

SALGSOPSTILLING

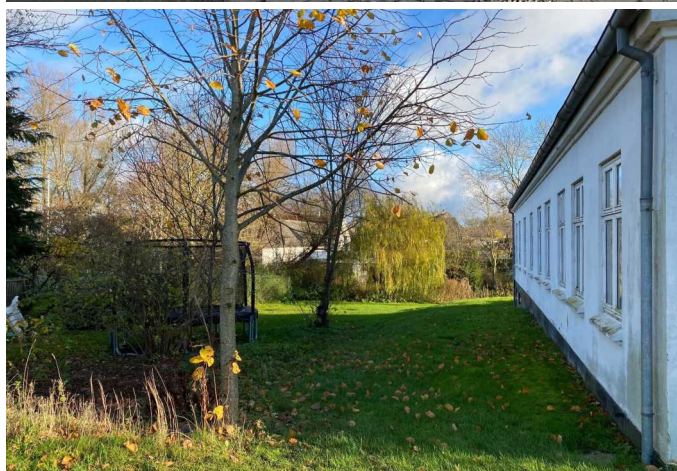
Boligudlejning

Englerupvej 72, Kirke Sonnerup
4060 Kirke Såby

3.625.000 kr.



Udlejningsejendom i offentlig udbud for Lejre Kommune



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
10	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	KORT
11	Kort
11	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Udlejningsejendom i offentlig udbud for Lejre Kommune

Centralt beliggende hovedbygning i større nedlagt landejendom. Nu udlejningsejendom bestående af 4 store gode lejligheder
En af lejlighederne er udlejet
Ejendommen er i alm. stand

Offentligt udbud:

For Lejre Kommune udbydes ejendommen til salg på vilkår i henhold til lovbekendtgørelse om offentlig udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionen faste ejendomme nr. 396 af 03/03 2021. Lejre Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne tilbud og til at forkaste samtlige tilbud uanset budstørrelse.

Henvendelse - besigtigelse:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettes til:

Ekman Bolig
Ringstedgade 6A, 4000 Roskilde
Tlf. 7023 1033, E-mail: info@ekmanbolig.dk

Købstilbud og tilbudsfrist:

Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb. Købstilbud skal afgives på en særlig tilbudsblanket (bilag 2) og vedlægges evt. bilag, som enten sendes i lukket konvolut mærket "Ejendomssalg, adresse" til:

Ekman Bolig, Ringstedgade 6A, 4000 Roskilde

eller

Hornsherredvej 282, Lyndby Strand, 4070 Kirke Hyllinge

Køber er bekendt og indforstået med, at sælger med henvisning til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 03/03 2021 (Bekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionen faste ejendomme) forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne tilbud og til at forkaste samtlige tilbud.

Overtagelsesdag:

Overtagelsen er aftalt til 2 måneder efter begge parter har underskrevet købsaftalen.

Købers handelsomkostninger:

Købers andel af handelsomkostningerne er afhængig af købesummen, hvorfor de ikke er opgjort.

De officielle satser for omkostninger er som følger:

Stempelafgift af skødet udgør p.t. 0,6% af købesummen.
Tinglysningsafgift af skøde p.t. kr. 1.750,-.

Herudover skal tillægges advokatsalær. Køber opfordres til forinden afgivelse af bud selv, at kontakte en advokat for at indhente overslag over omkostninger hertil, idet dennes honorar fastsættes efter arbejdes omfang.

Refusion:

Sædvanlig refusion i forbindelse med salg af fast ejendom.

Ansvarsfraskrivelse:

Køber er gjort opmærksom på og har accepteret, at det er en udtrykkelig betingelse fra sælgers side, at køber ikke kan hæve købet, kræve erstatning eller forholdsmæssig afslag i anledning af fejl, mangler eller andre forhold vedrørende ejendommen, dennes grundareal, dennes bygninger og installationer, de for ejendommens lovlige benyttelse gældende regler, sælgers hidtidige anvendelse af ejendommen eller købers påtænkte brug heraf, således at denne ansvarsfraskrivelse gælder både ikke skjulte og skjulte fejl og mangler m.v.

Køber er særlig gjort opmærksom på, at nærværende ansvarsfraskrivelse også er gældende f.s.v. angår evt. oplysninger under pkt. "miljø-forhold".

Sælger har derfor opfordret køber til selv at foretage en omhyggelig undersøgelse af alle for køber relevante forhold vedrørende ejendommen, dennes grundareal, dennes bygninger og installationer, indretning heraf og den hidtidige anvendelse heraf, således at køber - gennem de af køber selv foranstaltede og bekostede undersøgelser - har modtaget eller dog haft lejlighed til at modtage enhver af køber ønskes oplysning om ejendommen og dennes fysiske stand og retlige forhold.

