SALGSOPSTILLING

Andet

Tårsvej 56
4900 Nakskov

100.000 kr.



Offentligt udbud





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	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
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
11	Erhverv
11	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Offentligt udbud.

Lolland Kommune udbyder ejendommen beliggende Tårsvej 56, 4900 Nakskov.

Ejendommen udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Udbuddet omfatter et mindre garageanlæg.

Lolland Kommune forbeholder sig ret til ikke at videreføre eventuelle salgsforhandlinger - samt forkaste samtlige indkomne tilbud, uden at tilbudsgiverne kan rejse noget krav mod sælger.

Salgsvilkår
Ejendommen udbydes til salg til en vejledende pris på kontant kr. 100.000.

Udbudsprisen er fastsat på baggrund af sælgers vurdering af den aktuelle markedspris. Tilbudsgiver har mulighed for at afgive et højere eller lavere købstilbud end den vejledende pris.

Ved vurdering af de modtagne købstilbud, vil tilbudsgivers ønskede anvendelse og den tilbudte købesum være afgørende for sælger.

Plangrundlag/anvendelse
Der henvises til de i salgsmaterialet anførte planer.

Forsikring
Ejendommen er pt. forsikret i Gjensidige Forsikring.

Sælger er uden ansvar for om ejendommen kan forsikres efter overtagelsesdagen.

Lejeforhold
Ejendommen sælges uden ansvar af nogen art f.s.a. det lejeretlige aftalegrundlag, herunder den fremtidige lejefastsættelse. Lejebeløb anført i salgsmaterialet er faktuel og er oplyst uden ansvar for sælger.

Ansvarsfraskrivelse
Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige

anvendelse.

Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, herunder, men ikke begrænset til, bygninger, bund - og miljøforhold og grundens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger, som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag, krav om erstatning eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved ejendommen, samt faktiske såvel som retlige mangler, fx en begrænsning i ejendommenes anvendelsesmuligheder.

Sælger er ikke i besiddelse af andre oplysninger end de i nærværende udbudsmateriale anførte, og sælger fralægger sig ethvert ansvar i relation hertil.

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse, opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejendommen med en bygningssagkyndig, med henblik på undersøgelse af eventuelle fejl og mangler.

Køber er indforstået med, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Berigtigelse af handlen
Fra overtagelsesdagen ligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedr. ejendommens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter refusionsopgørelsens fremsendelse. Ved betaling efter dette tidspunkt tillægges renter iht. renteloven fra overtagelsesdagen.

Bankgaranti
Den tilbudsgiver, hvis tilbud indstilles til accept, skal senest 8 dage efter accepten er modtaget, stille sikkerhed for 10 % af købesummen i et af sælger godkendt pengeinstitut - eller alternativt deponere købesummen på en af sælger anvist deponeringskonto. Såfremt der er stillet en garanti, konverteres garantien på overtagelsesdagen til en deponering i sælgers bank. Købesummen frigives til sælger, når endeligt skøde uden anmærkninger foreligger.

Afgivelse af tilbud
Afgivne købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb og være i overensstemmelse med de i nærværende dokument beskrevne vilkår. Købstilbud skal være uden forbehold, herunder advokat- og bankforbehold.

Bud på ejendommen skal afgives skriftligt senest d. 1. marts 2027, med overtagelse d. 1. juli 2027.

Købstilbuddet skal ledsages af en beskrivelse for den fremtidige anvendelse.

Tilbudsgiverne er bundet af de afgivne købstilbud.

Den tilbudsgiver, hvis tilbud indstilles til accept, er bundet af sit tilbud indtil accept foreligger fra sælger.

Købstilbud er fortrolige indtil salg har fundet sted.

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal der vedlægges dokumentation for tegningsretten for selskabet i form af en udskrift fra CVR. Udskriften må max. være 3 måneder gammel.

Er der blandt flere tilbudsgivere afgivet samme højeste bud, vil disse tilbudsgivere få mulighed for at fremkomme med et nyt bud, der størrelsesmæssigt mindst skal lyde på det oprindelige tilbud.

Meddelelse herom vil blive givet pr. mail.

Fristen for fremsendelse af det nye bud er 5 dage fra sælgers meddelelse om 2. budrunde. Er der herefter flere med samme højeste bud, foretages lodtrækning.

Ved afgivelse af købstilbud skal anvendes en særlig tilbudsblanket, der udfyldes, underskrives og sendes via mail til Syddan A/S: info@syddan.dk.

Tilbudsblanketten (købsaftalen) rekvireres hos ejendomsmægler.

Syddan A/S sender bekræftelse pr. mail, når købstilbuddet er modtaget. Såfremt der ikke modtages bekræftelse af bud senest 3 hverdage efter fremsendelse, opfordres budgiver til at rette henvendelse til Syddan A/S med oplysning herom. Køber kan alene påregne, at buddet er modtaget, hvis bekræftelse som anført ovenfor er modtaget.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Tårsvej 56, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Andet
Anvendelse, aktuel	Enhed til parkering- og transportanlæg

Matr. nr.	Areal
610 a Nakskov Bygrunde	571 m²

Arealfordeling

Grundareal	571 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		93 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		93 m²
Etageareal i alt		93 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 4 - Tårsvej 56

- opført / ombygget	1930/1988
- bebygget areal	93 m²
- etageareal	93 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Ydervæg er af mursten. Tag som metal.

Enhed

Tårsvej 56	Etageareal	93 m²
Enhed til parkering- og transportanlæg	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	150.800
Grundværdi	150.800

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

Der henvises til lejekontrakter.

Kloak
Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Lejere har efter det oplyste ikke adgang til vand.

Lejere afholder eget forbrug af el direkte til leverandør.

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Enhed til parkering- og transportanlæg

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 367-B21 Boligområde ved Christiansdalsvej i Nakskov.

-

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
Matriklens forureningsstatus er uafklaret.
-

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
ANLÆGS NR 1:
Klassifikation: Tank
Indhold: Fyringsgasolie
Placering: Nedgravet
Etableringsår: 1969
Beliggende på matrikel: 610a
Sløjfning: Tanken er tømt, afblændet og opfyldt
Beliggenhed (kvalitet): Usikker geokodning
Sløjfningsår: 1971
Driftstatus: Ikke i drift
Størrelse: 4000L

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.03.1902: Dok om fælles brandmur/gavl mv,
Nr. 2 lyst d. 12.06.1989: Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Erhvervslejemål	4.800	0
I alt årlig leje	4.800	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. 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	100.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	100.000
Handelsomkostninger anslået	6.200
Anslået kapitalbehov	106.200

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Renovation / miljøafgift:		
Miljøafgifter		250
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		2.000
I alt, anslået		2.250

Øvrige bemærkninger

Ejendommen er pt. fritaget for jordskatter.

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

Køber opfordres til at udarbejde eget budget.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	4.800	4.800
Udgifter		
Driftsudgifter	2.250	2.250
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	2.550	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	2.550	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		2.550
- skattevirkning ved 22,00%		561
I alt		1.989

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	100.000

Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	2.450
Advokatsalær skøde	3.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	750

Kontant anskaffelsessum	106.200

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	75.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	25.000
I alt	100.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	2.450
Advokatsalær - skøde	3.000
Moms	750
Handelsomkostninger inkl. moms	6.200

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 11.03.2026

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Erhvervslejer	Odinsvej 2A	50	2.400	48			
2	Erhvervslejer	Odinsvej 2A	42	2.400	57			
I alt			92	4.800		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	92	4.800	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	92	4.800	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