SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Østervej 15

4960 Holeby

1.000.000 kr.



Velbeliggende investeringsejendom.





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	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



Velbeliggende investeringsejendom.

Velbeliggende investeringsejendom med to beboelseslejemål centralt i Holeby. Ejendommen rummer i alt 349 m² boligareal og er opført i 1955, hvilket giver en solid ramme om et udlejningsprojekt med gode muligheder for den investor, der ønsker en ejendom med en attraktiv placering.

Ejendommens to beboelseslejemål giver et overskueligt udgangspunkt for boligudlejning og en ejendomstype, der kan appellere til lejere, som ønsker at bo centralt i et mindre lokalsamfund. De samlede kvadratmeter fordeler sig på boligdelen og skaber et betydeligt arealgrundlag i forhold til ejendommens anvendelse.

Udenfor hører et gårdsareal til ejendommen. Fra gården er der adgang til to garager, hvilket er en væsentlig kvalitet for både udlejer og lejere og giver gode muligheder for parkering, opbevaring eller andre formål, alt efter behov og gældende anvendelse.

Med sin centrale beliggenhed i Holeby, nær indkøb, to lejemål, 349 m² boligareal og adgang til to garager, fremstår ejendommen som en interessant mulighed for køberen, der søger en investeringsejendom med klare, praktiske kvaliteter. Her får man en ejendom med et velkendt udlejningsformål, gode faciliteter omkring boligerne og en placering, der gør hverdagen let for kommende lejere.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Østervej 15, 4960 Holeby
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
19 x Holeby By, Holeby	682 m²	114 m²

Arealfordeling

Grundareal	682 m²	heraf vej 114 m²
Bebygget areal		264 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		84 m²
Boligareal		262 m²
Etageareal i alt		346 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Østervej 15

- opført / ombygget	1955/1988
- bebygget areal	180 m²
- etageareal	262 m²
- antal etager	2

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten.

Tag som tagpap/bølgeeternit.

Enhed

Østervej 15, st	Etageareal	125 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Østervej 15, 1	Etageareal	137 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Bygning nr. 3 - Østervej 15

- opført / ombygget	1955
- bebygget areal	84 m²
- etageareal	84 m²

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten.

Tag som tagpap.

Enhed

Østervej 15	Etageareal	84 m²
Garage	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	690.000
Grundværdi	90.900

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

Kloak
Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme

El afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Vand og varme afregnes af lejerne efter måler.

Løsøre og inventar
Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Storstrøms Forsikring G/S	615404

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Brand, elskade, ABB, storm, Glas og sanitet, svamp og insekt, stikledning, indvendige rør, huslejetab, retshjælp, husejeransvar.

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 355-B6 Boligområde i Holeby
Kommuneplanramme 355 C1 Lokalcenter i Holeby

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 kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

-

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
ANLÆGSNR.: 1
Klassifikation: Tank
Indhold: Benzin
Placering: Nedgravet
Etableringsår: 1949
Sløjfning: Tanken er tømt, afblændet og opfyldt
Driftstatus: Ikke i drift
Størrelsesklasse: Under 6.000 l
Størrelse: 3200L

ANLÆGSNR.: 2
Klassifikation: Tank
Indhold: Mineralske olieprodukter
Placering: Nedgravet
Sløjfning: Tanken er afblændet
Sløjfningsår: 1949
Driftstatus: Ikke i drift
Størrelsesklasse: Under 6.000 l
Størrelse: 680L

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 19.10.1967: Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 2 lyst d. 01.02.1983: Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 07.05.1984: Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 4 lyst d. 15.10.1986: Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	142.269	0
I alt årlig leje	142.269	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 udelukkende anvendes til beboelse og indeholder mindre end 6 beboelseslejligheder.

Omkostningsbestemt husleje
Ejendommen er ikke omfattet af regler om omkostningsbestemt husleje i Lov om leje.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.000.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.000.000
Handelsomkostninger anslået	18.663
-Refusion depositum	35.567
-Refusion forudbetalt leje	35.567
Anslået kapitalbehov	947.528

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,36%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		2.965
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	6.800	
Miljøafgifter	200	
Sum		7.000
Udvendig vedligeholdelse 2026		15.200
Administration:		
Administration	5.000	
Varmeregnskab	3.400	
Vandregnskab	3.500	
Sum		11.900
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.000
I alt, anslået		44.065

Øvrige bemærkninger

Udgifter til forsikring og administration er anslåede. Køber opfordres til at foretage nærmere undersøgelser herom.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	142.269	142.269
Udgifter		
Driftsudgifter	44.065	44.065
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	98.204	
- afskrivning, anslået	3.056	

I alt	95.148	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	98.204
- skattevirkning ved 22,00%	20.932
I alt	77.271

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	1.000.000

Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	7.850
Advokatsalær skøde	8.650
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.163
Kontant anskaffelsessum	1.018.663

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	90.900
Boligdel	809.100
Særlige installationer	100.000
I alt	1.000.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	*Afskrivningsgrundlag*	*Beløb i kr.*
Særlige installationer	3%	101.866	3.056
Afskrivninger 1. år.			3.056

