



SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Vestervej 3A
4960 Holeby

1.000.000 kr.



Centralt beliggende bolig- og erhvervsejendom



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
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	Erhverv
13	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Centralt beliggende bolig- og erhvervsejendom med gårdareal og tre lejemål

Her udbydes en spændende bolig- og erhvervsejendom med en central placering i byen. Ejendommen er opført i 1900 og rummer i alt 175 m², som er fordelt på to beboelseslejemål samt ét erhvervslejemål.

De to beboelseslejemål udgør rammerne om et mindre udlejningsejendomsmiljø, mens erhvervslejemålet tilfører ejendommen en ekstra dimension. Den centrale beliggenhed kan være attraktiv for både beboere og erhvervsdrivende, da indkøb og lokale faciliteter ligger tæt på. Ejendommens oprindelse fra 1900 bidrager samtidig med den karakter og historie, som ofte kendetegner ældre byejendomme, og som giver stedet et særligt udtryk.

Til ejendommen hører desuden et gårdareal/have, der skaber et værdifuldt opholdsareal i tilknytning til bygningen. Her er mulighed for at indrette et grønt pusterum, hyggelige siddepladser eller et funktionelt fællesareal, alt efter ønsker og behov. Samlet set er der tale om en centralt placeret ejendom med 175 m², tre lejemål og gårdareal, hvor bolig og erhverv er samlet på samme adresse. En interessant mulighed for den køber, der søger en ejendom med en fleksibel sammensætning og nærhed til indkøb.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende Vestervej 3A, 4960 Holeby

Kommune Lolland
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
12 c Holeby By, Holeby	563 m ²

Arealfordeling

Grundareal	563 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	189 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	133 m ²	
Boligareal	175 m ²	
Etageareal i alt	308 m ²	

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vestervej 3A

- opført / ombygget	1900
- bebygget areal	177 m ²
- etageareal	296 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten
Tagdækning: Tegl

Enhed

Vestervej 3A, st	Etageareal	82 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Vestervej 3A, 1	Etageareal	93 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Vestervej 3B, st	Etageareal	121 m ²
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Vestervej 3A

- opført / ombygget	1997
- bebygget areal	12 m ²
- etageareal	12 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Træ
Tagdækning: Fibercement herunder asbest

Enhed

Vestervej 3 A	Etageareal	12 m ²
Udhus	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.100.000
Grundværdi	25.300

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

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

El og varme afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskaberne.

Vand afregnes af lejerne efter måler.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Forsikring

Selskab	Policenr.
Gjensidige Forsikring	1277114

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-C1 Lokalcenter i Holeby

Lokalcenter - centerområde/mindre butiksområde, butikker, boliger, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).

Maks. Størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m², udvalgswarebutikker maks. 500 m².

Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgswarebutikker: maks. 3.000 m².

Lokalplan 355-25 Bymidten Holeby

Se plan.

-

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.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Matriklen er udgået før kortlægning.

Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven

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. 18.06.1964: Dok om oversigt mv, byggelinier mv
- Nr. 2 lyst d. 19.10.1967: Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 3 lyst d. 01.02.1983: Dok om byggelinier mv
- Nr. 4 lyst d. 07.05.1984: Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 5 lyst d. 15.10.1986: Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 6 lyst d. 31.08.1994: Lokalplan nr. 25

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	104.144	0
Erhvervslejemål	51.248	0
I alt årlig leje	155.392	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

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.000.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.000.000
Handelsomkostninger anslået	18.663
-Refusion depositum	36.938
-Refusion forudbetalt leje	4.013
Anslået kapitalbehov	977.711

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,71%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		6.528
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	6.140	
Miljøafgifter	221	
Sum		6.361
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		500
Udvendig vedligeholdelse 2026		15.400
Administration:		
Administration	10.000	
Vandregnskab	2.500	
Sum		12.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.391
I alt, anslået		50.680

Øvrige bemærkninger

Udgifter til forsikringspræmie og el er anslåede.

