

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Rørvigvej 4A
4500 Nykøbing Sj

7.000.000 kr.



7 rækkehuse med god beliggenhed i Nyk. SJ



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
11	Købessummens fordeling / afskrivninger
12	Handelsomkostninger
12	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER
13	Tegning
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Renoverede og velholdte boliger med fri leje-fastsættelse

- Velholdte rækkehuse fra 2008 med opdaterede installationer, køkkener og badeværelser
- Roligt område tæt på Nykøbing Sj. centrum og gode indkøbsmuligheder

Ejendommen / rækkehusene

Ejendommen på Rørvigvej 4A-G er en tidligere børnehav, som i 2008 blev gennemgribende ombygget til moderne rækkehuse.

Der er etableret omfangsdræn og foretaget grundig isolering, hvilket sikrer et sundt og tørt indeklima. Samtlige kloakinstallationer er blevet gennemgået med kamera, repareret og sikret med rottespærre.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og forbedret:

- Taget er renoveret omkring 2015
- Der er efterisoleret og etableret ventilation
- Alle boliger har nye vandinstallationer med individuelle målere
- Badeværelserne i lejemål E, F og G er udskiftet inden for de seneste år
- Flere boliger har fået nye køkkener

Rækkehusene fremstår derfor i god og opdateret stand med stabile lejere, som har boet i ejendommen gennem flere år.

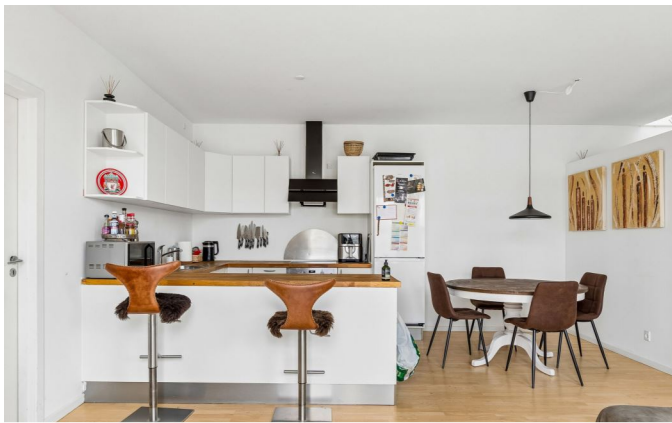
Området

Ejendommen er beliggende i et roligt og attraktivt område i Nykøbing Sjælland med kort afstand til bymidten. Her er nem adgang til dagligvarebutikker, specialbutikker og øvrige indkøbsmuligheder.

Området byder på en god kombination af fredelige omgivelser og nærhed til byliv, hvilket gør det attraktivt for både lejere og investorer.



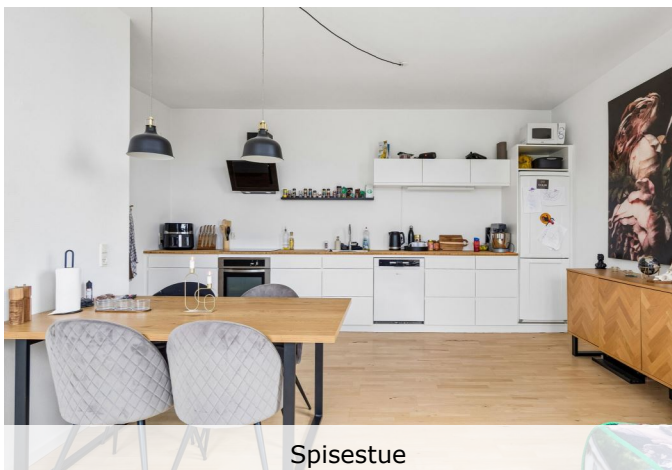
Stue



Køkken



Stue



Spisestue



Badeværelse



Køkken



Stue



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Alrum



Luftfoto



FAKTA

Ejendommen

Beliggende Rørvigvej 4A, 4500 Nykøbing Sj

Kommune Odsherred
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning
Anvendelse, aktuel Ejerlejlighed, beboelse

Matr. nr.

107 b Nykøbing S. Vangjorder

Areal

1.243 m²

Arealfordeling

Grundareal 1.243 m² heraf vej 0 m²

Brugsret

Brugsret ifølge til: Beboelse

Offentlig vurdering

År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi 567.000

Grundværdi 217.000

Tekniske installationer - løsøre

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ejerlejlighed, beboelse

Miljøforhold

Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Områdeklassificering

Byzone

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.10.1936 lbnr. 1508-20 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 20_B_674

Nr. 2 lyst d. 05.10.1987 lbnr. 19470-20 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 20_F_57

Nr. 3 lyst d. 06.09.2006 lbnr. 25663-20 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Rørvigvej 4 Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 20_BA_179

Nr. 4 lyst d. 06.12.2007 lbnr. 24124-20 Tillægstekst Dok om fællesvej mv, Filnavn: 20_N_523

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	515.712	0
I alt årlig leje	515.712	0

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

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	7.000.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,25%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		1.919
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært		12.000
Udvendig vedligeholdelse 2026		25.050
Administration:		
Administration		21.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.720
DIV fülle udgifter samt varmeregnskab		8.000
I alt, anslået		75.689

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	515.712	515.712
Udgifter		
Driftsudgifter	75.689	75.689
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	440.023	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	440.023	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		440.023
- skattevirkning ved 26,60%		117.046
I alt		322.977

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Købesummens fordeling / afskrivninger

Beløb i kr.

Kontant købesum	7.000.000
-----------------	-----------

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	43.850
--------------------------	--------

Kontant anskaffelsessum	7.043.850
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum*Beløb i kr.*

I alt	7.000.000
-------	-----------

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået***Beløb i kr.*

Tinglysningsafgift - skøde	43.850
Handelsomkostninger inkl. moms	43.850

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb***Beløb i kr.*

Udbetaling/Kontantpris	7.000.000
Handelsomkostninger anslået	43.850
Investeret kapital	7.043.850

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	515.712
- Driftsudgifter iht. budget	75.689
Nettoleje til forrentning	440.023

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{440.023 \times 100}{7.043.850} = 6,25\% \text{ (anslået)}$$

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Telefon: 77334141
E-mail: erhverv-sjl@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland

Kontakt

Jakob Ravnsbæk Nielsen

Mobil: 28181425
E-mail: jrn@mailreal.dk