



SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nordenkirke 17
4900 Nakskov

1.100.000 kr.



Offentligt udbud.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Offentligt udbud - udlejningsejendom i Nakskov.

Lolland Kommune udbyder ejendommene beliggende Nordenkirke 17, 4900 Nakskov.

Ejendommene 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 en udlejningsejendom med 3 beboelseslejemål.

Ejendommen er fredet.

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. 1.100.000.

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/finansiering

Ejendommen er i 1996 boligforbedret efter den daværende byfornyelseslovs § 59.

Afledt heraf ydes der støtte til ejendommens finansiering, ligesom ejendommen er omfattet af reglerne i Lejelovens kap. 3 om omkostningsbestemt leje.

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. Afledt af den anførte boligforbedring, er der til ejendommen ydet særlige byfornyelseslån, stor oprindeligt h.h.v. 49.000 og 2.969.000. Nominel restgæld pr. 31.12.2024 udgør h.h.v. 31.200 og 1.814.198. Lånene er ydet som indekslån, hvorpå staten betaler den fyldte ydelse. Lånene overtages af køber udenfor købesummen. Det oplyses, at der til indekslån er knyttet særlige indfrielsesvilkår. Køber er opfordret til at søge særskilt rådgivning herom.

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 ejendommens 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. 30. september 2025, med overtagelse d. 1. januar 2026.

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 budet er modtaget, hvis bekræftelse som anført ovenfor er modtaget.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nordenkirke 17, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Kommunal beboelses- og forretningsejendom

Matr. nr.	Areal
217 Nakskov Bygrunde	1.232 m²

Arealfordeling

Grundareal	1.232 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		133 m²
Boligareal		245 m²
Etageareal i alt		245 m²

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Fredet.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nordenkirke 17

- opført / ombygget	1887/1999
- bebygget areal	112 m²
- etageareal	224 m²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Fredet

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten

Tagdækning: Tegl

Enhed

Klostergade 1	Etageareal	90 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Nordenkirke 17, 1	Etageareal	67 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Nordenkirke 17, st	Etageareal	67 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Nordenkirke 17

- opført / ombygget	1999
- bebygget areal	21 m²
- etageareal	21 m²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Træ

Tagdækning: Metal

Enhed

Nordenkirke 17	Etageareal	21 m ²
Udhus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.350.000
Grundværdi	783.200

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

Gjensidige Forsikring

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Omfang er ikke oplyst.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen	G
-----------------	----------

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kommunal beboelses- og forretningsejendom

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 360-C22 Bymidteområde i Nakskov midt
Lokalplan 367-43 Nordenkirke-karreen

-

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.

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 90%.

Brandmæssige forhold

Ejendommen forudsættes at være lovliggjort for sin nuværende anvendelse.

Miljøforhold**Forurening på V1 / V2 niveau**

Matriklen er ikke kortlagt som jordforurenede efter Jordforureningsloven.

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

18.01.1965: Prioritet 1: Dok om bygningsfredning mv
16.03.1966: Prioritet 2: Dok om forkøbsret mv
12.06.1989: Prioritet 3: Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
19.02.1996: Prioritet 4: Dok om byfornyelsesbeslutning
10.03.2003: Prioritet 5: Dok om fællesarealer mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	145.415	0
I alt årlig leje	145.415	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	1.100.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	1.100.000
Handelsomkostninger anslået	19.763
-Refusion depositum	36.354
-Refusion forudbetalt leje	12.118
Anslået kapitalbehov	1.071.291

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,84%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		9.410
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	12.000	
Miljøafgifter	500	
Sum		12.500
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		1.000
Udvendig vedligeholdelse 2025		18.375
Administration:		
Administration	13.125	
Varmeregnskab	3.000	
Vandregnskab	3.000	
Sum		19.125
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.000
Indtægter ved driften:		
Ydelsesbidrag Byfornyelseslån		25.440
I alt, anslået		39.970

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	145.415	145.415
Udgifter		
Driftsudgifter	39.970	39.970
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	105.445	
- afskrivning, anslået	3.359	

I alt	102.086
Likviditetsmæssigt resultat 1. år	
Likviditet før skat 1. år	105.445
- skattevirkning ved 22,00%	22.459
I alt	82.986

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	1.100.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	8.450
Advokatsalær skøde	9.050
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.263
Kontant anskaffelsessum	1.119.763

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	100.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	890.000
Særlige installationer	110.000
I alt	1.100.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	111.976	3.359
Afskrivninger 1. år.			3.359

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	8.450
Advokatsalær - skøde	9.050
Moms	2.263
Handelsomkostninger inkl. moms	19.763

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.100.000
Handelsomkostninger anslået	19.763
- Refusion depositum	36.354
- Refusion forudbetalt leje	12.118

Investeret kapital	1.071.291
--------------------	-----------

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	145.415
- Driftsudgifter iht. budget	39.970
Nettoleje til forrentning	105.445

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{105.445 \times 100}{1.071.291} = 9,84\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 05.08.2025

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Malene Olsen	Klostergade 1	90	59.278	659		14.820	4.940
2	Daniel Lilleris Kimer	Nordenkirke 17 st.	67	46.800	699		11.700	3.900
3	Alice B. Toftegaard	Nordenkirke 17 1.	67	39.337	587		9.834	3.278
I alt			224	145.415		0	36.354	12.118

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	224	145.415	0	36.354	12.118
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	224	145.415	0	36.354	12.118

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