



SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Vestergade 37
4930 Maribo

800.000 kr.

Bud modtages



Ejendom med Både Bolig og Erhvervsmuligheder



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendom med Både Bolig og Erhvervs muligheder

Velkommen til denne ejendom beliggende i hjertet af Maribo, der kombinerer både bolig- og erhvervs muligheder. Ejendommen er opført i år 1900. Med et samlet boligareal på 112 kvadratmeter samt et erhvervsareal på hele 150 kvadratmeter, får du her rig mulighed for at kombinere privatliv med forretningsdrift.

Butiksljemålet i stueetagen er veludrustet og byder på lyse rum, der kan tilpasses mange typer af virksomheder. Uanset om du drømmer om at åbne en hyggelig café, en specialbutik eller noget helt tredje, giver dette lejemål dig den perfekte ramme til at realisere dine ambitioner. Den centrale placering sikrer god synlighed og nem adgang for kunder fra nær og fjern.

På første sal finder du en dejlig lejlighed, som udgør den perfekte oase efter en travl arbejdsdag. Det store trækplaster er uden tvivl den sydvendte terrasse, hvor du kan nyde solens stråler dagen lang eller invitere venner over til hyggelige grillaftener under åben himmel.

Ejendommens beliggenhed er ideel med kort afstand til indkøbsmuligheder samt gode parkeringsforhold lige ved døren. Sønderødde ligger også tæt på, hvilket giver mulighed for gåture i naturskønne omgivelser. Denne ejendom tilbyder ikke blot et sted at bo men også muligheden for at drive din egen virksomhed fra samme adresse.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Vestergade 37, 4930 Maribo
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
261 a Maribo Bygrunde	558 m ²	78 m ²

Arealfordeling

Grundareal	558 m ²	heraf vej 78 m ²
Bebygget areal		323 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		323 m ²
Boligareal		112 m ²
Etageareal i alt		435 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vestergade 37

- opført / ombygget	1900/1988
- bebygget areal	150 m ²
- etageareal	262 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tegl.

Enhed

Vestergade 37, st	Etageareal	150 m ²
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Vestergade 37, 1	Etageareal	112 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Vestergade 37

- opført / ombygget	1959/1969
- bebygget areal	93 m ²
- etageareal	93 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tagpap.

Enhed

Vestergade 37	Etageareal	93 m ²
Enhed til lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 3 - Vestergade 37

- opført / ombygget	1985
- bebygget areal	45 m ²
- etageareal	45 m ²

Beskrivelse

Ydervæg er af træ. Tag som tagpap.

Enhed

Vestergade 37	Etageareal	45 m ²
---------------	------------	-------------------

Garage	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej
--------	-----------------------	--------------------

Bygning nr. 4 - Vestergade 37

- opført / ombygget	1987
- bebygget areal	15 m ²
- etageareal	15 m ²

Beskrivelse

Ydervægge er af træ. Tag som fibercement.

Enhed

Vestergade 37	Etageareal	15 m ²
---------------	------------	-------------------

Udhus	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej
-------	-----------------------	--------------------

Bygning nr. 5 - Vestergade 37

- opført / ombygget	1987
- bebygget areal	20 m ²
- etageareal	20 m ²

Beskrivelse

Ydervægge er af træ. Tag som fiberment.

Enhed

Vestergade 37	Etageareal	20 m ²
---------------	------------	-------------------

Carport	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej
---------	-----------------------	--------------------

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

<u>År 2020</u>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	900.000
Grundværdi	491.000

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**

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Lejernes forbrug af el, vand og varme forudsættes afregnet direkte til de respektive forsyningsværker.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Øvrige bemærkninger

Nærværende vurdering omfatter alene ejendommen faste installationer. (el, vand og varme)

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 360-B12: Boligområde ved åen i Maribo

Kommuneplanramme 360-C14: Bymidten i Maribo

Byplanvedtægt 363-BP4: Området ved Vestergade i Maribo

Lokalplan 363-53: Maribo bykerne - Østergade/Torvet/Vestergade m.v.

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

Tingbog og servitutter

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

Nr. 2 lyst d. 01.10.1985: Dok om vej mv, parkering mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	72.000	0
Erhvervslejemål	60.000	60.000
I alt årlig leje	132.000	60.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

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	800.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	800.000
Handelsomkostninger anslået	16.463
-Refusion depositum	18.000
Anslået kapitalbehov	798.463

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,27%.

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 2023		9.120
Renovation / miljøafgift:		
Miljøafgifter	400	
Renovation, anslået	7.000	
Sum		7.400
Udvendig vedligeholdelse 2024		21.750
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.700
I alt, anslået		49.970

Øvrige bemærkninger

Udgifter til administration og forsikringer er anslåede.

