



SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Østergade 43A, st.
4930 Maribo

995.000 kr.



Velholdt ejerlejlighed.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Velholdt ejerlejlighed med gårdhave og attraktiv beliggenhed tæt på hovedstrøget

Nu har du mulighed for at overtage en velholdt ejerlejlighed med en attraktiv beliggenhed i stueplan, lige i udkanten af byens hovedhandelsstrøg. Ejendommen fremstår i pæn og indbydende stand og er i dag indrettet som café med dertilhørende køkken, opvaskefaciliteter, toilet og øvrige praktiske funktioner, som tilsammen giver et funktionelt og anvendeligt miljø.

Her får du en synlig placering, gode adgangsforhold og direkte tilknytning til byens gode parkeringsfaciliteter. Den nuværende indretning giver et solidt udgangspunkt for fortsat café- eller detailvirksomhed, men ejendommen rummer samtidig et spændende udviklingspotentiale for den køber, der ønsker at tænke i nye baner.

Der er nemlig gode muligheder for at omdanne ejerlejligheden til to mindre beboelseslejemål, hvilket kan være en interessant investering for den rette køber.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Østergade 43A, st., 4930 Maribo
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Ejerlejlighed, ren forretning

Matr. nr.	Areal
67 Maribo Bygrunde	390 m ²

Arealfordeling

Grundareal	390 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	146 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	146 m ²
Etageareal i alt	146 m ²

Ejerlejligheder

Tinglyst areal	146 m ²
Tinglyst fordelingstal	146 / 380

Parkeringsforhold

Gode parkeringsforhold ved ejendommen.

Bygningsspecifikation, herunder ejerlejlighed 1

Bygning nr. 1 - Østergade 43A

- opført / ombygget	1900/1991
- bebygget areal	146 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Fibercement herunder asbest

Enhed	Ejerlejlighed nr. 1			
Østergade 43A, st	Tinglyst areal	146 m ²	Etageareal	146 m ²
	Tinglyst fordelingstal	146/380		
Cafe	BFE-nr.	282003	Type	Afskrivning
			Erhvervsareal	Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	620.000
Grundværdi	131.900

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Varmepumpe

Øvrige bemærkninger

Nærværende vurdering omfatter alene ejendommens fast installationer (el, vand og varme).

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ejerlejlighed, ren forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 360 C6 Bymidten i Maribo

Lokalplan 363-353 Maribo bykerne - Østergade/Torvet/Vestergade m.v.

-

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

Ejerlejligheden forudsættes at være lovliggjort for sin nuværende anvendelse.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Matriklen er ikke kortlagt som jordforurenede 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 forurenede, jf. § 1 i LBK nr. 282 af 27/03/2017 om ændring af Lov om forurenede jord. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekrav. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Olie-/tankanlæg

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 31.08.1961: Dok om transformestation/anlæg mv

Nr. 2 lyst d. 09.01.1968: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Nr. 3 lyst d. 15.11.1977: Dok om færdselsret mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

EJERFORENING

Ejerforening

Ejerforening

Fællesudgifter / Sikkerhedsstillelse

Fællesudgifter betales i forhold til fordelingstal

Øvrige bemærkninger

Der er efter det oplyste ikke særvedtægter for ejerforeningen, hvorfor normalvedtægten finder anvendelse.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	995.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	995.000
Handelsomkostninger anslået	18.638
Anslået kapitalbehov	1.013.638

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		3.647
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.400	
Miljøafgifter	100	
Sum		3.500
Grundejerforening / ejerforening		5.000
I alt, anslået		12.147

Øvrige bemærkninger

Ejendommen er forsikret gennem ejerforening.

Anførte beløb til ejerforening er anslåede.

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

En køber opfordres til at udarbejde eget budget.

