



SALGSOPSTILLING

Andet

Østergade 33
4970 Rødby

1.700.000 kr.



Centralt Beliggende Ejendom med Stort Potentiale



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
10	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
<hr/>	
Side	KORT
11	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Centralt Beliggende Ejendom med Stort Potentiale

Denne ejendom, opført i 1969, er en god mulighed for at erhverve en centralt beliggende bygning i byens hovedgade. Med et omfattende salgsareal, der tidligere har huset en dagligvareforretning, tilbyder denne ejendom ubegrænsede muligheder for den rette køber.

Selvom ejendommen har stået tom gennem en årrække, repræsenterer den et blankt lærred klar til at blive omdannet efter dine visioner. De eksisterende personale- og lagerfaciliteter kan let genoprettes eller moderniseres for at imødekomme nutidige behov. Dette gør ejendommen ideel for iværksættere eller etablerede virksomheder på udkig efter ekspansionsmuligheder.

Et af de mest attraktive træk ved denne ejendom er det store parkeringsareal i tilknytning hertil. Dette sikrer nem adgang for både kunder og leverandører.

De gode tilkørselsforhold understøtter desuden effektiv logistik og kundeoplevelse.

Med sin placering på byens hovedgade har ejendommen høj synlighed. Dette giver gode eksponeringsmuligheder og kan være medvirkende til at drive kundetrafik ind i din virksomhed.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Østergade 33, 4970 Rødby
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Andet
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	Areal
188 a Rødby Bygrunde	4.436 m ²

Arealfordeling

Grundareal	4.436 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		1.476 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.803 m ²
Etageareal i alt		1.803 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Østergade 33

- opført / ombygget	1969/1988
- bebygget areal	1.476 m ²
- etageareal	1.803 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Tagpap med lille hældning

Enhed

Østergade 33	Etageareal	1.803 m ²
Enhed til detailhandel	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	6.400.000
Grundværdi	1.146.100

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

Nærværende vurdering omfatter alene ejendommens faste installationer.

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 383-112 Bymidteområde i Rødby

Lokalplan 383-100 Bevaring af den gamle Rødby Købstad

-

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 1 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

ANLÆG 3

Klassifikation: Tank

Indhold: Fyringsgasolie

Placering: Nedgravet

Etableringsår: 1977

Driftstatus: I drift

Størrelsesklasse: 6.000 l - 100.000 l

Supplerende korrosions beskyttelse: Glasfiberbelægning

Typegodkendelsesnr.: 00-5001

Fabrikationsnr.: 3987

Fabrikattype: EBA Ollietank

Fabrikationsår: 1976

Størrelse: 15000L

Materiale: Stål

Bygværk (søterritorie): Ikke på søterritorie

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111: Dok om vedligeholdelse af skillerummene mv

Nr. 2 lyst d. 30.06.1873: Dok om hegn, hegnsmur mv

Nr. 3 lyst d. 10.02.1879: Dok om ikke kan vindes hævd på mv

Nr. 4 lyst d. 04.10.1897: Dok om fælles brandmur/gavl mv

- Nr. 5 lyst d. 16.02.1965: Dok om fjernvarme/ anlæg mv
- Nr. 6 lyst d. 13.07.1965: Dok om fjernvarme/ anlæg mv
- Nr. 7 lyst d. 15.03.1966: Dok om fjernvarme/ anlæg mv
- Nr. 8 lyst d. 20.08.1969: Dok om ekspropriation/ foreløbig ekspropriation mv
- Nr. 9 lyst d. 20.08.1969: Dok om ekspropriation/ foreløbig ekspropriation mv
- Nr. 10 lyst d. 21.11.1969: Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 11 lyst d. 22.11.1976: Dok om færdselsret mv
- Nr. 12 lyst d. 16.12.1976: Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 13 lyst d. 14.08.1978: Dok om partsfordeling for digelag mv
- Nr. 14 lyst d. 28.09.1983: Dok om færdselsret mv
- Nr. 15 lyst d. 07.05.1984: Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 16 lyst d. 23.02.1988: Lokalplan nr. 100
- Nr. 17 lyst d. 26.10.1988: Dok om varmforsyning/ kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 19 lyst d. 25.09.2017: Vedtægter Det Lollandske Digelag

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.700.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.700.000
Handelsomkostninger anslået	23.500
Anslået kapitalbehov	1.723.500

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		87.933
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.400	
Miljøafgifter	1.000	
Anslået Digeskat	1.000	
Sum		5.400
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		27.200
I alt, anslået		120.533

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

Øvrige bemærkninger

Udgifter til ren- og vedligeholdelse er anvendelsesrelateret - og derfor ikke budgetsat.

