



SALGSOPSTILLING

Industri / logistik

C. E. Christiansens Vej 29
4930 Maribo

6.900.000 kr.



Attraktiv Industri- og Logistikejendom med Fremragende



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Attraktiv Industri- og Logistikejendom med Fremragende Tilkørselsforhold

Velkommen til denne industriejendom beliggende i et veludbygget erhvervsområde, der byder på fremragende tilkørselsforhold.

Ejendommen, opført i 1981, strækker sig over 2.568 kvadratmeter, hvoraf 1.218 er ledig for køber.

Ejendommen har delvist ny tagbelægning.

Denne ejendom er ideel for virksomheder inden for industri og logistik. De store parkeringsarealer giver rigelig plads til både medarbejdere, kunder og leverandører, hvilket gør det nemt at håndtere daglige operationer effektivt.

Samtidig giver de gode adgangsveje let forbindelse til hovedfærdselsåre, hvilket gør transport af varer hurtigere og mere bekvemt. Uanset om du leder efter lagerplads eller produktionsfaciliteter, tilbyder denne ejendom fleksibilitet til at imødekomme dine behov.

Grib chancen for at investere i en ejendom med så mange potentialer – perfekt som hovedkontor eller som støttepunkt for din voksende virksomhed. Kontakt os i dag for yderligere information eller for at arrangere en fremvisning af denne ejendom.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende C. E. Christiansens Vej 29, 4930 Maribo

Kommune Lolland
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Industri / logistik
Anvendelse, aktuel Fabrik og lager

Matr. nr.	Areal
73 sq Maribo Markjorder	14.377 m ²

Arealfordeling

Grundareal	14.377 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		2.568 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		2.788 m ²
Etageareal i alt		2.788 m ²

Udenomsarealer / området

Ejendommen er beliggende i udbygget erhvervsområde i byens nordlige periferi.

Parkeringsforhold

Gode parkeringsforhold på ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - C. E. Christiansens Vej 29A

- opført / ombygget	1981/1988
- bebygget areal	2.250 m ²
- etageareal	2.470 m ²
- antal etager	2

Beskrivelse

Ydervæg: Betonelementer

Tagdækning: Tagpap med lille hældning

Enhed

C. E. Christiansens Vej 29A	Etageareal	1.163 m ²
-----------------------------	------------	----------------------

Enhed til lager	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Enhed

C. E. Christiansens Vej 29B	Etageareal	1.307 m ²
-----------------------------	------------	----------------------

Enhed til lager	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 2 - C. E. Christiansens Vej 29

- opført / ombygget	1981
- bebygget areal	265 m ²
- etageareal	265 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Betonelementer

Tagdækning: Tagpap med lille hældning

Enhed

C. E. Christiansens Vej 29	Etageareal	265 m ²
----------------------------	------------	--------------------

Enhed til kontor	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 3 - C. E. Christiansens Vej 29

- opført / ombygget	1982
---------------------	------

- bebygget areal 10 m²
- etageareal 10 m²

Beskrivelse

Ydervæg: Træ

Tagdækning: Fibercement herunder asbest

Enhed

C. E. Christiansens Vej 29	Etageareal	10 m ²
----------------------------	------------	-------------------

Udhus	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja
-------	-----------------------	-------------------

Bygning nr. 4 - C. E. Christiansens Vej 29

- opført / ombygget 2003
- bebygget areal 24 m²
- etageareal 24 m²

Beskrivelse

Ydervæg: Træ

Tagdækning: Tagpap med stor hældning

Enhed

C. E. Christiansens Vej 29	Etageareal	24 m ²
----------------------------	------------	-------------------

Udhus	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja
-------	-----------------------	-------------------

Bygning nr. 5 - C. E. Christiansens Vej 29

- opført / ombygget 2003
- bebygget areal 19 m²
- etageareal 19 m²

Beskrivelse

Ydervæg: Letbetonsten

Tagdækning: Tagpap med stor hældning

Enhed

C. E. Christiansens Vej 29	Etageareal	19 m ²
----------------------------	------------	-------------------

Cykelskur	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja
-----------	-----------------------	-------------------

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering*År 2020**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	5.950.000
Grundværdi	647.000

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 salgsopstilling m.m. Evt. ændringer/forhøjelser er sælger uvedkommende.

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 315 AMP

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

El, vand og varme forudsættes afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskaberne.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Øvrige bemærkninger

Der medfølger intet løse eller driftsmateriel.

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer**Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Fabrik og lager

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 360-E17 Erhvervsområde ved C. E. Christiansensvej i Maribo

Lokalplan 363-86 Erhvervsområdet nord for Maribo by mellem Østre Landevej og Motorvejen.

