



SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Solvej 76
4800 Nykøbing F

2.600.000 kr.



Udlejningsejendom med fire lejemål i hjertet af Nykøbing F



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	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nykøbing F.

Velkommen til denne ejendom beliggende på Østre Bro i det eftertragtede område af Nykøbing F. Her får du en unik mulighed for at investere i en boligudlejningsejendom med moderne bekvemmeligheder.

Ejendommen blev opført i 1937 og byder på et samlet boligareal på hele 280 kvadratmeter fordelt på fire beboelseslejemål, hver udstyret med eget køkken og bad.

Ejendommen er ideel for både nye og erfarne investorer, der ønsker at tilbyde lejere et hjemligt miljø med komfortable faciliteter. Lejemålene opvarmes med fjernvarme.

Ud over de indbydende boliger tilbyder ejendommen også adgang til en mindre gårdhave, hvor beboerne kan nyde friske luft og afslapning i rolige omgivelser midt i byen. Gårdhaven giver mulighed for hyggelige stunder under åben himmel, perfekt til sommergrill eller morgenkaffe.

Beliggenheden på Østre Bro placerer ejendommen centralt med nem adgang til byens indkøbsmuligheder og offentlig transport. Dette gør det nemt for lejerne at få hverdagen til at fungere uden besvær samtidig med at de kan nyde alt hvad Nykøbing F har at tilbyde.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende Solvej 76, 4800 Nykøbing F

Kommune Guldborgsund
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning
Anvendelse, aktuel Beboelse

Matr. nr.	Areal
1254 be Nykøbing F. Bygrunde	334 m ²

Arealfordeling

Grundareal	334 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	140 m ²
Boligareal	280 m ²
Etageareal i alt	280 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 5.

Udenomsarealer / området

Ejendommen er beliggende i Nykøbing 's østlige periferi.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Solvej 76

- opført / ombygget	1937/1981
- bebygget areal	140 m ²
- etageareal	280 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 5

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tagpap.

Enhed

Solvej 76, 1, th	Etageareal	70 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Solvej 76, 1, tv	Etageareal	70 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Solvej 76, st, th	Etageareal	70 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Solvej 76, st, tv	Etageareal	70 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.050.000
Grundværdi	221.100

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: Alment 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.
Tryg Forsikring A/S	657-333.503

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 Beboelse

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme NYKF B15 Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing F.

Lokalplan NYK F43 Østerbro.

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. 08.10.1985: Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Nr. 2 lyst d. 10.03.2004: Lokalplan F43

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	220.647	0
I alt årlig leje	220.647	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

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.600.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.600.000
Handelsomkostninger anslået	36.263
-Refusion depositum	55.162
-Refusion forudbetalt leje	18.387
Anslået kapitalbehov	2.562.714

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,34%.

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 2025		6.487
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	14.000	
Miljøafgifter	100	
Sum		14.100
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		2.000
Udvendig vedligeholdelse 2025		14.000
Administration:		
Administration	8.000	
Varmeregnskab	4.000	
Vandregnskab	4.000	
Sum		16.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.600
I alt, anslået		58.187

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	220.647	220.647
Udgifter		
Driftsudgifter	58.187	58.187
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	162.459	
- afskrivning, anslået	7.909	
I alt	154.551	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	162.459
- skattevirkning ved 22,00%	34.001
I alt	128.458

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	2.600.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	17.450
Advokatsalær skøde	15.050
Moms ekskl. evt. momsrefusion	3.763
Kontant anskaffelsessum	2.636.263

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	221.100
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	2.118.900
Særlige installationer	260.000
I alt	2.600.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	263.626	7.909
Afskrivninger 1. år.			7.909

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	17.450
Advokatsalær - skøde	15.050
Moms	3.763
Handelsomkostninger inkl. moms	36.263

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	2.600.000
Handelsomkostninger anslået	36.263
- Refusion depositum	55.162
- Refusion forudbetalt leje	18.387
Investeret kapital	2.562.714

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	220.647
- Driftsudgifter iht. budget	58.187
Nettoleje til forrentning	162.459

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{162.459 \times 100}{2.562.714} = 6,34\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 25.09.2025

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1		Solvej 76 st. tv.	70	53.158	759		13.289	4.430
2		Solvej 76 st. th.	70	51.006	729		12.751	4.250
3		Solvej 76 1. tv.	70	54.383	777		13.596	4.532
4		Solvej 76 1. th.	70	62.100	887		15.525	5.175
I alt			280	220.647		0	55.162	18.387

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	280	220.647	0	55.162	18.387
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	280	220.647	0	55.162	18.387

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