

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](http://www.john-ole.dk)

## SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Vestre Landevej 11  
**4930 Maribo**

**2.975.000 kr.**



Stor erhvervsejendom med udlejet rødstensvilla i Maribo



# INDHOLD

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



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Dejlig erhvervsejendom med udlejet rødstensvilla og med fantastisk beliggenhed i Maribo**

Denne unikke ejendom tilbyder en sjælden kombination af rummelighed, funktionalitet og en fremragende beliggenhed. Med næsten hele 800 m2 dedikeret til forretningsformål, er der rig mulighed for at realisere dine drømme om en storslået virksomhed. Ejendommen ligger strategisk placeret tæt på motorvejen i Maribo, hvilket sikrer nem adgang for både kunder og leverandører.

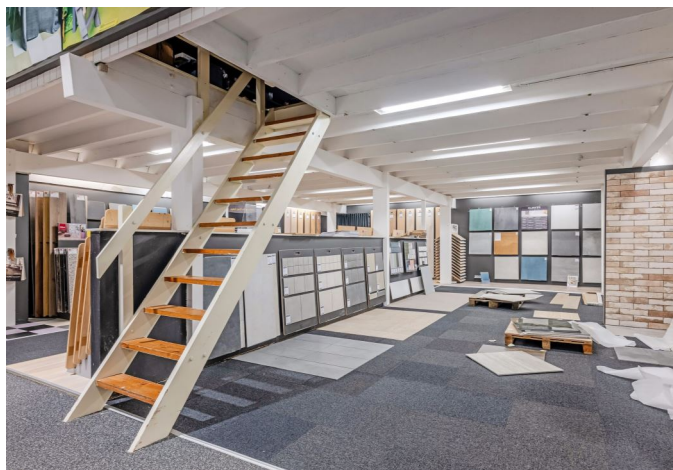
Den store grund på 8.980 m2 giver ikke blot masser af plads til parkering, men også mulighed for udvidelse eller yderligere udvikling. I forretningen er der mulighed for en stor port i gavlen, hvilket gør det let at håndtere logistikken med evt. tunge og store varer. Med imponerende 6,4 meter til loftet og en robust kran installeret i butikken, kan du uden besvær håndtere selv de mest krævende opgaver.

Foruden den omfattende erhvervsdel byder ejendommen også på en rødstensvilla på 130 m2, som p.t. er udlejet. Dette skaber en indtægtskilde ved siden af din primære forretning. Villaen opvarmes med fjernvarme, mens erhvervsdelen holdes varm via varme-kalorifere drevet af et oliefyr.

Ejendommens potentiale er enormt - uanset om du ønsker at drive butik, lager eller produktion herfra. Er du motorcykel-, bilentusiast eller entreprenør / håndværker så er mulighederne og beliggenheden ideel.

Den ideelle kombination af størrelse og placering gør denne ejendom til et perfekt valg for dem der søger vækstmuligheder i hjertet af Lolland-Falster.





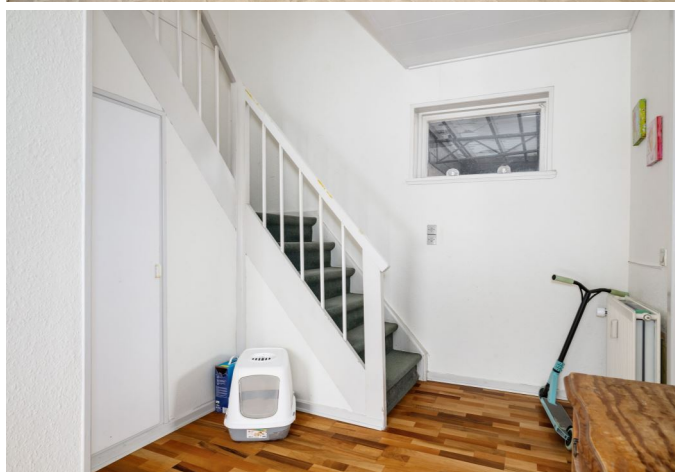


















# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Vestre Landevej 11, 4930 Maribo
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Offentlig

## Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
1 ø Maribo Ladegård, Maribo	8.980 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	8.980 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		980 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger		750 m <sup>2</sup>
Boligareal		188 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		938 m <sup>2</sup>

## Brugsret

Brugsret ifølge til: Beboelse og butik

## Udenomsarealer / området

Gode tilkørsels- og gode parkeringsforhold.

## Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser	Ja
Gode parkeringsforhold	
Ladestandere	Nej

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Vestre Landevej 11

- opført / ombygget	1920/1978
- bebygget areal	130 m <sup>2</sup>
- etageareal	188 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Vestre Landevej 11	Etageareal	188 m <sup>2</sup>
Fritliggende enfamiliehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

### Bygning nr. 2 - Vestre Landevej 11

- opført / ombygget	1957/1965
- bebygget areal	750 m <sup>2</sup>
- etageareal	750 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Vestre Landevej 11	Etageareal	750 m <sup>2</sup>
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej
Tæppeforretning		

### Bygning nr. 3 - Vestre Landevej 11

- opført / ombygget	1957
- bebygget areal	100 m <sup>2</sup>

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.



## Offentlig vurdering

*År 2020**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	1.600.000
Grundværdi	236.900

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Spildevandskloakeret: Spildevand

### Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Solcelleanlæg: Nej

### Løsøre og inventar

Løsøre medfølger jvf. lejekontrakt i beboelsen.

## Forsikring

*Selskab**Policenr.*

Tryg Forsikring	657-349.051
-----------------	-------------

### Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er forsikret hos Tryg Forsikring.

## Energimærke

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

*Energimærke*

Hele ejendommen

**E**

## Offentlige forhold / planer

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Beboelse og forretning

### Brandmæssige forhold

Ifølge sælger er der ingen uopfyldte krav fra myndighederne.

## 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.

### Forurening på V1 / V2 niveau

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

### Olie-/tankanlæg

Der er registreret 2 stk. overfladetanke, hvoraf den ene er ude af drift og den anden er i brug og gyldig til 2048.



## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.10.1931 - Dok om byggelinier mv

Nr. 2 lyst d. 25.07.1974 - Dok om adgangsbegrænsning mv

Nr. 3 lyst d. 21.12.1995 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt MC665, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 5 lyst d. 13.08.2019 - Tilslutningspligt til Lolland Varme A/S

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.



# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	88.800	0
Erhvervslejemål	240.000	240.000
I alt årlig leje	328.800	240.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.



# ØKONOMI

## Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.975.000

## Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.975.000
Handelsomkostninger anslået	28.500
-Refusion depositum	13.500
Anslået kapitalbehov	2.990.000

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,61%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		9.076
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		3.800
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	10.000	
Fjernvarme beboelsen	12.000	
Sum		22.000
Udvendig vedligeholdelse		20.000
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		11.208
Rottebekæmpelse. Anslået		200
I alt, anslået		71.284

## Øvrige bemærkninger

Ovenstående tal er såvel faktiske som anslåede tal uden ansvar for sælger eller ejendomsmægler. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver om beregning af kapitalbehov, forrentning og likviditetsberegning.

## Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	88.800	88.800
Lejeindtægter, anslåede	240.000	240.000
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	71.284	71.284
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	257.516	
- afskrivning, anslået	0	

I alt	257.516
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>	
Likviditet før skat 1. år	257.516
- skattevirkning ved 26,70%	68.757
I alt	188.759

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

## Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	2.975.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	19.750
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750
Kontant anskaffelsessum	3.003.500

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

### Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	2.975.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	19.750
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	28.500

## Startforrentning, specificeret

### Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	2.975.000
Handelsomkostninger anslået	28.500
- Refusion depositum	13.500
Investeret kapital	2.990.000

### Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	328.800
- Driftsudgifter iht. budget	71.284
Nettoleje til forrentning	257.516