Udgifter til renovation og forsikring er anslåede.

Køber opfordres til at udarbejde eget budget.

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	120.533	120.533
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-120.533	
- afskrivning, anslået	42.581	
I alt	-163.113	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-120.533
- skattevirkning ved 22,00%		-35.885

I alt	-84.648
-------	---------

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

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	1.700.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	12.050
Advokatsalær skøde	11.450

Kontant anskaffelsessum	1.723.500
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	300.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	1.400.000
I alt	1.700.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	3%	1.419.353	42.581
Afskrivninger 1. år.			42.581

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

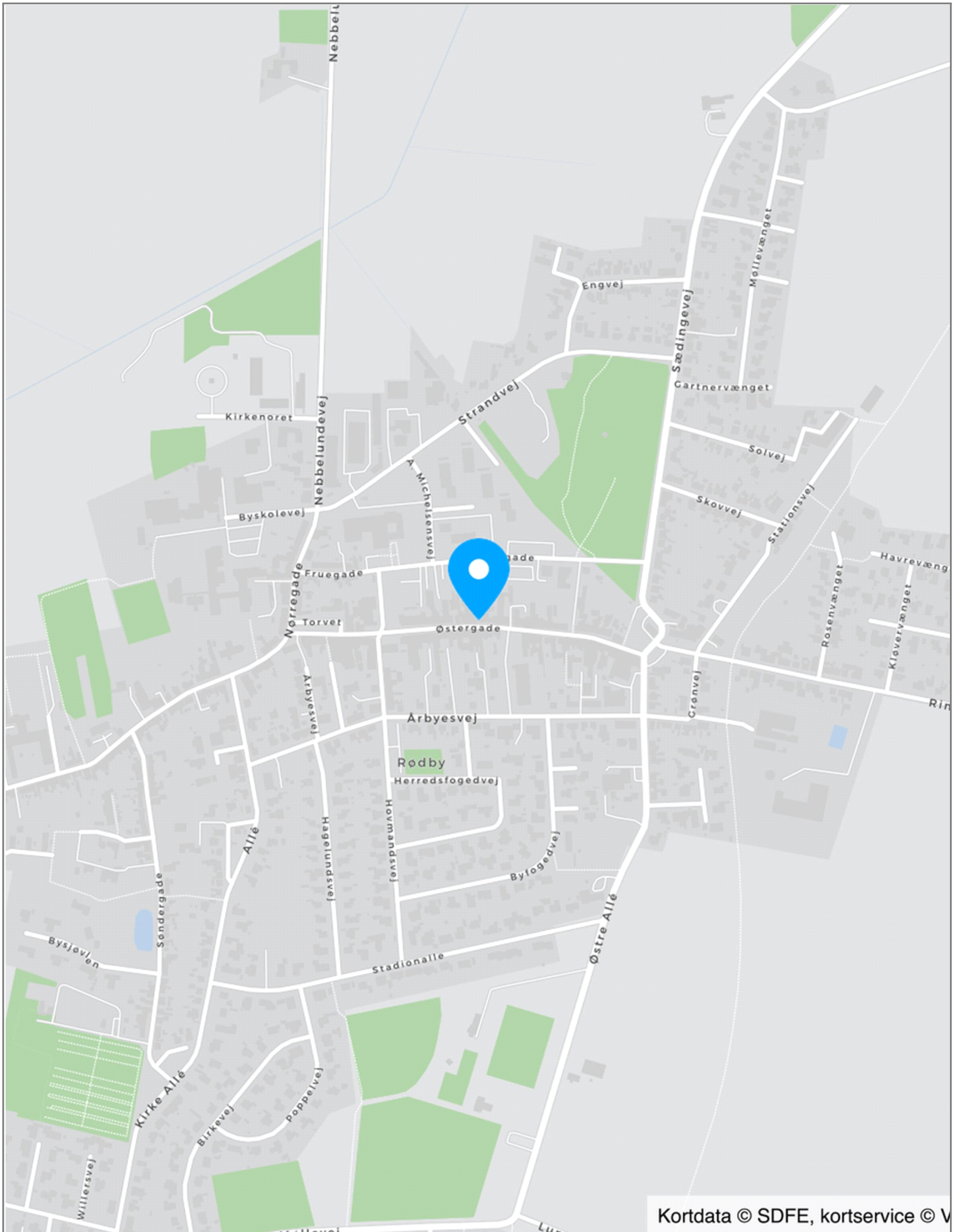
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	12.050
Advokatsalær - skøde	11.450
Moms	2.863
Handelsomkostninger inkl. moms	26.363
- momsrefusion, fradragprocent på 100%	2.863
Handelsomkostninger efter momsrefusion	23.500

KORT

Kort



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