Køber erklærer at have modtaget ovennævnte opfordring og selv at have foretaget alle de undersøgelser, køber har fundet anledning til.

Købers eneste mangels beføjelse er at ophæve købet, såfremt sælger ikke kan give køber endeligt anmærkningsfrit skøde på ejendommen.

Køber har modtaget og gennemgået energimærket.

Købesummen er fastsat under hensyntagen til ansvarsfraskrivelsen, køber er opfordret til at drøfte ansvarsfraskrivelsen med dennes advokat inden underskrift.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Englerupvej 72, Kirke Sonnerup, 4060 Kirke Såby
Kommune	Lejre
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomsstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
5 bv Kirke Sonnerup By, Kirke Sonnerup	2.215 m ²

Arealfordeling

Grundareal	2.215 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		166 m ²
Boligareal		317 m ²
Etageareal i alt		317 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge til: udlejning til beboelse

Fredning / bevaringsværdig

Ingen jf. kulturarv.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Englerupvej 72

- opført / ombygget	1830/1992
- bebygget areal	166 m ²
- etageareal	317 m ²
- antal etager	1

Enhed

Englerupvej 72, 1, th	Etageareal	84 m ²
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Enhed

Englerupvej 72, 1, tv	Etageareal	67 m ²
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Enhed

Englerupvej 72, st, th	Etageareal	73 m ²
------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Enhed

Englerupvej 72, st, tv	Etageareal	93 m ²
------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Specifikation, øvrige bemærkninger

Ejendommen består af 4 lejligheder:

Englerupvej 72, st. th.
Englerupvej 72, st. tv.
Englerupvej 72, 1. th.
Englerupvej 72, 1. tv.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.650.000
Grundværdi	585.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Ovn til fast og flydende brændsel

Solcelleanlæg: Intet

Øvrige bemærkninger

De på ejendommen eventuelle værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti, såfremt disse ikke tilhører lejer.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner

Lokalplan 20.05 for kommunale boliger Vestervang i Kirke Sonnerup

Lejre Kommuneplan 2017

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Spildevandsplan - Der er jf. ejendomsdatarapporten planlagt ændringer af kloakeringer i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende.

Brandmæssige forhold

Det forudsættes at ejendommen er brandforsikret på almindelige vilkår.

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.

Olie-/tankanlæg

Der er på ejendommen en nedgravet olietank i drift, etableret i 1990 jf. BBR.

Tingbog og servitutter

Servitutter/byrder og andre anvendelsesbegrænsninger, tingbogsattest, ejendomsoplysninger og øvrige oplysninger om

ejendommen, kan rekvireres hos Ekman Erhverv.

Servitutter tinglyst på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 09.11.1973 lbnr. 25707-18 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 18_J_524

Nr. 2 lyst d. 12.02.1974 lbnr. 3049-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 18_J_524

Nr. 3 lyst d. 23.09.1974 lbnr. 17262-18 Tillægstekst Dok om vej mv, Filnavn: 18_J_524

Nr. 4 lyst d. 07.01.1988 lbnr. 351-18 Tillægstekst Dok om gårdsplads mv Filnavn: 18_J_529

Nr. 5 lyst d. 12.04.1989 lbnr. 17901-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 18_J_524

Nr. 6 lyst d. 09.12.1992 lbnr. 55850-18 Tillægstekst Lokalplan nr. 20.05

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

Beløb i kr. - heraf anslået i kr.

Boliglejemål	285.300	285.300
I alt årlig leje	285.300	285.300

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

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	3.625.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	3.625.000
Handelsomkostninger anslået	36.150
Anslået kapitalbehov	3.661.150

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,09%.

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 2023		16.515
Udvendig vedligeholdelse 2021		31.700
Administration:		
Administration		2.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		12.000
I alt, anslået		62.215

Øvrige bemærkninger

Driftsudgifterne er anslået.

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	285.300	285.300
Udgifter		
Driftsudgifter	62.215	62.215
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	223.085	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	223.085	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		223.085
- skattevirkning ved 26,36%		58.805
I alt		164.280

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	3.625.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	23.650
Advokatsalær skøde	10.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.500
Kontant anskaffelsessum	3.661.150

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	3.625.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	23.650
Advokatsalær - skøde	10.000
Moms	2.500
Handelsomkostninger inkl. moms	36.150

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	3.625.000
Handelsomkostninger anslået	36.150
Investeret kapital	3.661.150

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	285.300
- Driftsudgifter iht. budget	62.215
Nettoleje til forrentning	223.085

