SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Bredgade 1
4900 Nakskov

2.700.000 kr.







INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
4	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	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	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov

Udlejningsejendom indrettet med 6 beboelseslejemål.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Bredgade 1, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	*Areal*
473 Nakskov Bygrunde	433 m²
474 Nakskov Bygrunde	63 m²
Areal i alt	496 m²

Arealfordeling

Grundareal	496 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		268 m²
Boligareal		469 m²
Etageareal i alt		469 m²
Sekundære arealer		83 m²

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

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Bredgade 1, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1896/1984
- bebygget areal	185 m²
- etageareal	469 m²
- 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		
Bredgade 1, st, th	Etageareal	53 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Energiforsyning: 230 V el fra værk

Enhed		
Bredgade 1, st, tv	Etageareal	102 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Energiforsyning: 230 V el fra værk

Enhed		
Bredgade 1, 1, th	Etageareal	78 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Energiforsyning: 230 V el fra værk

Enhed		
Bredgade 1, 1, tv	Etageareal	102 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus	*Type*	*Afskrivning*

eller to-familiehus	Boligareal	Nej

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Enhed

Bredgade 1, 2, th	Etageareal	76 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus	*Type*	*Afskrivning*
eller to-familiehus	Boligareal	Nej

Energiforsyning: 230 V el fra værk

Enhed

Bredgade 1, 2, tv	Etageareal	58 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus	*Type*	*Afskrivning*
eller to-familiehus	Boligareal	Nej

Energiforsyning: 230 V el fra værk

Bygning nr. 2 - Bredgade 1, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1896
- bebygget areal	44 m²
- sekundært areal	44 m²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Tagdækning: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)

Enhed

Bredgade 1	Etageareal	44 m²
Udhus	*Type*	*Afskrivning*
	Sekundært areal	Nej

Bygning nr. 3 - Bredgade 1, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1896
- bebygget areal	39 m²
- sekundært areal	39 m²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Tagdækning: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)

Enhed

Bredgade 1	Etageareal	39 m²
Udhus	*Type*	*Afskrivning*
	Sekundært areal	Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.600.000
- heraf grundværdi	304.700

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: 230 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	158 598 256

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

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer
Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 360-C22 Bymidteområde i Nakskov midt
Bymidte - centerområde. Boliger, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engros-virksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2). Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m², udvalgsvarebutikker maks. 2.000 m² og pladskrævende butikker maks. 2.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Bebyggelsesprocent: 90 for områder under et. I hovedstrøgene Søndergade, Axeltorv, Nygade, Nybrogade, Østergade, Østre Boulevard og Vejlegade er normalbebyggelsen 2½ etage i sluttet facade-bebyggelse i vejskel. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage. Normal-bebyggelsen kan fraviges, hvis den eksisterende bebyggelse i omgivelserne har større eller mindre etageantal. I boliggader og stræder er normalbebyggelsen i 1½ eller 2½ etage i sluttet facadebebyggelse afpasset efter de eksisterende forhold. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage. Det er vigtigt, at stræder og gennemgange i byen bevares.

-

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.

Ejendommen er omfattet af bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau
Ejendommen er ikke kortlagt som jordforurenet 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 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

Matrikel: 473 Nakskov Bygrunde
29.04.1895 - Prioritet: 1: Forpligtelse til ej at benytte underjordisk anlæg på ubebygget areal
11.05.1896 - Prioritet: 2: Dok om fælles brandmur/gavl mv.
15.12.2008 - Prioritet: 3: Dok om tilslutnings- og forblivelsespligt til kollektiv varmeforsyning mv. tillige anden ejendom

Matrikel: 474 Nakskov Bygrunde
29.04.1895 - Prioritet: 1: Forpligtelse til ej at benytte underjordisk anlæg på ubebygget areal
11.05.1896 - Prioritet: 2: Dok om fælles brandmur/gavl mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	281.429	0
I alt årlig leje	281.429	0

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.700.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.700.000
Handelsomkostninger anslået	37.363
-Refusion depositum	70.337
-Refusion forudbetalt leje	23.446
Anslået kapitalbehov	2.643.580

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,91%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Ejendomsskatter, år 2023		6.545
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	12.498	
Miljøafgifter	81	
Sum		12.579
Vand / vandafledning / el:		
Elforbrug		1.521
Udvendig vedligeholdelse 2022		23.450
Administration:		
Administration	15.000	
Varmeregnskab	6.063	
Vandregnskab	2.088	
Sum		23.150
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.441
Indtægter ved driften:		
Antennebidrag		3.450
I alt, anslået		72.237

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	281.429	281.429
Udgifter		
Driftsudgifter	72.237	72.237
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	209.193	
- afskrivning, anslået	8.212	

I alt	200.981	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	209.193
- skattevirkning ved 22,00%	44.216
I alt	164.977

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

	Beløb i kr.
Kontant købesum	2.700.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	18.050
Advokatsalær skøde	15.450
Moms ekskl. evt. momsrefusion	3.863
Kontant anskaffelsessum	2.737.363

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	304.700
Boligdel	2.125.300
Særlige installationer	270.000
I alt	2.700.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	*Afskrivningsgrundlag*	*Beløb i kr.*
Særlige installationer	3%	273.736	8.212
Afskrivninger 1. år.			8.212