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	12.147	12.147
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-12.147	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-12.147	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-12.147
- skattevirkning ved 22,00%		-2.672
I alt		-9.475

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	995.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	7.850
Advokatsalær skøde	8.630
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.158
Kontant anskaffelsessum	1.013.638

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	131.900
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	863.100
I alt	995.000

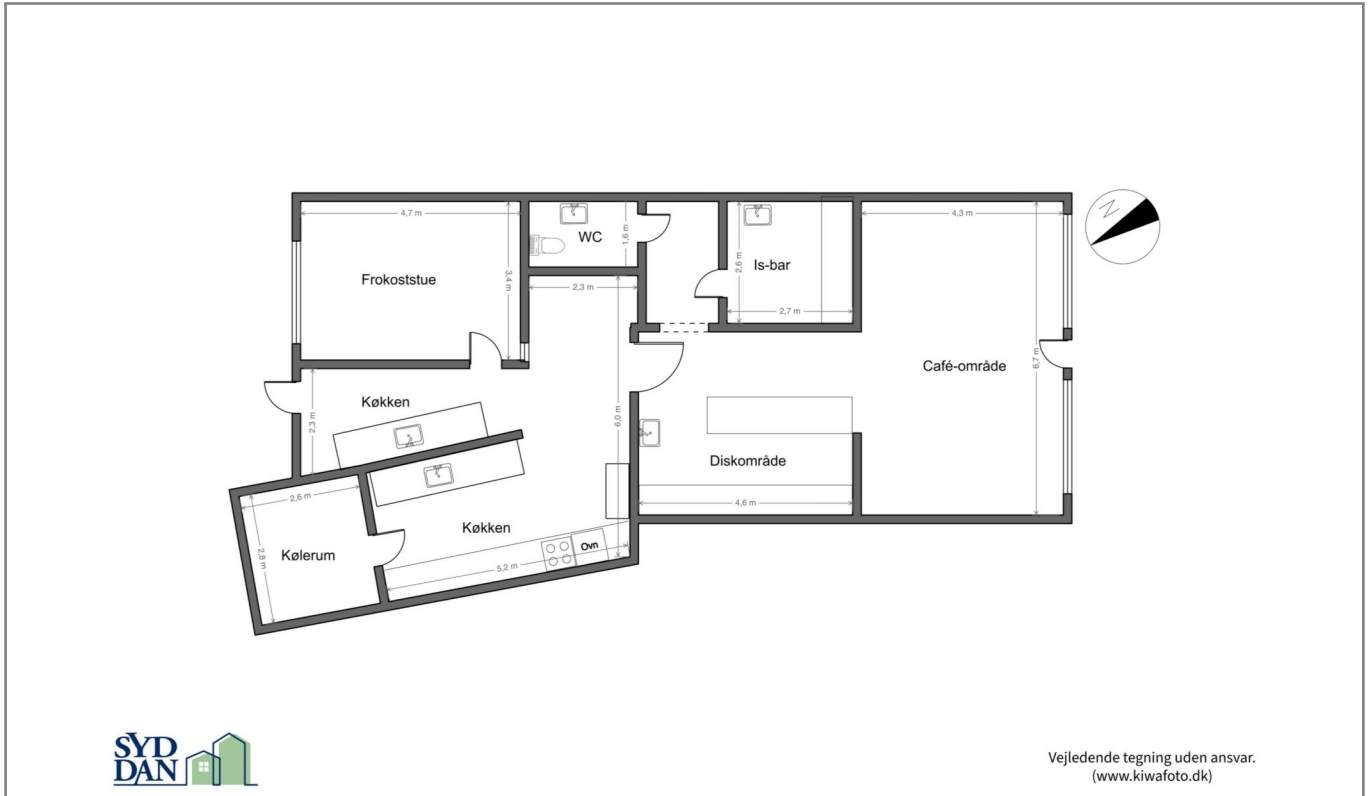
Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	7.850
Advokatsalær - skøde	8.630
Moms	2.158
Handelsomkostninger inkl. moms	18.638