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

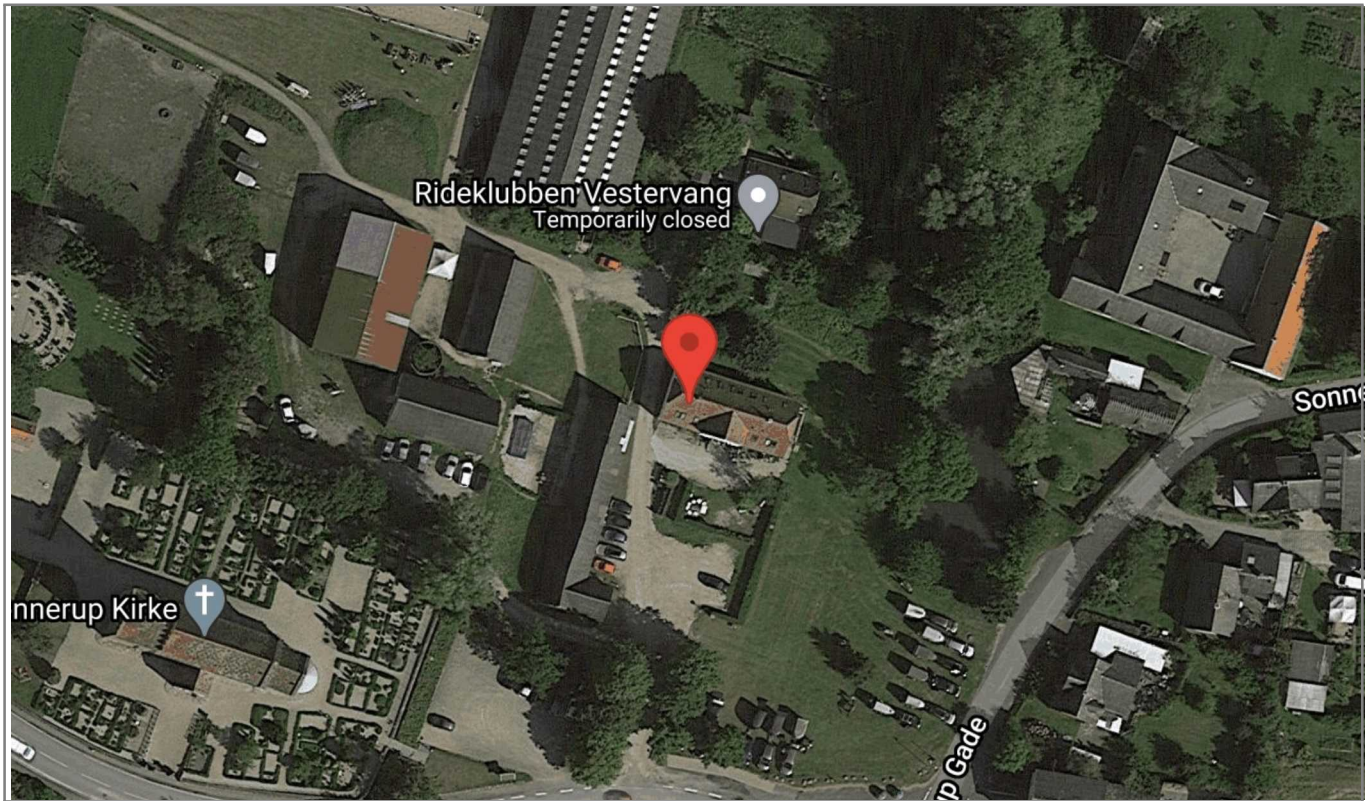
$$\frac{223.085 \times 100}{3.661.150} = 6,09\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



Kort



KONTAKTINFORMATION



Vi er opsatte på at give dig den bedste service. Vi har sammensat holdet, så vores kompetencer supplerer hinanden perfekt, og vi er altid fuldt opdateret på den nyeste viden i branchen. Til sammen råder vi over værdifuld erfaring med alle aspekter af ejendomshandel, og vi gør hver især en dyd ud af at specialisere os til fordel for vores kunder.

Vi gør os umage med dit salg.

Vi har siden 2010 formidlet salg af erhvervsjendomme.

EJENDOMSMÆGLER

Ekman Bolig
Ringstedgade 6A
4000 Roskilde

Telefon: 70231033
E-mail: info@ekmanbolig.dk
Hjemmeside: www.ekmanbolig.dk

Åbningstider

MandagFra kl. 09 til 17.00
TirsdagFra kl. 09 til 17.00
OnsdagFra kl. 09 til 17.00
TorsdagFra kl. 09 til 17.00
FredagFra kl. 09 til 17.00
LørdagFra kl. 10 til 14.00
SøndagFra kl. 10 til 17.00

Kontakt

Kai Ekman
Mobil: 22811033
E-mail: kai@ekmanbolig.dk