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	18.050
Advokatsalær - skøde	15.450
Moms	3.863
Handelsomkostninger inkl. moms	37.363

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	2.700.000
Handelsomkostninger anslået	37.363
- Refusion depositum	70.337
- Refusion forudbetalt leje	23.446

Investeret kapital	2.643.580

Forrentning af investeret kapital

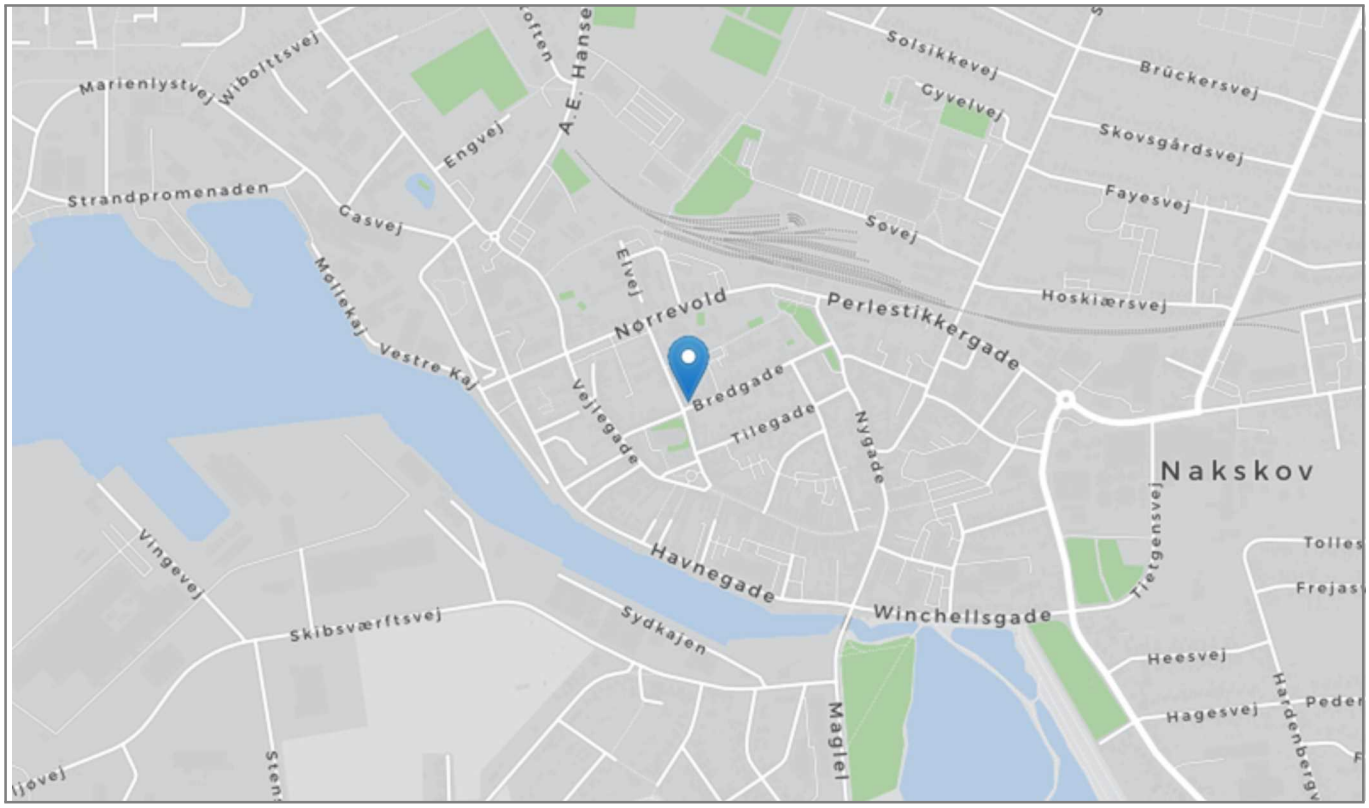
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	281.429
- Driftsudgifter iht. budget	72.237
Nettoleje til forrentning	209.193

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{209.193 \times 100}{2.643.580} = 7{,}91\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort


Marienlystvej
Wibolttsvej
Engvej
A.E. Hansens
Solsikkevej
Brückersvej
Gyvelvej
Skovsgårdsvej
Strandpromenaden
Casvej
Fayesvej
Sovej
Elvej
Nørrevold
Perlestikkergade
Hoskiærsvej
Mølleka
Vestre Kaj
Bredgade
Vejlegade
Tilegade
Nygade
Nakskov
Havnegade
Winchellsgade
Tietgensvej
Vingevej
Skibsværftsvej
Sydkajen
Heesvej
Hagesvej
Maglel

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 09.11.2022

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Bredgade 1, st. tv.	102	51.300	503		12.825	4.275
2	Boliglejer	Bredgade 1, st. th.	53	37.524	708		9.381	3.127
3	Boliglejer	Bredgade 1, 1. tv.	102	57.310	562		14.327	4.776
4	Boliglejer	Bredgade 1, 1. th.	78	48.812	626		12.203	4.068
5	Boliglejer	Bredgade 1, 2. tv.	58	38.700	667		9.675	3.225
6	Boliglejer	Bredgade 1, 2. th.	76	47.783	629		11.925	3.975
I alt			469	281.429		0	70.337	23.446

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	469	281.429	0	70.337	23.446
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	469	281.429	0	70.337	23.446

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