Lejerne forudsættes at betale egne forbrugsudgifter.

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	72.000	72.000
Lejeindtægter, anslåede	60.000	60.000
Udgifter		
Driftsudgifter	49.970	49.970
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	82.030	
- afskrivning, anslået	2.449	
I alt	79.581	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	82.030
- skattevirkning ved 22,00%	17.508
I alt	64.523

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	800.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	6.650
Advokatsalær skøde	7.850
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.963
Kontant anskaffelsessum	816.463

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
<i>Bygninger og installationer</i>	
Grundens værdi	100.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	620.000
Særlige installationer	80.000
I alt	800.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	81.646	2.449
Afskrivninger 1. år.			2.449

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	6.650
Advokatsalær - skøde	7.850
Moms	1.963
Handelsomkostninger inkl. moms	16.463

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	800.000
Handelsomkostninger anslået	16.463
- Refusion depositum	18.000
Investeret kapital	798.463

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

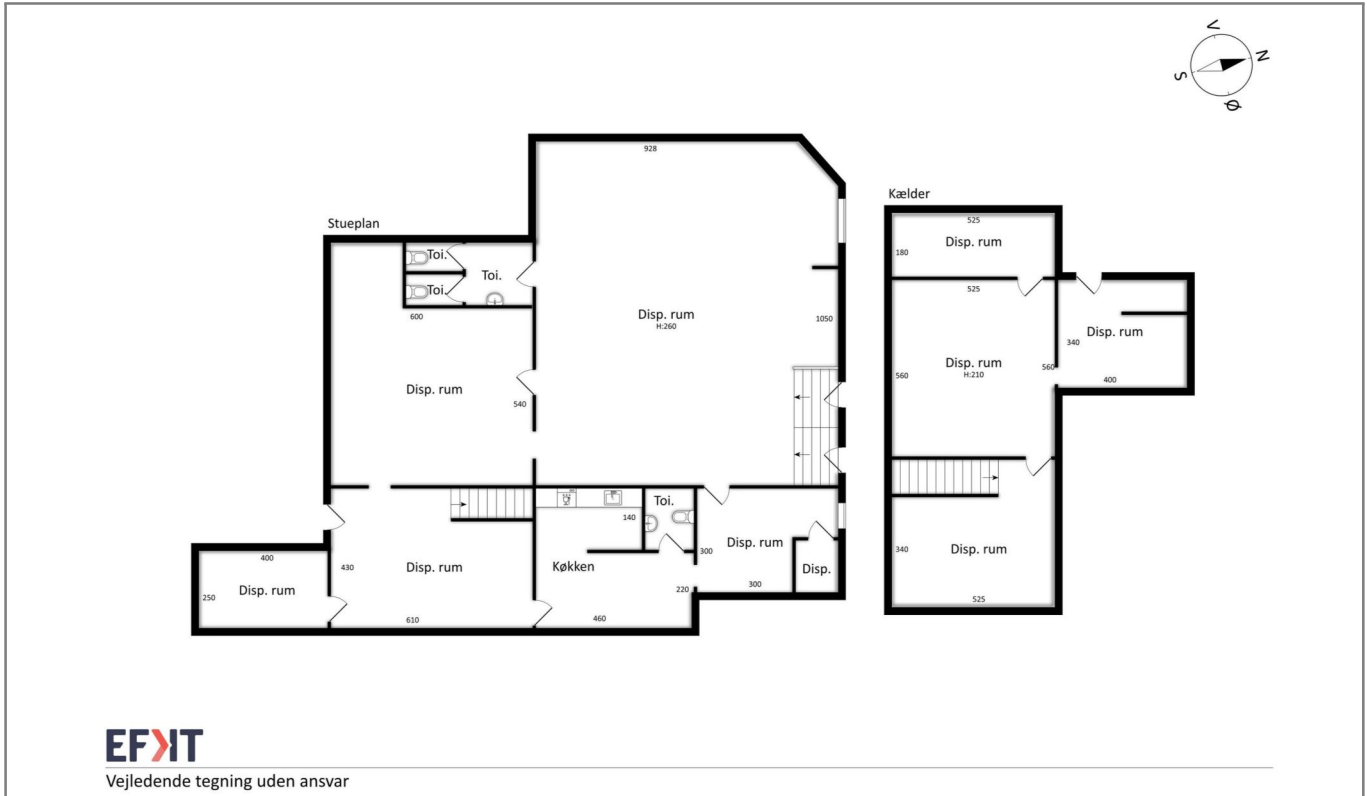
Lejeindtægter iht. budget	132.000
- Driftsudgifter iht. budget	49.970
Nettoleje til forrentning	82.030