-

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**

Matriklens jordforureningsstatus er uafklaret 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 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

ANLÆGSNUMMER 1

Klassifikation: Tank

Indhold: Fyringsgasolie

Placering: Nedgravet

Etableringsår: 1980

Driftstatus: I drift

Størrelsesklasse: 6.000 l - 100.000 l

Supplerende korrosions beskyttelse: Glasfiberbelægning

Fabrikationsnr.: 14902

Fabrikattype: Ajva

Fabrikationsår: 1980

Størrelse: 30000L

Materiale: Stål

Bygværk (søterritorie): Ikke på søterritorie

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.02.1974: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Filnavn: 31_B-M_580

Nr. 2 lyst d. 24.06.1981: Dok om transformerstation/anlæg mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	768.636	0
I alt årlig leje	768.636	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Omkostningsbestemt husleje

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	6.900.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	6.900.000
Handelsomkostninger anslået	75.500
Anslået kapitalbehov	6.975.500

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		28.230
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	7.000	
Miljøafgifter	1.000	
Sum		8.000
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	5.000	
Elforbrug	5.000	
Sum		10.000
Udvendig vedligeholdelse 2025		69.700
Administration:		
Administration		4.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		30.000
I alt, anslået		149.930

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

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	768.636	768.636
Udgifter		
Driftsudgifter	149.930	149.930
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	618.706	
- afskrivning, anslået	189.643	
I alt	429.064	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	618.706
- skattevirkning ved 22,00%	94.394
I alt	524.312

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragprocent på 100%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og 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	6.900.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	43.250
Advokatsalær skøde	32.250
Kontant anskaffelsessum	6.975.500

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	647.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	6.253.000
I alt	6.900.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	Afskrivningsgrundlag	Beløb i kr.
Bygninger med installationer	3%	6.321.421	189.643
Afskrivninger 1. år.			189.643

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

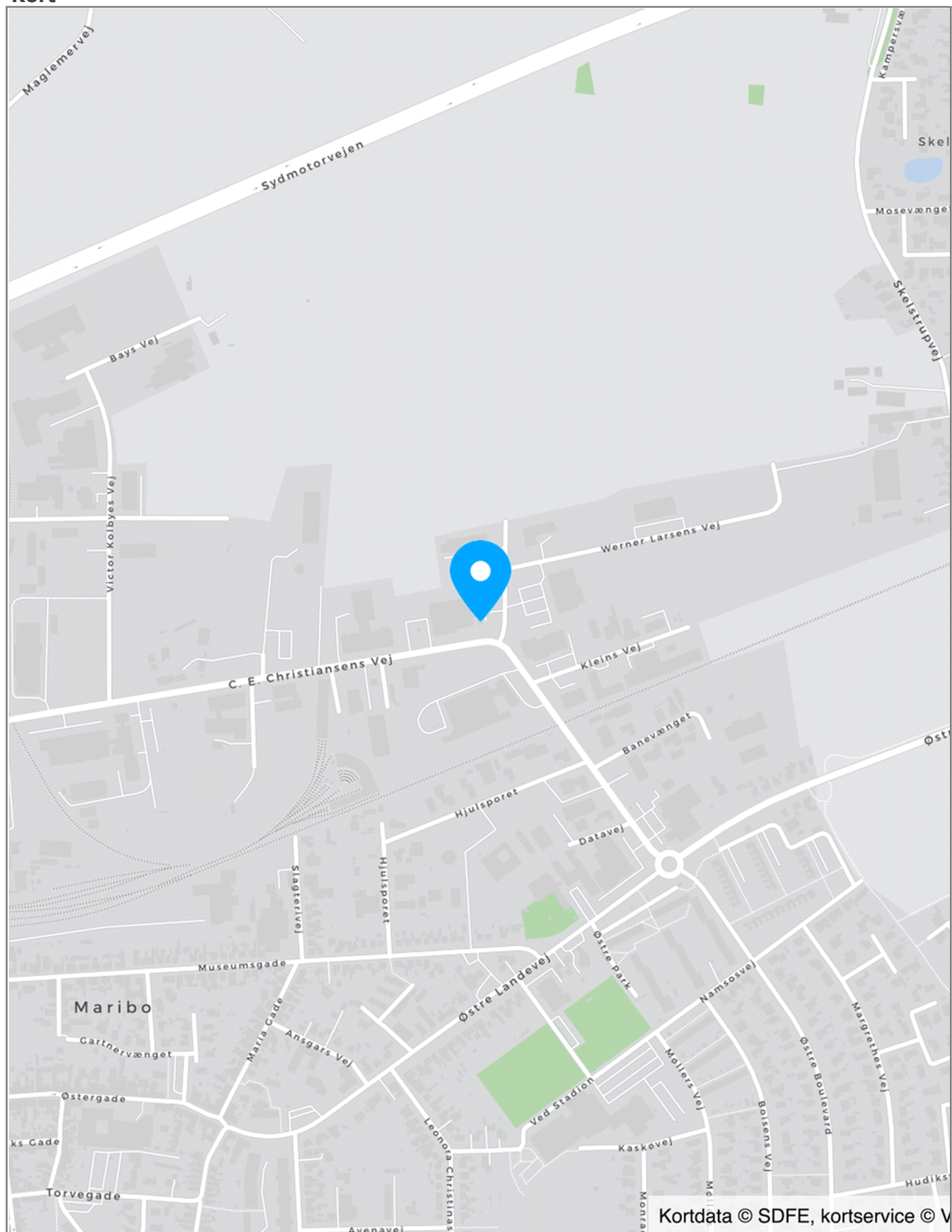
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	43.250
Advokatsalær - skøde	32.250
Moms	8.063
Handelsomkostninger inkl. moms	83.563
- momsrefusion, fradragprocent på 100%	8.063
Handelsomkostninger efter momsrefusion	75.500

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 06.11.2025

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Polygon A/S	C. E. Christiansensvej 29	1.200	337.536	281			
2	Brdr. Christensen's Monterings & Isoleringsfirma	C. E. Christiansensvej 29	150	65.700	438			
3	Ledig	C. E. Christiansensvej 29	1.218	365.400	300			
I alt			2.568	768.636		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	2.568	768.636	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	2.568	768.636	0	0	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