



SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Hoskiærsvej 10
4900 Nakskov

1.900.000 kr.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov

Velbeliggende udlejningsejendom indrettet med 4 beboelseslejemål og 2 garager.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Hoskiærsvvej 10, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse- og garageudlejning

Matr. nr.	Areal
5 r Nakskov Markjorder	616 m ²
5 ø Nakskov Markjorder	597 m ²
Areal i alt	1.213 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.213 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		506 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		280 m ²
Boligareal		297 m ²
Etageareal i alt		577 m ²
Sekundære arealer		62 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 - Hoskiærsvvej 10, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1937
- bebygget areal	164 m ²
- etageareal	297 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 7

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

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

Enhed

Hoskiærsvvej 10, st, th	Etageareal	76 m ²
-------------------------	------------	-------------------

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

Energiforsyning: 400 V fra el værk

Enhed

Hoskiærsvvej 10, st, tv	Etageareal	80 m ²
-------------------------	------------	-------------------

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

Energiforsyning: 400 V fra el værk

Enhed

Hoskiærsvvej 10, 1, th	Etageareal	65 m ²
------------------------	------------	-------------------

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

Energiforsyning: 400 V fra el værk

Enhed

Hoskiærsvvej 10, 1, tv	Etageareal	76 m ²
------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Afskrivning
Nej

Energiforsyning: 400 V fra el værk

Bygning nr. 2 - Hoskiærsvej 10, 4900 Nakskov

- opført / ombygget 1937
- bebygget areal 280 m²
- etageareal 280 m²
- antal etager 1

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 8

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

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

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Enhed

Hoskiærsvej 10 - garage	Etageareal	280 m ²
-------------------------	------------	--------------------

Enhed til parkering af flere end to
køretøjer i tilknytning til boliger

Type
Erhvervsareal

Afskrivning
Nej

Bygning nr. 3 - Hoskiærsvej 10, 4900 Nakskov

- opført / ombygget 1937
- bebygget areal 47 m²
- sekundært areal 47 m²

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

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

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Enhed

Hoskiærsvej 10	Etageareal	47 m ²
----------------	------------	-------------------

Udhus

Type
Sekundært areal

Afskrivning
Nej

Bygning nr. 4 - Hoskiærsvej 10, 4900 Nakskov

- opført / ombygget 1994
- bebygget areal 15 m²
- sekundært areal 15 m²

Beskrivelse

Ydervæg: Andet materiale

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

Enhed

Hoskiærsvej 10	Etageareal	15 m ²
----------------	------------	-------------------

Udhus

Type
Sekundært areal

Afskrivning
Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	980.000
- heraf grundværdi	281.800

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

Der henvises til lejekontrakter.

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Fjernvarme/blokvarme

El afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Vand afregnes af lejerne efter måler.

Varme afregnes af lejerne efter måler.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Alm. Brand

158 870 800

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand inklusive el-skade, bygningskasko, udvidet rørskade, restværdi og stikledning.

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 garageudlejning

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 360-B35 Boligområde ved Svingelsvej syd i Nakskov

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

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Åben-lav bebyggelse maks. 30 og tæt-lav bebyggelse maks. 40. For andre formål maks. 40. Langs Maribovej og Svingelsvej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.

Lokalplan 367-13 For et område til erhverv og beboelse ved Svingelsvej

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.

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

Anlægsnr.: 1

Adresse: Hoskiærsvvej 10, 4900 Nakskov

Beliggende på matrikel: 5ø

Klassifikation: Tank (Produkt på væskeform)

Indhold: Fyringsgasolie

Placering: Nedgravet/underjordisk

Etableringsår: 1971

Driftstatus: I drift

Fabrikatype: JAN Kedel-Beholderfabrik

Fabrikationsår: 1971

Fabrikationsnr.: 4345

Typogodkendelsesnr.: 00-3000

Størrelsesklasse: Under 6.000 l

Størrelse: 4000L

Materiale: Stål

Supplerende korrosions beskyttelse: Glasfiberbelægning

Bygværk (søterritorie): Ikke på søterritorie

Revisionsdato: 2018-04-15

Tingbog og servitutter

17.02.1937 - Prioritet: 1: Dok om fælles brandmur/gavl mv

12.06.1989 - Prioritet: 2: Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	178.354	0
Erhvervslejemål	30.000	0
I alt årlig leje	208.354	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	1.900.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	1.900.000
Handelsomkostninger anslået	28.563
-Refusion depositum	44.589
-Refusion forudbetalt leje	14.863
Anslået kapitalbehov	1.869.111

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,99%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2023		9.050
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	10.042	
Miljøafgifter	49	
Sum		10.091
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		500
Udvendig vedligeholdelse 2022		14.850
Administration:		
Administration	12.500	
Varmeregnskab	4.823	
Vandregnskab	2.144	
Sum		19.467
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.455
Indtægter ved driften:		
Antennebidrag		2.400
I alt, anslået		59.014

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	208.354	208.354
Udgifter		
Driftsudgifter	59.014	59.014
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	149.340	
- afskrivning, anslået	5.786	

I alt	143.555
Likviditetsmæssigt resultat 1. år	
Likviditet før skat 1. år	149.340
- skattevirkning ved 22,00%	31.582
I alt	117.758