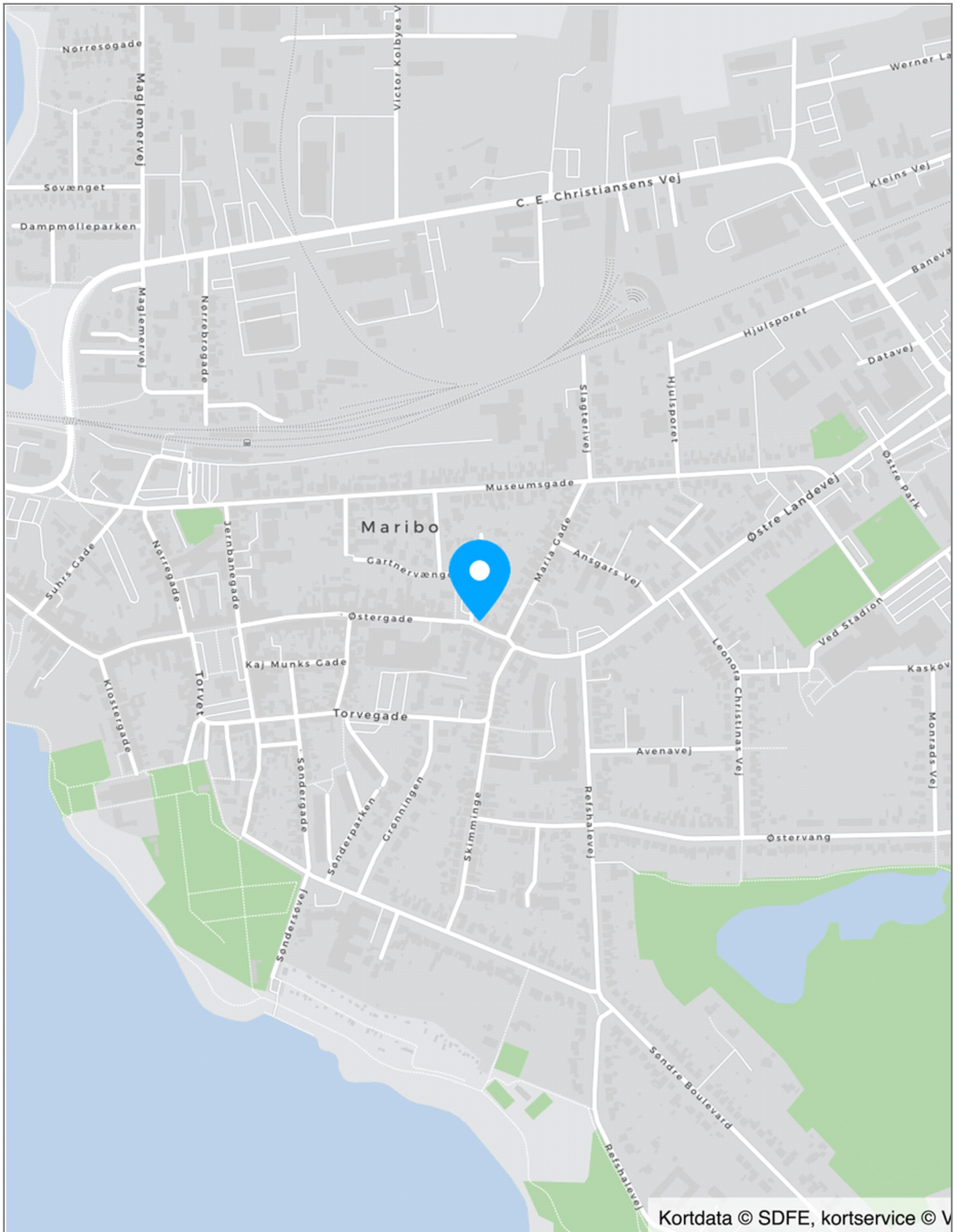
TEGNINGER OG KORT

Tegning



Plantegning

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