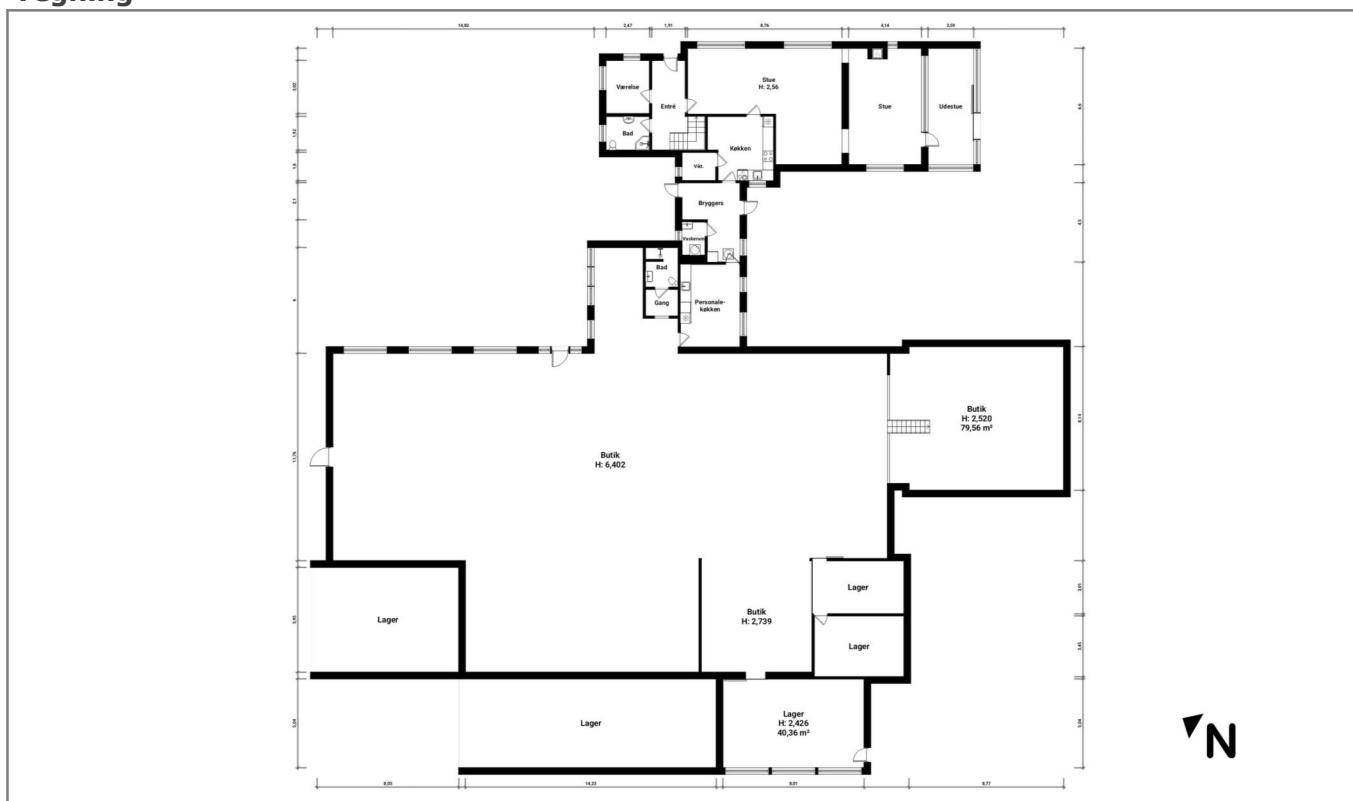
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{257.516 \times 100}{2.990.000} = 8,61\% \text{ (anslået)}$$