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{82.030 \times 100}{798.463} = 10,27\% \text{ (anslået)}$$

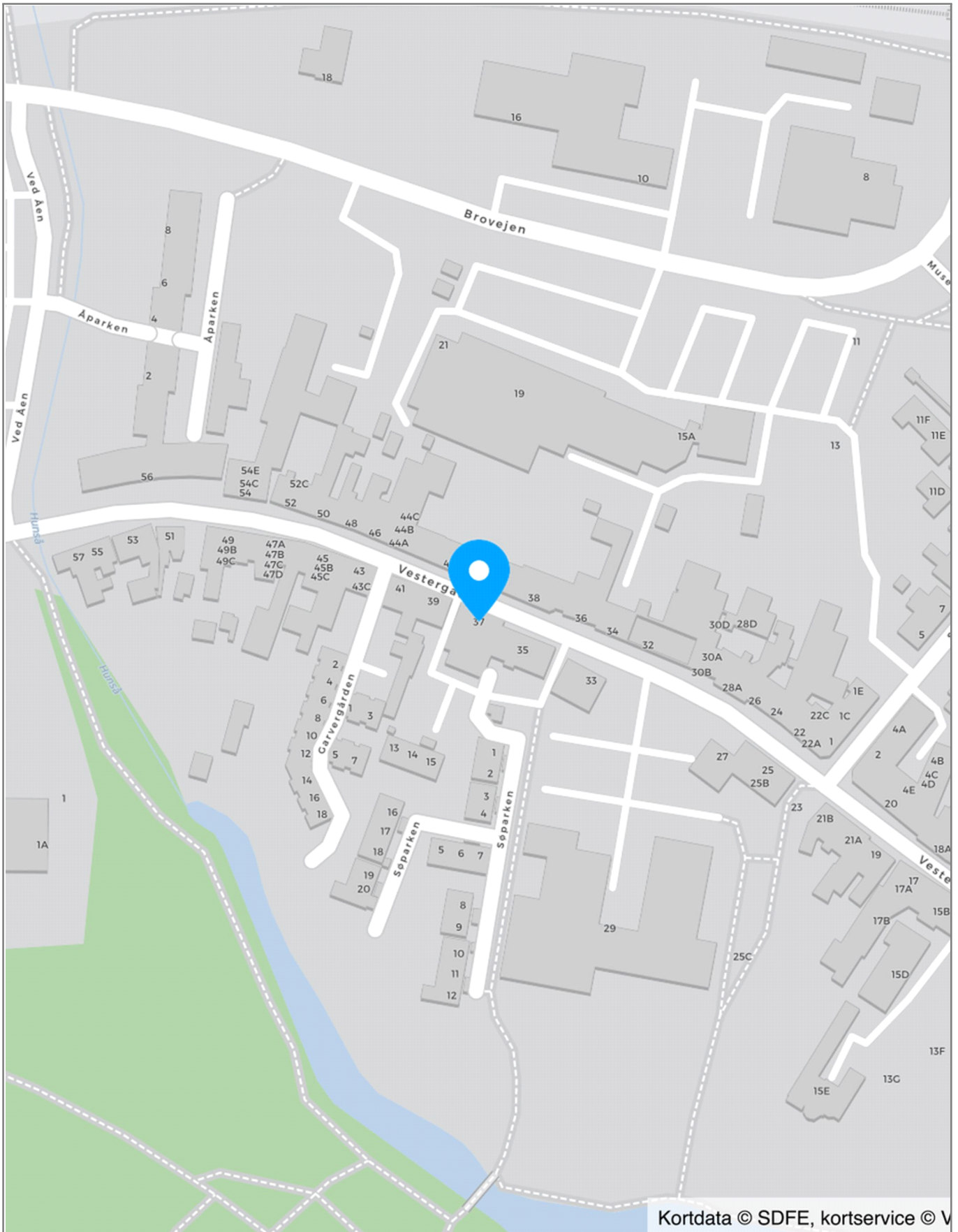
TEGNINGER OG KORT

Tegning



Alle plan (3x2)

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 06.09.2024

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Rune Jacobsen	Vestergade 37 1.	112	72.000	643		18.000	
I alt			112	72.000		0	18.000	0

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Birthe Lise - lejemålet er opsagt.	Vestergade 37 st.	150	60.000	400			
I alt			150	60.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	112	72.000	0	18.000	0
Erhverv	150	60.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	262	132.000	0	18.000	0

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