



SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Østergade 5A
4930 Maribo

1.300.000 kr.



Charmerende byejendom med butik og beboelse i hjertet af byen



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Startforrentning
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Likviditetsbudget
11	Købesummens fordeling / afskrivninger
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
13	Tegning
13	Kort
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
14	Bolig
14	Erhverv
14	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Mastefoto

Charmerende byejeendom med butik og beboelse i hjertet af byen

Velkommen til denne enestående ejendom, der daterer sig tilbage til 1802, beliggende midt i byens pulserende hovedstrøg. Med et samlet boligareal på 148 kvadratmeter fordelt på to beboelseslejemål samt en butik, tilbyder denne byejeendom en unik kombination af historisk charme og moderne bekvemmeligheder. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt uden besvær.

Placeringen kunne ikke være bedre – lige ved byens torv, hvor livlige markeder og kulturelle begivenheder finder sted. Herfra har du nem adgang til både stationen og et væld af indkøbsmuligheder, hvilket gør muligt at nyde alt det bedste byen har at tilbyde lige uden for døren.

Ejendommens gård er et stort plus for lejerne, da den giver mulighed for parkering direkte ved ejendommen – en sjælden luksus i så central en beliggenhed. Gården kan også fungere som et hyggeligt udendørsområde til afslapning.

Denne ejendom repræsenterer en investering i fremtiden med dens attraktive placering og alsidige anvendelsesmuligheder.



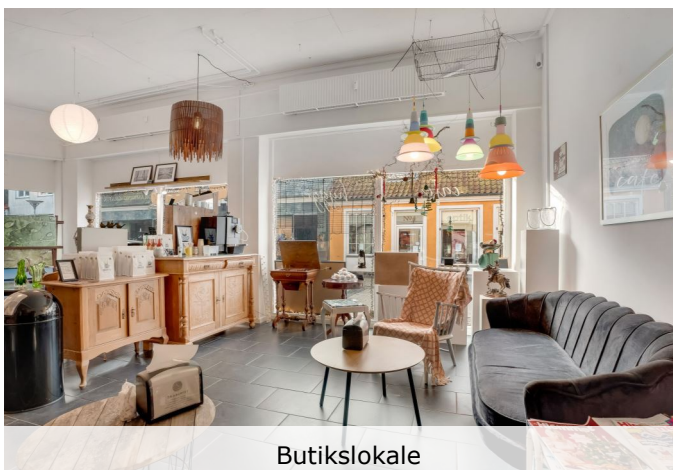
Butikslokale



Butikslokale



Butikslokale



Butikslokale



Butikslokale



Butikslokale



Butikslokale



Butikslokale



Butikslokale



Butikslokale



Køkken

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Østergade 5A, 4930 Maribo
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomsstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
45 æ Maribo Bygrunde	617 m ²

Arealfordeling

Grundareal	617 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	190 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	178 m ²
Boligareal	148 m ²
Etageareal i alt	326 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Østergade 5A

- opført / ombygget	1802
- bebygget areal	178 m ²
- etageareal	314 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig

Beskrivelse

Ydervægge er bindingsværk. Tag som tegl.

Enhed

Østergade 5A	Etageareal	178 m ²
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Østergade 5B, 1, th	Etageareal	69 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Østergade 5B, 1, tv	Etageareal	67 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Østergade 5A

- opført / ombygget	2000
- bebygget areal	12 m ²
- etageareal	12 m ²

Beskrivelse

Ydervæg: Træ

Tagdækning: Tegl

Enhed

Østergade 5A	Etageareal	12 m ²
--------------	------------	-------------------

Udhus

Type
BoligarealAfskrivning
Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi

1.050.000

Grundværdi

543.000

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

Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

El afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Vand og varme afregnes af lejerne efter måler.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Øvrige bemærkninger

Der medfølger intet løsøre eller driftsmateriel.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Alm. Brand

076218161

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus og grundejer, stikledning.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

C

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 360-BE9 Blandet byområde i Maribo

Kommuneplanramme 360-C6 Bymidten i Maribo

Lokalplan 363-53 Maribo Bykerne - Østergade/Torvet/Vestergade mv.

Lokalplan 363-79 Bolig- og erhvervsområde nord for Østergade i Maribo.

-

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

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Matriklen er ikke kortlagt som jordforurenede 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 forurenede, jf. § 1 i LBK nr. 282 af 27/03/2017 om ændring af Lov om forurenede jord. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekrav. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Olie-/tankanlæg

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 16.02.1967: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Nr. 2 lyst d. 16.02.1967: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Nr. 3 lyst d. 19.02.2002: Lokalplan 79.

Nr. 4 lyst d. 06.08.2012: Deklaration.

