

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

www.john-ole.dk

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Grænge Skovvej 81, Grænge
4891 Toreby L

595.000 kr.

Udlejet parcelhus



Fritliggende og udlejet 1-familieshus



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Udlejet 2-planshus

Godt og landligt beliggende 2-planshus på 94 m², opført i vandskurede sten med rødt tegltag og sprossede vinduer.

Det ligger på en 585 m² grund.

Huset opvarmes med fjernvarme.

Det ligger tæt på togstation med gode forbindelser mellem Nakskov og Nykøbing F.

Huset er udlejet for kr. 6.175,- pr. måned ekskl. forbrug.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Grænge Skovvej 81, Grænge, 4891 Toreby L
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
4 d Grænge By, Toreby	345 m ²
4 æ Grænge By, Toreby	240 m ²
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	585 m ²

Arealfordeling

Grundareal	585 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	85 m ²
Boligareal	94 m ²
Etageareal i alt	94 m ²
Sekundære arealer	21 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har Bevaringsværdi 5.

Udenomsarealer / området

Huset ligger i en mindre landsby med egen togstation mellem Nykøbing og Nakskov.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser	Ja
-------------------	----

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Grænge Skovvej 81

- opført / ombygget	1900/2005
- bebygget areal	85 m ²
- etageareal	94 m ²
- sekundært areal	21 m ²
- antal etager	1

Enhed

Grænge Skovvej 81	Etageareal	94 m ²
Fritliggende enfamiliehus	Type	Boligareal

Enhed

Grænge Skovvej 81	Etageareal	21 m ²
Udhus	Type	Sekundært areal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

Ejendomsværdi	Beløb i kr.	630.000
Grundværdi		187.600

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg

Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Lejer betaler alle forbrugsafgifter.

Løsøre og inventar

Løsøre medfølger jvf. aftalerne i lejekontrakten.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Alm. Brand Forsikring A/S

106 459 983

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er forsikret hos Alm. Brand.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

**Offentlige forhold / planer****Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som 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 opfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Forurening på V1 / V2 niveau

Region Sjælland har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel, og derfor heller ingen mistanke om PFASforurening.

Områdeklassificering

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

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 19.12.1895 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Nr. 2 lyst d. 09.08.2011 - Deklaration om fjernvarmeledninger

Nr. 1 lyst d. 19.12.1895 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	74.100	0
I alt årlig leje	74.100	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	595.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	595.000
Handelsomkostninger anslået	14.200
-Refusion depositum	18.525
Anslået kapitalbehov	590.675

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,25%.

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>
Grundskyld, år 2025		1.755
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		3.758
Udvendig vedligeholdelse		5.640
Administration:		
Administration		2.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.176
Vandregnskab		500
Rottebekæmpelse		126
I alt, anslået		19.455

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	74.100	74.100
Udgifter		
Driftsudgifter	19.455	19.455
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	54.645	
I alt	54.645	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		54.645
- skattevirkning ved 26,96%		14.732
I alt		39.913

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

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	5.450
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	14.200

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	595.000
Handelsomkostninger anslået	14.200
- Refusion depositum	18.525
Investeret kapital	590.675

