

## SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Terslev Bygade 1B  
4690 Haslev

1.395.000 kr.



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Mindre boligudlejningsejendom med 2 lejemål**

Ejendommen ligger i Terslev by med smuk udsigt til marker og indeholder 2 lejligheder, der begge er udlejet.

Lejligheden i stueplan er på 118 m<sup>2</sup> og rummer stor stue med flot plankegulv, 2 værelser, badeværelse samt ældre, men istandsat køkken.

Lejligheden på 1. sal har egen indgang med trappeopgang og er på 104 m<sup>2</sup>. Her er stue, 2 værelser, køkken og bad.

Haven er opdelt så stuelejligheden har adgang til have mod syd og udsigt over marker, mens lejligheden på første sal disponerer over forhaven.

Ejendommen er i sin helhed i rimelig stand, dog trænger hovedparten af vinduer til udskiftning.

Fra Terslev er der ca. 6 km til Haslev og 9 km til Sydmotorvejen.



# FAKTA

## Ejendommen

Matr. nr.	Areal
17 n Terslev By, Terslev	756 m <sup>2</sup>

### Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning  
Anvendelse, aktuel Beboelsesejendom

Kommune Faxø  
Region Region Sjælland  
Zonestatus Byzone  
Vejforhold Offentlig

### Arealfordeling

Grundareal	756 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	130 m <sup>2</sup>
Boligareal	222 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	222 m <sup>2</sup>

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Terslev Bygade 1B

- opført / ombygget 1908/1992  
- bebygget areal 130 m<sup>2</sup>  
- etageareal 222 m<sup>2</sup>  
- antal etager 1

#### Enhed

Terslev Bygade 1B, st	Etageareal	118 m <sup>2</sup>
-----------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

#### Enhed

Terslev Bygade 1B, 1	Etageareal	104 m <sup>2</sup>
----------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2018	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.650.000
- heraf grundværdi	303.400

Ejendommen er ikke under omvurdering.

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 til det oplyste i salgsoptilling m.v. Evt. ændringer/forhøjelser er sælger uvedkommende.

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

**El, vand og varme**

Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

**El, vand, varme, øvrige bemærkninger**

Vandforsyningselskab: Terselv Vandværk

Spildevandforsyningselskab: Faxe Forsyning

Fjernvarmeforsyningselskab: E.ON Danmark

**Forsikring***Selskab**Policenr.*

Købstædernes Forsikring KF Agentur Næstved

183340

**Energimærke**

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

*Energimærke*

Hele ejendommen

**C****Offentlige forhold / planer****Lokalplaner**

Der gælder ingen lokalplan for ejendommen.

**Lovlig benyttelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelsesejendom

**Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer**

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Ejendommen er omfattet af plannummer T-B1 i Kommuneplan udlagt til boligområde.

**Miljøforhold****Områdeklassificering**

Ejendommen er jf. forurengsattest af 28.02.2020 ikke kortlagt.

Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet efter den 1. januar 2008.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Tingbog og servitutter**

Der er på ejendommen lyst følgende 5 servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 08.09.1871 - Dok om veje og oldtidsminder
- Nr. 2 lyst d. 24.10.1890 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3 lyst d. 25.05.1906 - Dok om vandværk mv
- Nr. 4 lyst d. 28.02.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5 lyst d. 01.03.2001 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Servitut nr. 1 - 3 er af ældre dato og forefindes ikke i den elektronisk i tinglysning.

Servitut nr. 5 omhandler deklaration om ledningsføring af el, vand telefon, vand og kloakledninger, hvortil der er pålagt adgang til eftersyn samt beplanings- og byggeforbud mm. Af deklarationen fremgår endvidere fælles færdselsareal med naboejendommen. Udgifter til fællesareal deles ligeligt mellem brugerne i det omfang de gør brug af arealet.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	175.740	0
I alt årlig leje	175.740	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.395.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.395.000
Handelsomkostninger anslået	25.238
-Refusion depositum	40.700
Anslået kapitalbehov	1.379.538

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,82%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskatter, år 2020		7.585
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		6.000
Udvendig vedligeholdelse		12.500
Administration:		
Administration		10.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		4.170
Rottebekæmpelse		165
Vand		4.659
Vandafledning		9.460
Varme		13.259
I alt, anslået		67.798

## Øvrige bemærkninger

Ejendommens samlede varmeudgift er på ca. 25.000 kr. årligt. Lejebetaling for lejemål i stueplan er inkl. varmeudgift, hvorfor skønsmæssigt ca. halvdelen af udgiften er medtaget som driftsudgift.

Ejendommens samlede vandudgift er på ca. 5.500 kr. og spildevand ca. 11.000 kr. årligt. Lejebetaling for lejemål i stueplan er inkl. vand, hvorfor der skønsmæssigt er medtaget driftsudgift hertil.

De nævnte driftsudgifter er anslåede og er uden ansvar for ErhvervsMægler Næstved.

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	175.740	175.740
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	67.798	67.798

**Skattemæssigt resultat 1. år**

Før skat 1. år	107.942
I alt	107.942

**Likviditetsmæssigt resultat 1. år**

Likviditet før skat 1. år	107.942
- skattevirkning ved 22,00%	23.747
I alt	84.195

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

**Købesummens fordeling**

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.395.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	11.650
Advokatsalær skøde	10.870
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.718
Kontantomregnet anskaffelsestotal	1.420.238

Kontantomregning af købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontantomregnet købesum**

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	1.395.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

**Handelsomkostninger****Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	11.650
Advokatsalær - skøde	10.870
Moms	2.718
Handelsomkostninger inkl. moms	25.238

**Startforrentning, specificeret****Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.395.000
Handelsomkostninger anslået	25.238
-Refusion depositum	40.700
Investeret kapital	1.379.538

**Forrentning af investeret kapital**

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	175.740
- Driftsudgifter iht. budget	67.798
Nettoleje til forrentning	107.942

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{107.942 \times 100}{1.379.538} = 7,82\% \text{ (anslået)}$$

# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.01.2020

## Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Terslev Bygade 1b. stuen	118	106.800	905		26.700	
2	Boliglejer	Terslev Bygade 1b, 1. sal	88	68.940	783		14.000	
I alt			206	175.740		0	40.700	0

## Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	206	175.740	0	40.700	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	206	175.740	0	40.700	0



# KONTAKTINFORMATION



Har du brug for professionel rådgivning ved salg, udlejning eller vurdering af din erhvervsjendom eller dit erhvervslejemål, så kontakt os blot for en helt uforbindende snak om dine muligheder!

COPYRIGHT: Der gøres opmærksom på, at salgsoptillingen ikke uden ErhvervsMægler Næstveds medvirken, må benyttes som grundlag for handel med ejendommen. Tilsidesættelse heraf kan medføre erstatningsansvar.

## EJENDOMSMÆGLER

ErhvervsMægler Næstved  
Toldbodgade 4  
4700 Næstved

Telefon: 70228052  
E-mail: [mail@erhvervsmaegler.com](mailto:mail@erhvervsmaegler.com)  
Hjemmeside: [www.erhvervsmaegler.com](http://www.erhvervsmaegler.com)

## Kontakt

Allan Simonsen  
ErhvervsMægler og  
Diplomvaluar, Cand.merc.(jur.)



Mobil: 20288053  
E-mail:  
[as@erhvervsmaegler.com](mailto:as@erhvervsmaegler.com)