



SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Skolevej 4-
4900 Nakskov

4.100.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	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



Facade

Investerings ejendom.

Boligudlejningsejendom beliggende i byens østlige del.

Ejendommen er indrettet med 8 beboelseslejemål, alle med eget køkken og bad.

Lejemålene opvarmes med varmepumper.



Gårdmiljø



Facade



Gårdmiljø

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Skolevej 4-, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
9 al Krukholm, Nakskov Jorder	1.622 m²

Arealfordeling		
Grundareal	1.622 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		288 m²
Boligareal		576 m²
Etageareal i alt		576 m²

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold på og ved ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Skolevej 4, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1945
- bebygget areal	288 m²
- etageareal	576 m²
- antal etager	2

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten

Tag som tegl

Enhed		
Skolevej 4, st, th	Etageareal	72 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed		
Skolevej 4, st, tv	Etageareal	72 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed		
Skolevej 4, 1, th	Etageareal	72 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed		
Skolevej 4, 1, tv	Etageareal	72 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed		
Skolevej 6, st, th	Etageareal	72 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus	Type	Afskrivning

eller to-familiehus	Boligareal	Nej
<i>Enhed</i>		
Skolevej 6, st, tv	Etageareal	72 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Skolevej 6, 1, th	Etageareal	72 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Skolevej 6, 1, tv	Etageareal	72 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

<i>År 2020</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	2.850.000
Grundværdi	357.100

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Elvarme

El afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Vand afregnes af lejerne efter måler.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Forsikring

<i>Selskab</i>	<i>Policenr.</i>
Alm. Brand Forsikring A/S	139 350 278

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand inklusive el-skade, bygningskasko, glas, sanitet, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, stikledning, hus- og grundejeransvar.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

F

Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 367-B33 Boligområde ved Haraldsvej 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. Langs Maribovej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.

-

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

Matriklen 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

Nr. 1 lyst d. 07.07.1944: Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	400.288	0
I alt årlig leje	400.288	0

Vedligeholdelseskonti

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>Opgjort pr.</i>
LL § 119	0	30.06.2021
LL § 120 (bindingskonto GI)	-354.285	30.06.2021

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.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.100.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.100.000
Handelsomkostninger anslået	52.763
-Refusion depositum	99.911
-Refusion forudbetalt leje	33.357
Anslået kapitalbehov	4.019.494

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,38%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2023		11.148
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	14.954	
Miljøafgifter	100	
Sum		15.054
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		1.400
Hensættelser vedligeholdelse / GI 2021:		
Regnskabskonto, LL § 119	28.800	
Bindingskonto GI, LL § 120	41.472	
Sum		70.272
Administration:		
Administration	32.360	
Vandregnskab	3.342	
Sum		35.702
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		12.028
Indtægter ved driften:		
Antennebidrag		1.752
I alt, anslået		143.852

Øvrige bemærkninger

Der er forudsat reducerede hensættelser efter BRL § 18.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	400.288	400.288

Udgifter

Driftsudgifter	143.852	143.852
----------------	---------	---------

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	256.435	
- afskrivning, anslået	12.458	
I alt	243.977	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år		256.435
- skattevirkning ved 22,00%		53.675
I alt		202.760

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	4.100.000
-----------------	-----------

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	26.450
Advokatsalær skøde	21.050
Moms ekskl. evt. momsrefusion	5.263

Kontant anskaffelsessum	4.152.763
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

Beløb i kr.

Bygninger og installationer	
Grundens værdi	357.100
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	3.332.900
Særlige installationer	410.000
I alt	4.100.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	415.276	12.458
Afskrivninger 1. år.			12.458

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	26.450
Advokatsalær - skøde	21.050
Moms	5.263
Handelsomkostninger inkl. moms	52.763

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	4.100.000
Handelsomkostninger anslået	52.763
- Refusion depositum	99.911
- Refusion forudbetalt leje	33.357
Investeret kapital	4.019.494