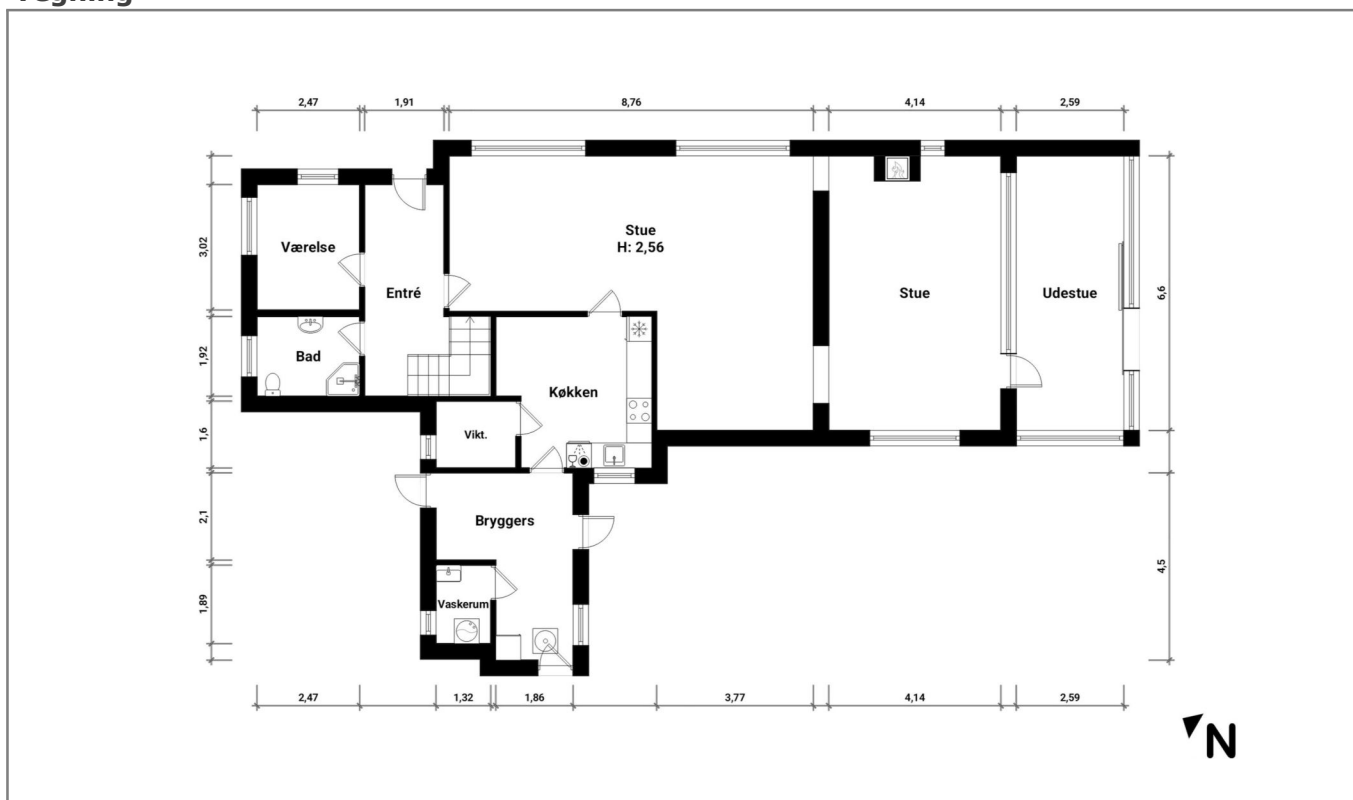


# TEGNINGER OG KORT

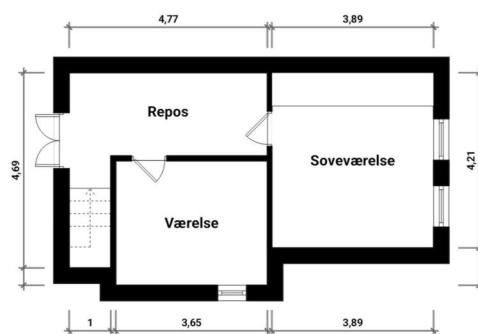
## Tegning



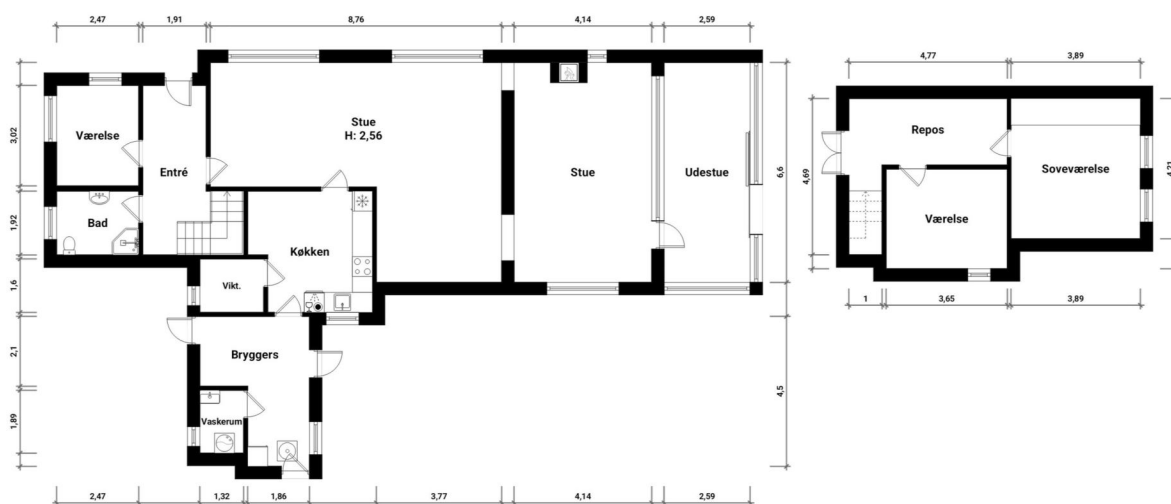
## Tegning



## Tegning

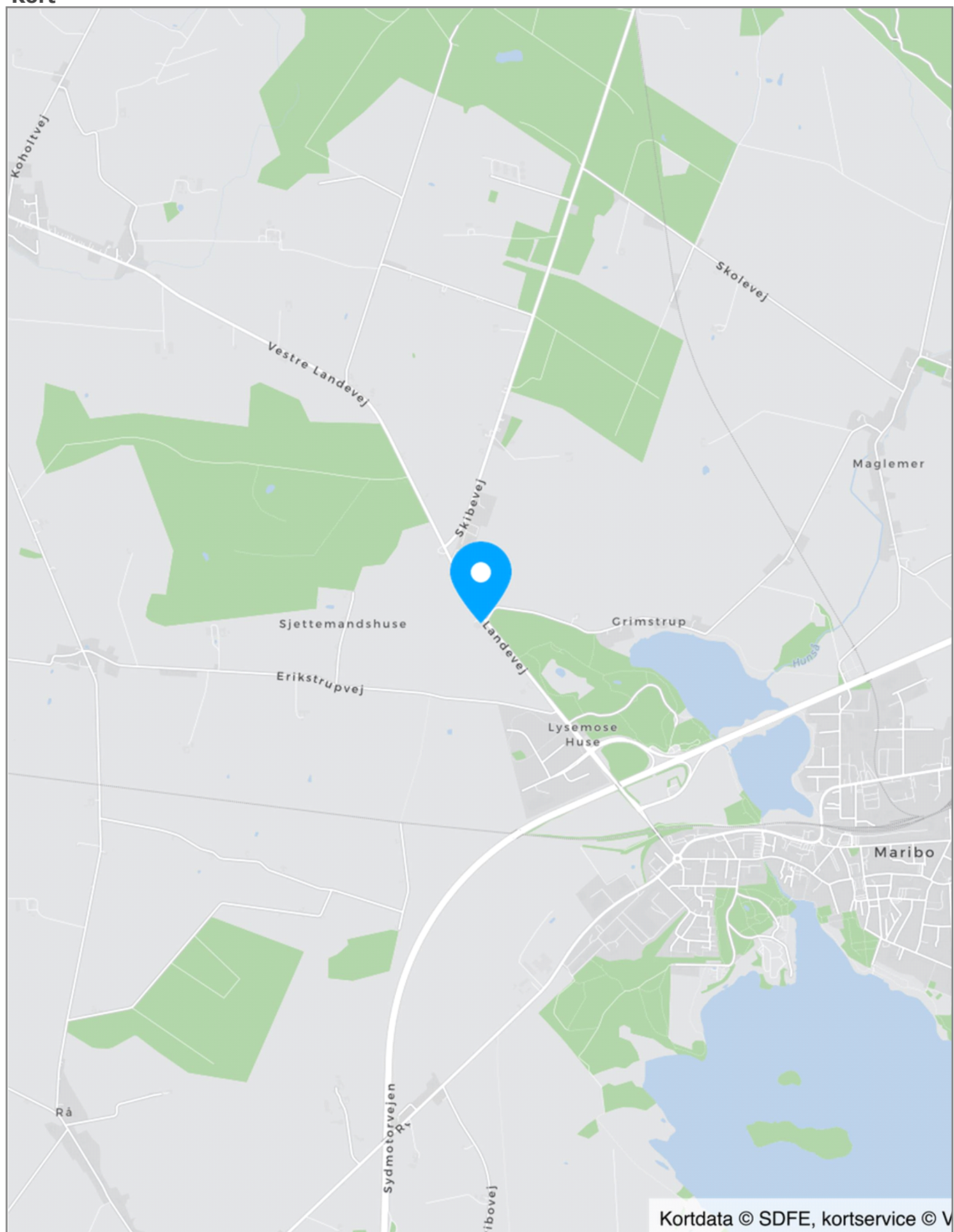


## Tegning





## Kort







# 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](mailto:post@john-ole.dk)  
Hjemmeside: [www.john-ole.dk](http://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](mailto:ld@john-ole.dk)