Nr. 5 lyst d. 28.09.2012: Deklaration.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	101.457	0
Erhvervslejemål	72.000	0
I alt årlig leje	173.457	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

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

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.300.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.300.000
Handelsomkostninger anslået	21.963
-Refusion depositum	37.990
-Refusion forudbetalt leje	7.663
Anslået kapitalbehov	1.276.309

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,38%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		9.201
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	10.200	
Miljøafgifter	200	
Sum		10.400
Udvendig vedligeholdelse 2026		15.700
Administration:		
Administration	5.000	
Varmeregnskab	1.500	
Vandregnskab	1.500	
Sum		8.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		11.000
Indtægter ved driften:		
Antennebidrag		600
I alt, anslået		53.701

Øvrige bemærkninger

Udgifter til ejendomsadministration er anslået - en køber opfordres til at foretage nærmere undersøgelser herom.

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	173.457	173.457
Udgifter		
Driftsudgifter	53.701	53.701
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	119.756	

- afskrivning, anslået	3.966
I alt	115.790

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	119.756
- skattevirkning ved 22,00%	25.474
I alt	94.282

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	1.300.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	9.650
Advokatsalær skøde	9.850
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.463

Kontant anskaffelsessum	1.321.963
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	200.000
Boligdel	620.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	350.000
Særlige installationer	130.000
I alt	1.300.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	132.196	3.966
Afskrivninger 1. år.			3.966

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	9.650
Advokatsalær - skøde	9.850
Moms	2.463
Handelsomkostninger inkl. moms	21.963

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.300.000
Handelsomkostninger anslået	21.963

- Refusion depositum	37.990
- Refusion forudbetalt leje	7.663
Investeret kapital	1.276.309

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

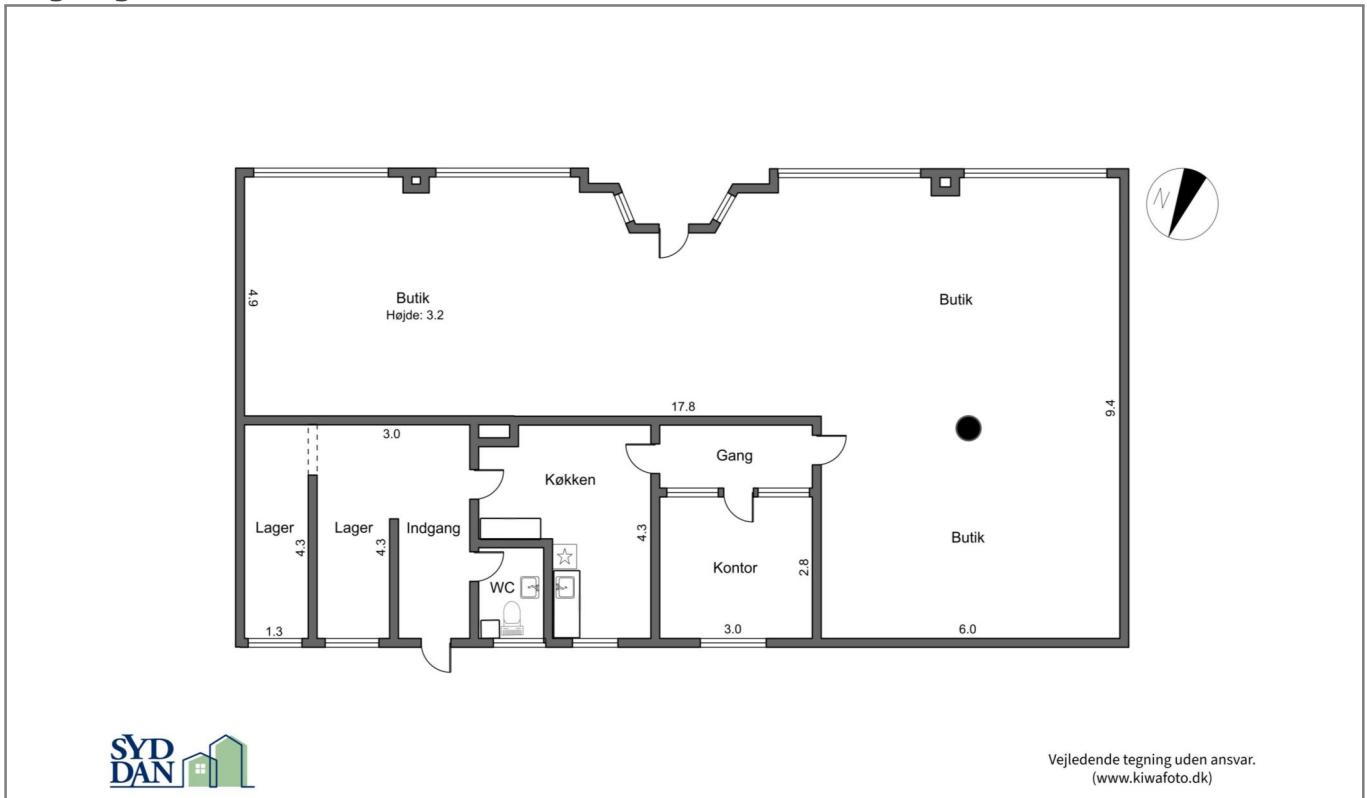
Lejeindtægter iht. budget	173.457
- Driftsudgifter iht. budget	53.701
Nettoleje til forrentning	119.756