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

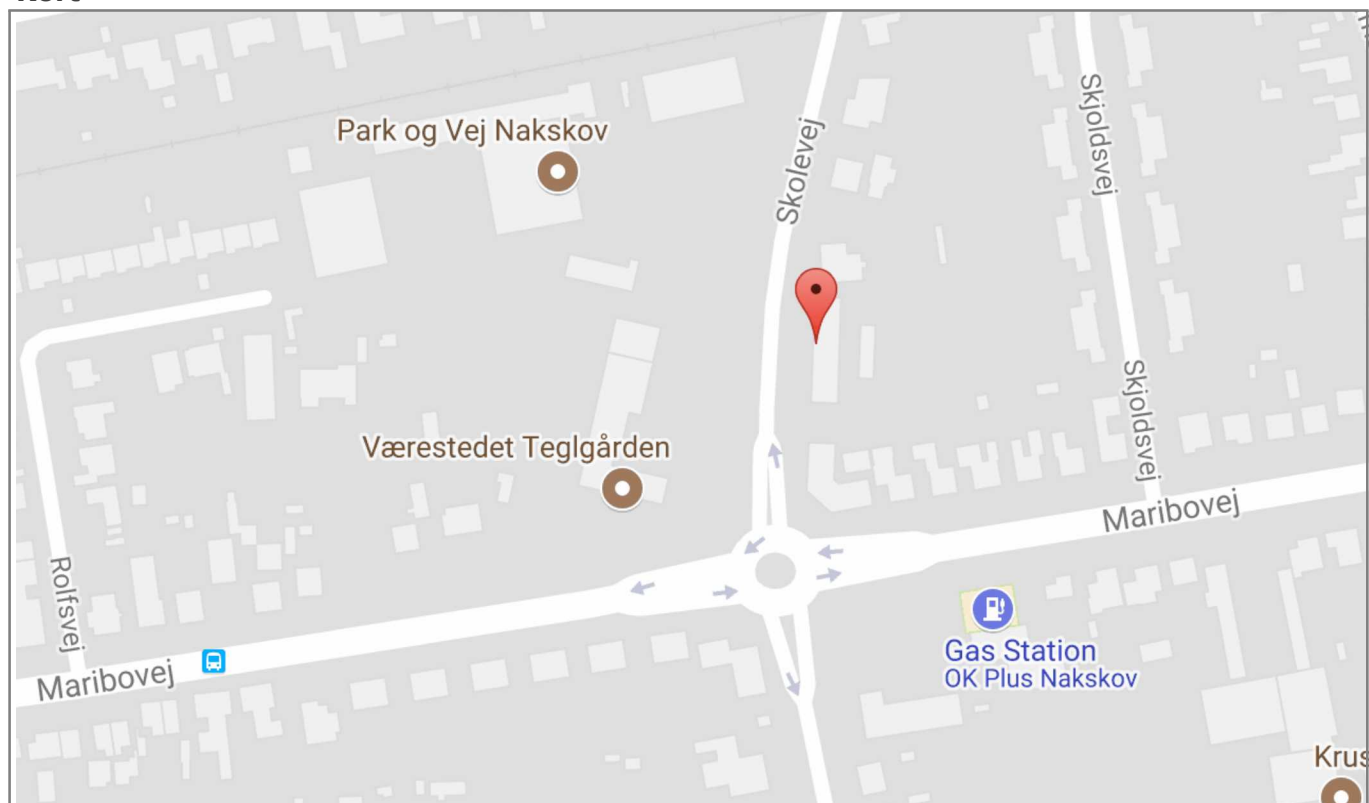
Lejeindtægter iht. budget	400.288
- Driftsudgifter iht. budget	143.852
Nettoleje til forrentning	256.435

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{256.435 \times 100}{4.019.494} = 6,38\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 22.05.2023

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Steffan Juul	Skolevej 4, st. tv.	72	48.293	671		12.046	4.024
2	Mads Benjamin Carlsen	Skolevej 4, st. th.	72	51.300	713		12.825	4.275
3	Frederikke Mia Möser	Skolevej 4, 1. tv.	72	49.087	682		12.245	4.091
4	Henrik Kernth	Skolevej 4, 1. th.	72	45.662	634		11.389	3.805
5	Jamie Andersen	Skolevej 6, st. tv.	72	51.300	713		12.825	4.275
6	Morten Wede Jensen	Skolevej 6, st. th.	72	52.193	725		13.021	4.349
7	Mads Becker Hansen	Skolevej 6, 1. tv.	72	50.993	708		12.721	4.249
8	Inge Lolland Kommune c/o	Skolevej 6, 1. th.	72	51.461	715		12.838	4.288
I alt			576	400.288		0	99.911	33.357

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	576	400.288	0	99.911	33.357
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	576	400.288	0	99.911	33.357

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