Forrentning af investeret kapital

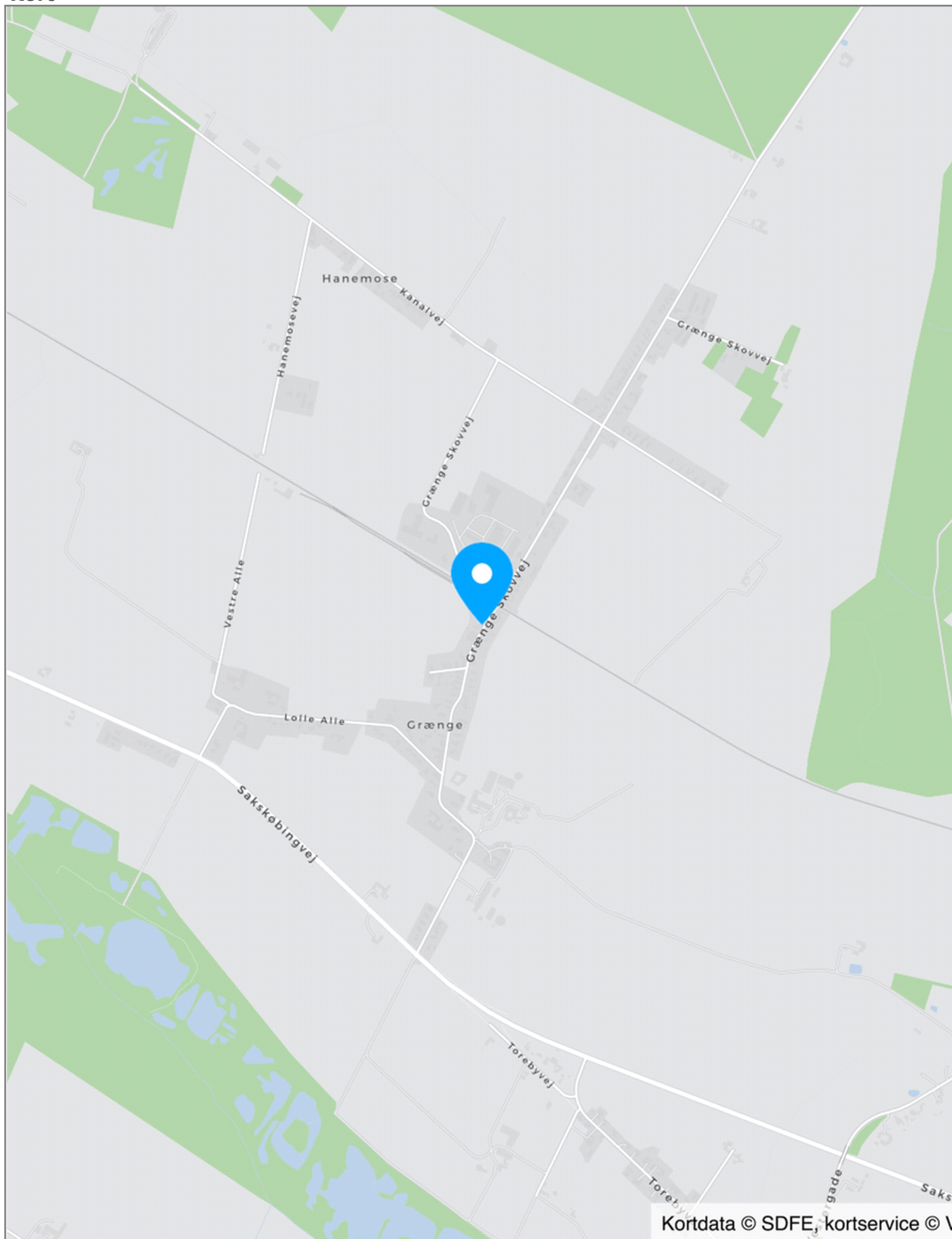
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	74.100
- Driftsudgifter iht. budget	19.455
Nettoleje til forrentning	54.645

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{54.645 \times 100}{590.675} = 9,25\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 09.03.2025

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Patrik	Grænge Skovvej 81	Bolig	Bolig	94	74.100		788		18.525			

I ALT		94	74.100		0	18.525	0	0	0
heraf bolig		94	74.100		0	18.525	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Nej	Markedslejeregulering			01.01.2023			Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	01.01.2023		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0

KONTAKTINFORMATION



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.

Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.

Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde.

På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

EJENDOMSMÆGLER

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen
Tværgade 10
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199
E-mail: post@john-ole.dk
Hjemmeside: www.john-ole.dk

Åbningstider

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE
& Indehaver

Mobil: 21493881
E-mail: ld@john-ole.dk

