



SALGSOPSTILLING

Andet

Højskolevej 79
4920 Søllested

7.500.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Likviditetsbudget
11	Købesummens fordeling / afskrivninger
11	Handelsomkostninger
Side	TEGNINGER OG KORT
12	Tegning
13	Tegning
14	Tegning
15	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
16	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Søllested

Velkommen til denne spændende ejendom, oprindeligt opført som en højskole, men nu ledig for en ny anvendelse.

Ejendommen er beliggende i naturskønne omgivelser og byder på en imponerende parklignende have.

Indenfor finder du rummelige faglokaler, festsal, kontorer, storkøkken, 5 mindre køkkener, sportshal og fitnessrum.

Videre har ejendommen et stort parkeringsareal.

Ejendommen er godkendt til undervisningsformål og -brug, dvs kostskole, specialundervisning, højskole, erhvervsskole, mv.

Ejendommen er beliggenheden tæt ved offentlig transport.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende Højskolevej 79, 4920 Søllested

Kommune Lolland
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Andet
Anvendelse, aktuel Privat institutions- og serviceejendom

Matr. nr.	Areal
24 a Skovlænge By, Skovlænge	15.248 m ²
1 g Søllested By, Søllested	11.834 m ²
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	27.082 m ²

Arealfordeling

Grundareal	27.082 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		1.993 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		3.815 m ²
Boligareal		141 m ²
Etageareal i alt		3.956 m ²

Udenomsarealer / området

Udearealer er udlagt til park og parkering.

Parkeringsforhold

Gode parkeringsforhold ved ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Højskolevej 79

- opført / ombygget	1955/1991
- bebygget areal	1.007 m ²
- etageareal	2.443 m ²
- antal etager	2

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten
Tagdækning: Tegl

BBR er fejlbehæftet.

Enhed

Højskolevej 79	Etageareal	2.302 m ²
Grundskole	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Højskolevej 79A	Etageareal	141 m ²
Anden enhed til helårsbeboelse	Type Boligareal	Afskrivning Nej
Forstanderlejlighed		

Bygning nr. 2 - Højskolevej 79

- opført / ombygget	1998
- bebygget areal	40 m ²
- etageareal	40 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Træ
Tagdækning: Metal

Enhed

Højskolevej 79	Etageareal	40 m ²
Udhus	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 3 - Højskolevej 79

- opført / ombygget	2000
- bebygget areal	271 m ²
- etageareal	441 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Tegl

Enhed

Højskolevej 79B	Etageareal	441 m ²
Grundskole	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 4 - Højskolevej 79

- opført / ombygget	2007
- bebygget areal	286 m ²
- etageareal	562 m ²
- antal etager	2

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Betontagsten

Enhed

Højskolevej 79	Etageareal	562 m ²
Grundskole	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 5 - Højskolevej 81

- opført / ombygget	1906
- bebygget areal	289 m ²
- etageareal	370 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Tegl

Enhed

Højskolevej 81	Etageareal	370 m ²
Grundskole	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 6 - Højskolevej 79

- opført / ombygget	2018
- bebygget areal	75 m ²
- etageareal	75 m ²

Beskrivelse

Ydervæg: Træ

Tagdækning: Tagpap med stor hældning

Enhed

Højskolevej 79	Etageareal	75 m ²
Udhus	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 7 - Højskolevej 79

- opført / ombygget	2018
- bebygget areal	25 m ²
- etageareal	25 m ²

Beskrivelse

Ydervæg: Træ

Tagdækning: Andet materiale

Enhed

Højskolevej 79	Etageareal	25 m ²
Udhus	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	17.400.000
Grundværdi	438.700

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

Varmegenindvindingsanlæg.

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

Vurderingen omfatter alene de på ejendommen værende faste installationer (el, vand, ventilation og varme)

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

**Offentlige forhold / planer****Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Privat institutions- og serviceejendom

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Ejendommen er godkendt til undervisningsformål og -brug, dvs kostskole, specialundervisning, højskole, erhvervsskole, mv.

Yderligere anvendelser omfatter: erhverv, kontorlejemål, laboratorium, bosted, madproduktion.

Følgende planer er gældende for ejendommen:

Kommuneplan 2021 - 2033

359-1.B.1 Blandet byområde omkring Højskolevej og Hovedgaden i Søllested

359-1.B.2 Boligområdet Præstevænget i Søllested

359-1.BN.3 Boligområdet vest for Præstevænget i Søllested

359-1.G.1 Rekreativt område ved Præstevænget i Søllested

359-1.O.5 Søllested Station

359-1.O.9 Krumsø Fri- & Kostskole i Søllested

360-O2 Offentligt område ved Krumsø Fri- & Kostskole, Søllested

Lokalplan 359-4 Boligområde syd for Højskolevej i Søllested
Lokalplan 360-22 Område til skoleformål, Krumsø Fri- og Kostskole, Søllested

-

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 jordforurenede jf. Jordforureningsattester.