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	7.850
Advokatsalær - skøde	8.650
Moms	2.163
Handelsomkostninger inkl. moms	18.663

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.000.000
Handelsomkostninger anslået	18.663
- Refusion depositum	35.567
- Refusion forudbetalt leje	35.567

Investeret kapital	947.528

Forrentning af investeret kapital

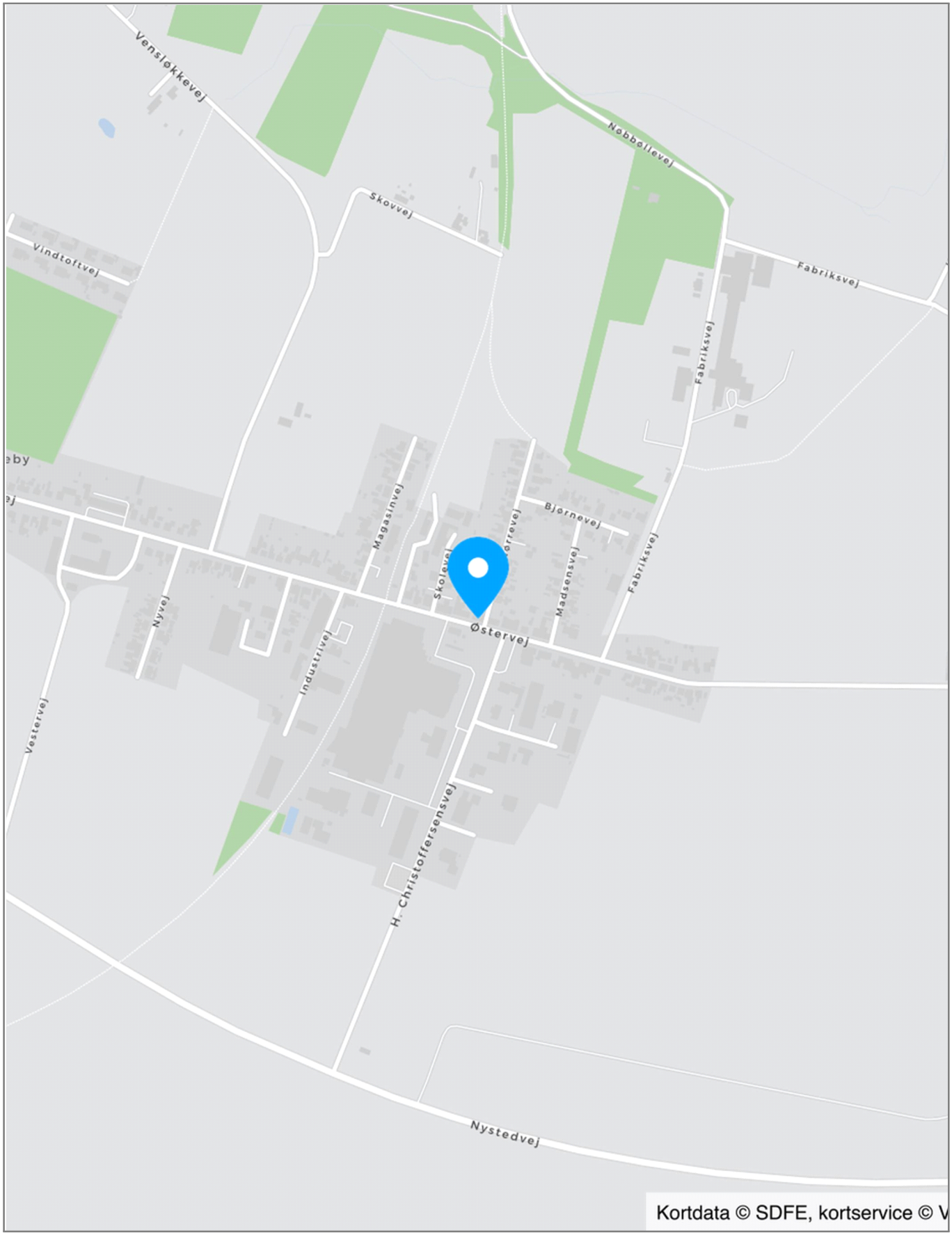
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	142.269
- Driftsudgifter iht. budget	44.065
Nettoleje til forrentning	98.204

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{98.204 \times 100}{947.528} = 10{,}36\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort


Vensøkkevej
Nøbbelievej
Skovvej
Vindtoftvej
Fabriksvej
Fabriksvej
Magasinvej
Bjørnevej
Skolevej
Madsensvej
Fabriksvej
Østervej
Nyvej
Industrivej
Vestervej
H. Christoffersensvej
Nystedvej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 19.10.2026

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Annie Fay Boesgaard	Østervej 15 st.	132	86.400	655		21.600	21.600
2	Johnny Nimb	Østervej 15 1.	124	55.869	451		13.967	13.967
I alt			256	142.269		0	35.567	35.567

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	256	142.269	0	35.567	35.567
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	256	142.269	0	35.567	35.567

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