Køber opfordres til at udarbejde eget budget.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	155.392	155.392
Udgifter		
Driftsudgifter	50.680	50.680
Skattemæssigt resultat 1. år		

Før skat og afskrivninger 1. år	104.712
- afskrivning, anslået	3.056
I alt	101.656

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	104.712
- skattevirkning ved 22,00%	22.364
I alt	82.348

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	1.000.000

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

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	25.300
Boligdel	674.700
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	200.000
Særlige installationer	100.000
I alt	1.000.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
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**

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

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.000.000

Handelsomkostninger anslået	18.663
- Refusion depositum	36.938
- Refusion forudbetalt leje	4.013
Investeret kapital	977.711

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

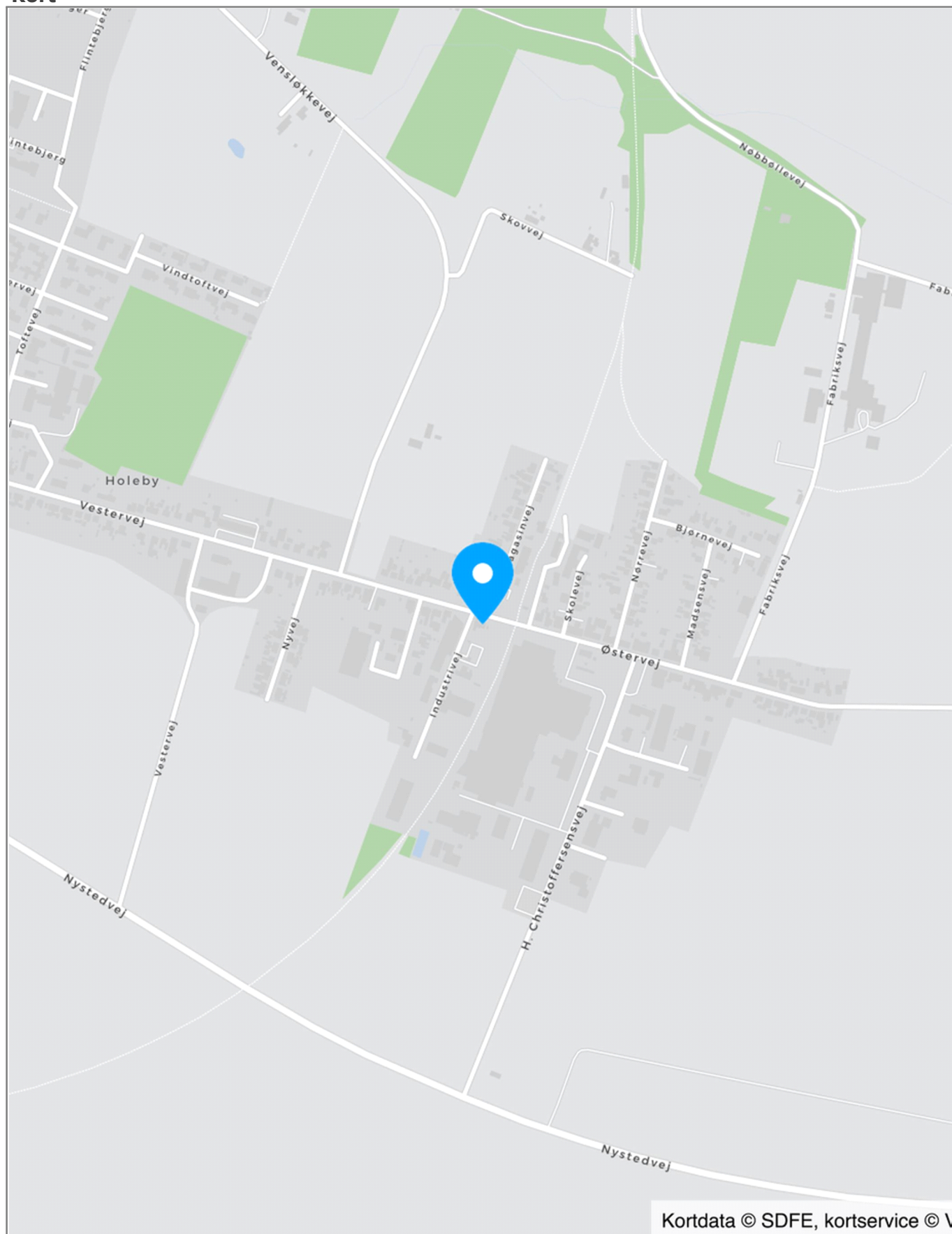
Lejeindtægter iht. budget	155.392
- Driftsudgifter iht. budget	50.680
Nettoleje til forrentning	104.712

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{104.712 \times 100}{977.711} = 10,71\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 22.06.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1		Vestervej 3 A st.	82	48.161	587		12.040	4.013
2		Vestervej 3 A 1.	93	55.983	602		12.085	
I alt			175	104.144		0	24.126	4.013

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
3		Vestervej 3 B	121	51.248	424		12.812	
I alt			121	51.248		0	12.812	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	175	104.144	0	24.126	4.013
Erhverv	121	51.248	0	12.812	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	296	155.392	0	36.938	4.013

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