-

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

Anlægsnr.: 1

Adresse: Højskolevej 79, 4920 Søllested

Beliggende på matrikel: 1g

Klassifikation: Tank

Indhold: Fyringsgasolie

Placering: Over terræn, udendørs

Driftstatus: I drift

Etableringsår: 2006

Størrelsesklasse: Under 6.000 l

Størrelse: 1800L

Materiale: Plast

Type: Enkeltvægget

Typogodkendelsesnr.: 55-5820

Fabrikationsnr.: 1167

Fabrikattype: TITAN

Fabrikationsår: 2006

Bygværk (søterritorie): Ikke på søterritorie

Revisionsdato: 2018-04-25

Tingbog og servitutter

08.11.2019 - Prioritet: 1: Servitut med lovbestemt prioritet - Fortidsmindefredning

13.02.2001 - Prioritet: 2: Dok om kollektiv varmforsyning

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	7.500.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	7.500.000
Handelsomkostninger anslået	90.163
Anslået kapitalbehov	7.590.163

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		38.141
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	30.000	
Miljøafgifter	200	
Sum		30.200
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		60.000
I alt, anslået		128.341

Øvrige bemærkninger

Forsikringspræmie er anslået.

Udgifter til ren- og vedligeholdelse er anvendelsesrelateret og derfor ikke budgetsat.

Køber opfordres til at udarbejde eget budget.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	128.341	128.341
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-128.341	
- afskrivning, anslået	22.770	
I alt	-151.111	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-128.341
- skattevirkning ved 22,00%		-33.244
I alt		-95.096

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	7.500.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	46.850
Advokatsalær skøde	34.650
Moms ekskl. evt. momsrefusion	8.663
Kontant anskaffelsessum	7.590.163

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	438.700
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	6.311.300
Særlige installationer	750.000
I alt	7.500.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	759.016	22.770
Afskrivninger 1. år.			22.770

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	46.850
Advokatsalær - skøde	34.650
Moms	8.663
Handelsomkostninger inkl. moms	90.163