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	1.900.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	13.250
Advokatsalær skøde	12.250
Moms ekskl. evt. momsrefusion	3.063
Kontant anskaffelsessum	1.928.563

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	281.800
Boligdel	1.350.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	78.200
Særlige installationer	190.000
I alt	1.900.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	192.856	5.786
Afskrivninger 1. år.			5.786

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	13.250
Advokatsalær - skøde	12.250
Moms	3.063
Handelsomkostninger inkl. moms	28.563

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.900.000
Handelsomkostninger anslået	28.563
- Refusion depositum	44.589

- Refusion forudbetalt leje	14.863
Investeret kapital	1.869.111

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

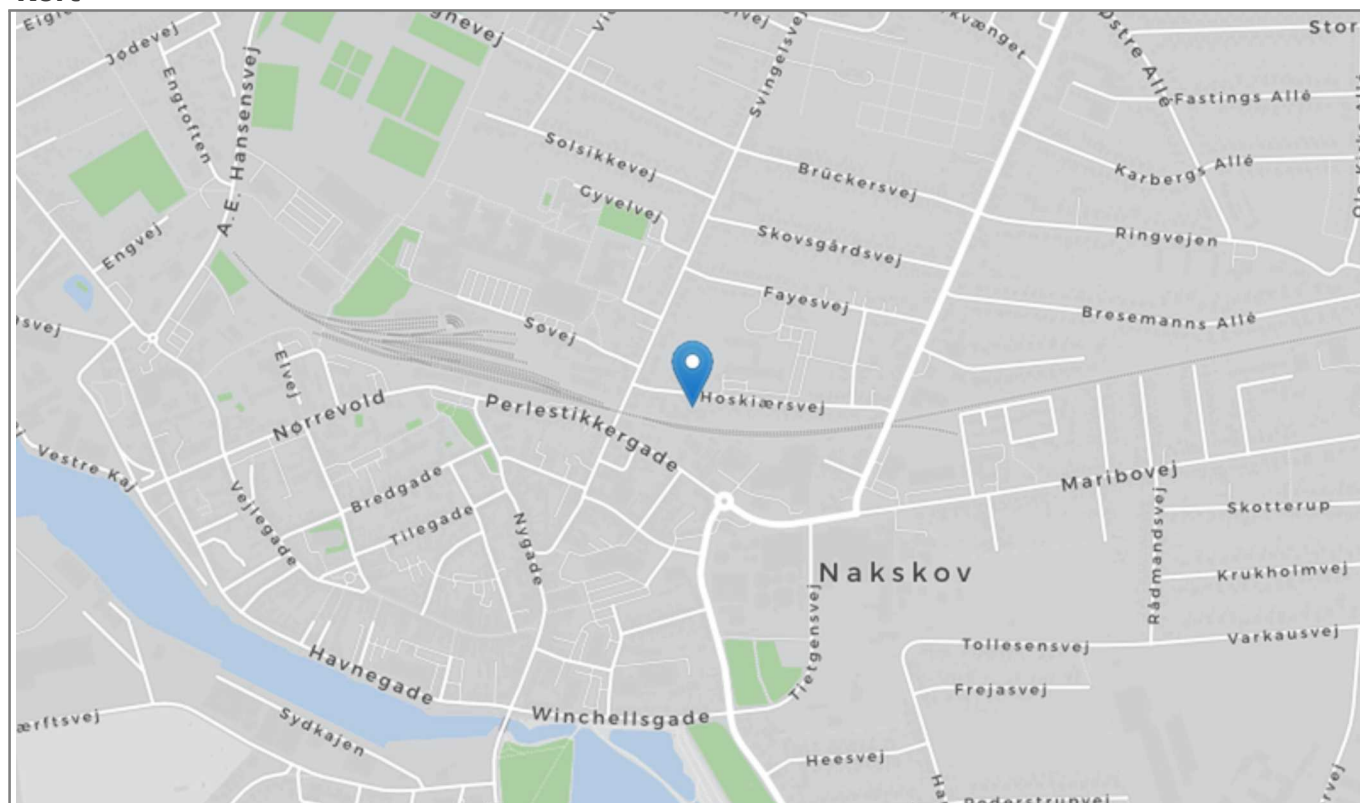
Lejeindtægter iht. budget	208.354
- Driftsudgifter iht. budget	59.014
Nettoleje til forrentning	149.340

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{149.340 \times 100}{1.869.111} = 7,99\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 09.11.2022

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Hoskiærsvej 10, st. tv.	80	41.102	514		10.276	3.425
2	Boliglejer	Hoskiærsvej 10, st. th.	76	45.817	603		11.454	3.818
3	Boliglejer	Hoskiærsvej 10, 1. tv.	76	48.535	639		12.134	4.045
4	Boliglejer	Hoskiærsvej 10, 1. th.	65	42.900	660		10.725	3.575
I alt			297	178.354		0	44.589	14.863

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
5	Erhvervslejer	Garager	280	30.000	107			
I alt			280	30.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	297	178.354	0	44.589	14.863
Erhverv	280	30.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	577	208.354	0	44.589	14.863

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