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{119.756 \times 100}{1.276.309} = 9,38\% \text{ (anslået)}$$

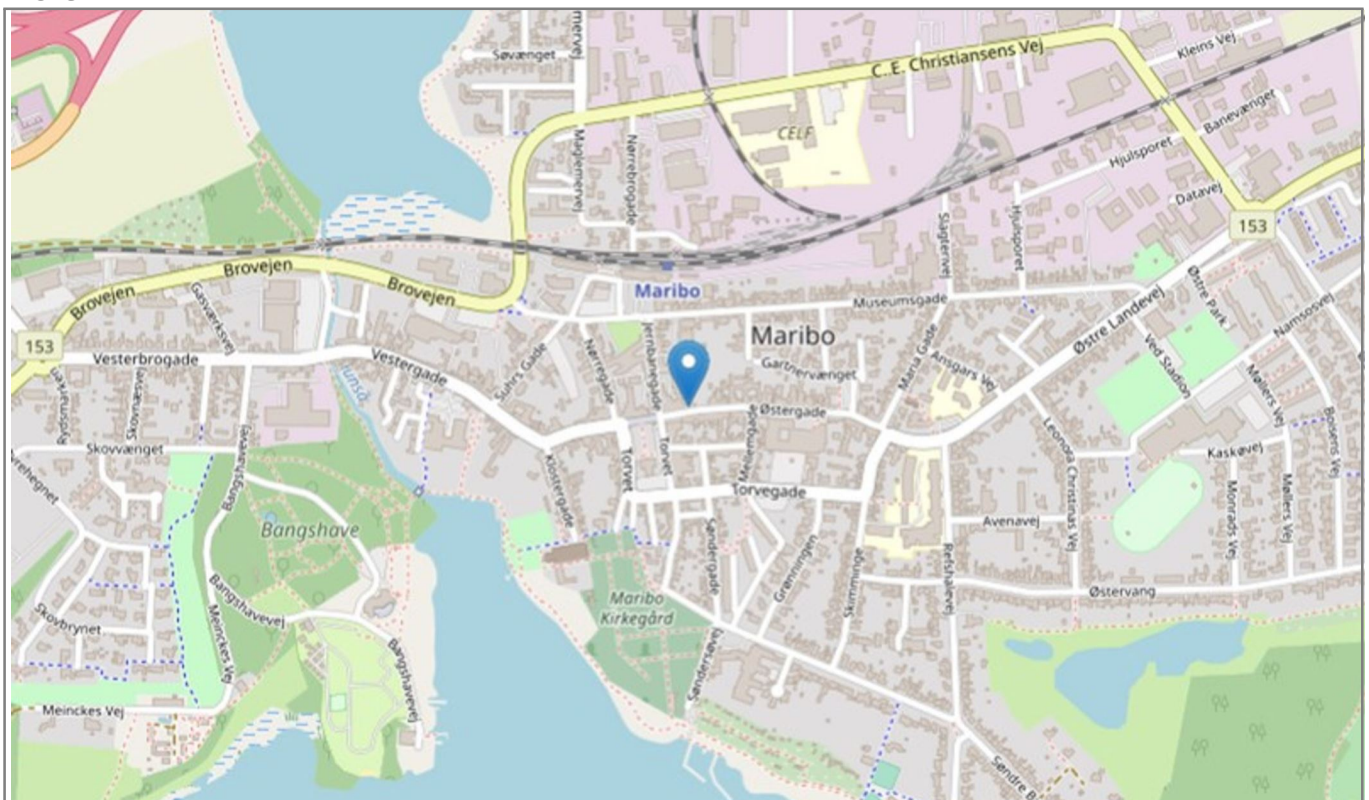
TEGNINGER OG KORT

Tegning



Plantegning - butikslokale

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 04.03.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Pia Anne-Mette Laursen	Østergade 5 B 1. tv.	67	50.757	758		12.689	4.230
3	Maria Wrona	Østergade 5 B 1. th.	69	50.700	735		10.301	3.434
I alt			136	101.457		0	22.990	7.663

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	KiWa Foto	Foto	178	72.000	404		15.000	
I alt			178	72.000		0	15.000	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	136	101.457	0	22.990	7.663
Erhverv	178	72.000	0	15.000	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	314	173.457	0	37.990	7.663

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