TEGNINGER OG KORT

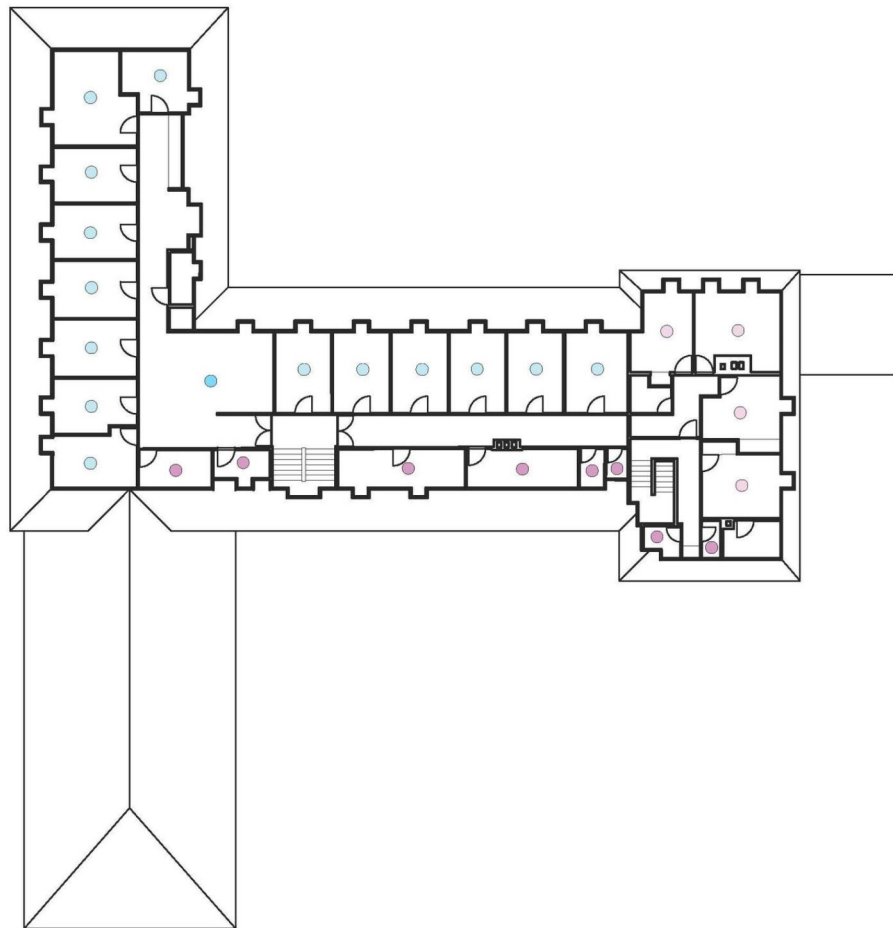
Tegning



Lollands Højskole
Højskolevej 79
4920 Søllested

Thomas Fabienke

"Udsigten"
Plan af stuetage og 1. sal
Mål 1:200
November 2023

Tegning

- Værelser
- Fællesrum
- Undervisning
- Personale
- Service/teknik

Lollands Højskole
Søllested

Hovedbygning
2. sals plan

Mål 1:200
November 2023

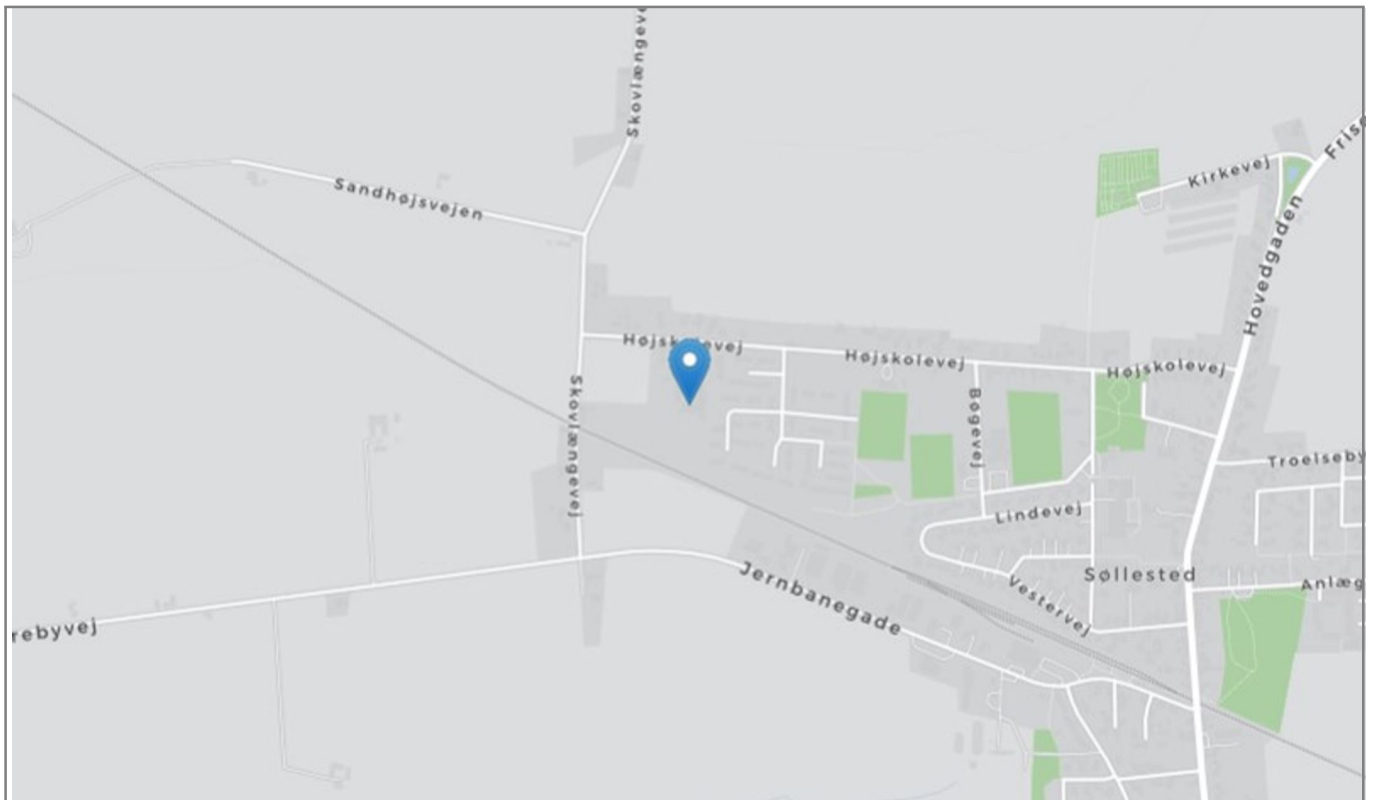
Tegning

- Værelser/bolig
- Fællesrum
- Undervisning
- Personale
- Service/teknik

Lollands Højskole
Højskolevej 79
4920 Søllested

Thomas Fabienke

Hovedbygning
Plan af kælderetage
Mål 1:200
November 2023

Kort

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