusion forudbetalt leje	10.000
Investeret kapital	1.390.263

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

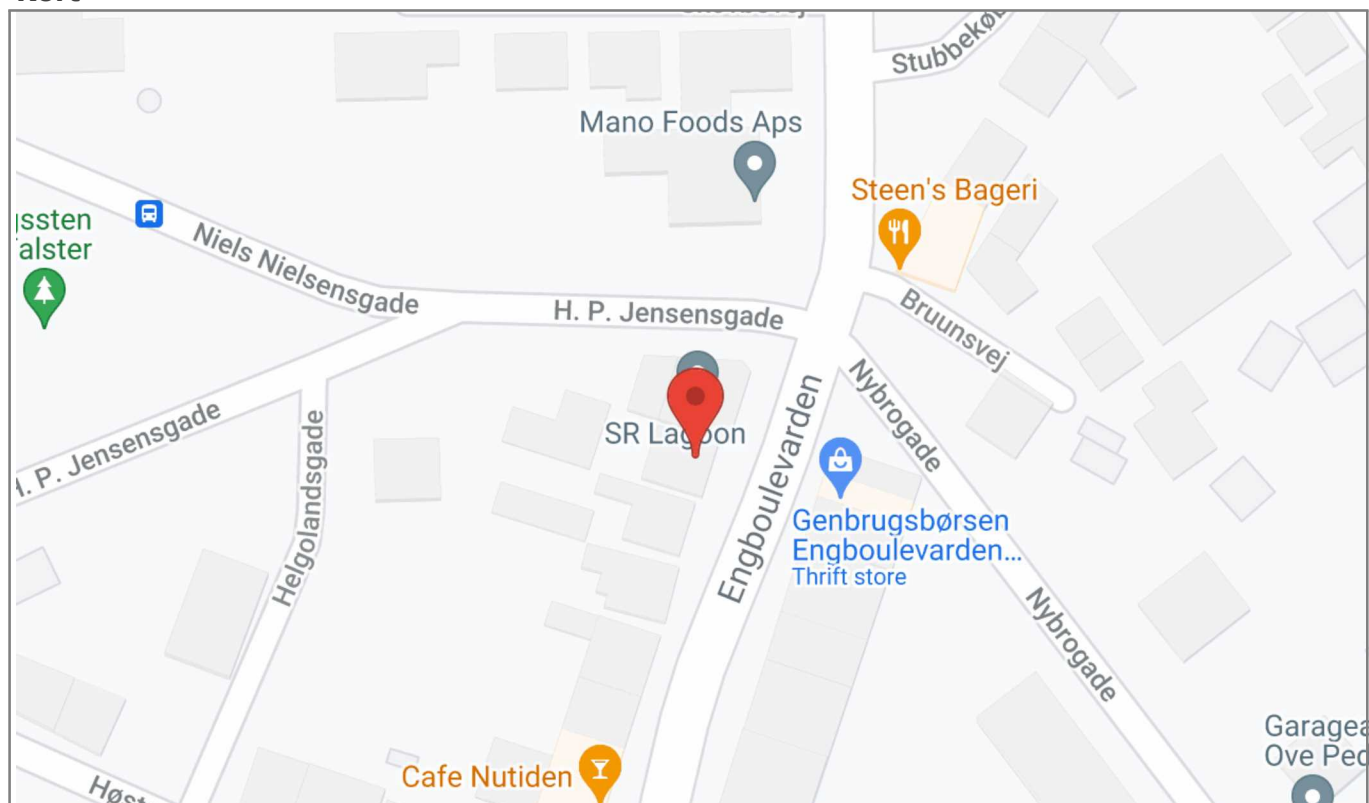
Lejeindtægter iht. budget	115.200
- Driftsudgifter iht. budget	26.349
Nettoleje til forrentning	88.851

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{88.851 \times 100}{1.390.263} = 6,39\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 10.01.2022

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Engboulevarden 2 B st.	Bolig	Beboelse	68	45.600		671		11.400		5.000	
2	Boliglejer	Engboulevarden 2 B 1.	Bolig	Beboelse	74	45.600		616		11.400		5.000	
3	Erhvervslejer	Engboulevarden 2 B gd	Erhverv	Erhverv	208	24.000	24.000	115					

I ALT	350	115.200
heraf erhverv	208	24.000
heraf bolig	142	91.200

0	22.800	0	10.000	0
0	0	0	0	0
0	22.800	0	10.000	0

DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT
heraf anslået

22.800	0	10.000	0
0	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1		9.600	4.800			Nej	BRL § 29c						Nej	
2		8.400	6.000			Nej	BRL § 29c						Nej	Lejeaftale er indgået på en uautoriseret lejekontrakt.
3						Nej	Erhvervslejelov						Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	01.10.2018		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.01.2019		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		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