

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE



Sprove Husrække 12 A-E, 4780 Stege. Sag 333

Beliggenhed:

Denne ejerlejligheds ejendom (alle ejerlejligheder sælges samlet) er beliggende i meget naturskønt område ikke langt fra Dronning Alexandrines Bro (forbindelsen mellem Sjælland og Møn) samt Stege by med stort udbud af butikker m.m.

Ejendommen:

En smuk udlejningsejendom/ejerlejlighedsejendom hvor alle ejerlejl. sælges samlet. Ejerlejligheder er fra 42 m² til 88 m² store og derfor i forskellige størrelser. Ejendommens kilmaskærm fremstår pæn og ordentlig, indvendigt trænger ejendommen til istandsættelse, 3 af boligerne er kondemneret da de indvendige vandinstallationer har været utæt.

Kommunenplan giver mulighed for at ejendommen i landzone må benyttes til "Landboturisme" det kunne måske være "Bed-and-Breakfast" ligesom der også beskrives muligheden for ferieboliger, men en ændring af den nuværende anvendelse vil kræve en ansøgning til Kommunen. Men andre muligheder kunne man også forstille sig, herunder evt. sammenlægning af lejligheder m.m.

En spændende ejendom med gode udviklingsmuligheder.

LYNGBYVEJ 317 · 1. SAL · 2820 GENTOFTE · TLF.: 21 86 07 00

UAFHÆNGIG EJENDOMSMÆGLER · WWW.KOBKE.DK · KOBKE@KOBKE.DK · V/NIELS J. KØBKE

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

Adresse:	Sprove Husrække 12 A, B, C, D og E 4780 Stege																																																				
Matr.nr.:	19 B, Sprove By, Damsholte, ejerlejlighed 1-11.																																																				
Ejendomskategori:	Bolig/erhverv. Efter ansøgning til Kommunen kan anden anvendelse måske være muligt da Kommuneplanen åbner op for "Landbrugsturisme og weekendtilladelse" om det f.eks. er Bed-and-Breakfast, kursusejendom eller fritidshus må komme an på en konkret ansøgning.																																																				
Opført:	1972																																																				
Etageareal:	<table border="1"><thead><tr><th>Sprove Husrække:</th><th>Tinglyst areal:</th><th>Areal BBR:</th><th>Fordelingstal:</th></tr></thead><tbody><tr><td>12 A</td><td>88 m²</td><td>87 m²</td><td>13/100</td></tr><tr><td>12 B, st. tv.</td><td>59 m²</td><td>64 m²</td><td>9/100</td></tr><tr><td>12 B, st. th.</td><td>60 m²</td><td>64 m²</td><td>9/100</td></tr><tr><td>12 B, 1. tv.</td><td>56 m²</td><td>64 m²</td><td>9/100</td></tr><tr><td>12 B, 1. th.</td><td>57 m²</td><td>64 m²</td><td>9/100</td></tr><tr><td>12 C</td><td>72 m²</td><td>72 m²</td><td>11/100</td></tr><tr><td>12 D, st.</td><td>65 m²</td><td>42 m²</td><td>10/100</td></tr><tr><td>12 D, 1. tv.</td><td>49 m²</td><td>47 m²</td><td>7/100</td></tr><tr><td>12 D, 1. th.</td><td>51 m²</td><td>57 m²</td><td>8/100</td></tr><tr><td>12 E</td><td>56 m²</td><td>64 m²</td><td>9/100</td></tr><tr><td>12A*</td><td>42 m²</td><td>62 m²</td><td>6/100</td></tr><tr><td>I alt</td><td>655 m²</td><td>687 m²</td><td>100/100</td></tr></tbody></table>	Sprove Husrække:	Tinglyst areal:	Areal BBR:	Fordelingstal:	12 A	88 m ²	87 m ²	13/100	12 B, st. tv.	59 m ²	64 m ²	9/100	12 B, st. th.	60 m ²	64 m ²	9/100	12 B, 1. tv.	56 m ²	64 m ²	9/100	12 B, 1. th.	57 m ²	64 m ²	9/100	12 C	72 m ²	72 m ²	11/100	12 D, st.	65 m ²	42 m ²	10/100	12 D, 1. tv.	49 m ²	47 m ²	7/100	12 D, 1. th.	51 m ²	57 m ²	8/100	12 E	56 m ²	64 m ²	9/100	12A*	42 m ²	62 m ²	6/100	I alt	655 m ²	687 m ²	100/100
Sprove Husrække:	Tinglyst areal:	Areal BBR:	Fordelingstal:																																																		
12 A	88 m ²	87 m ²	13/100																																																		
12 B, st. tv.	59 m ²	64 m ²	9/100																																																		
12 B, st. th.	60 m ²	64 m ²	9/100																																																		
12 B, 1. tv.	56 m ²	64 m ²	9/100																																																		
12 B, 1. th.	57 m ²	64 m ²	9/100																																																		
12 C	72 m ²	72 m ²	11/100																																																		
12 D, st.	65 m ²	42 m ²	10/100																																																		
12 D, 1. tv.	49 m ²	47 m ²	7/100																																																		
12 D, 1. th.	51 m ²	57 m ²	8/100																																																		
12 E	56 m ²	64 m ²	9/100																																																		
12A*	42 m ²	62 m ²	6/100																																																		
I alt	655 m ²	687 m ²	100/100																																																		
Grundareal:	14.071 m ²																																																				
Vurdering:	År 2016 (alle ejerlejligheder): Ejendomsværdi: 3.030.000 heraf grundværdi: 773.600 Ejendommen er ikke under omvurdering. Men der er ny ejendomsvurderings-lovgivning på vej.																																																				

* = erhverv.

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

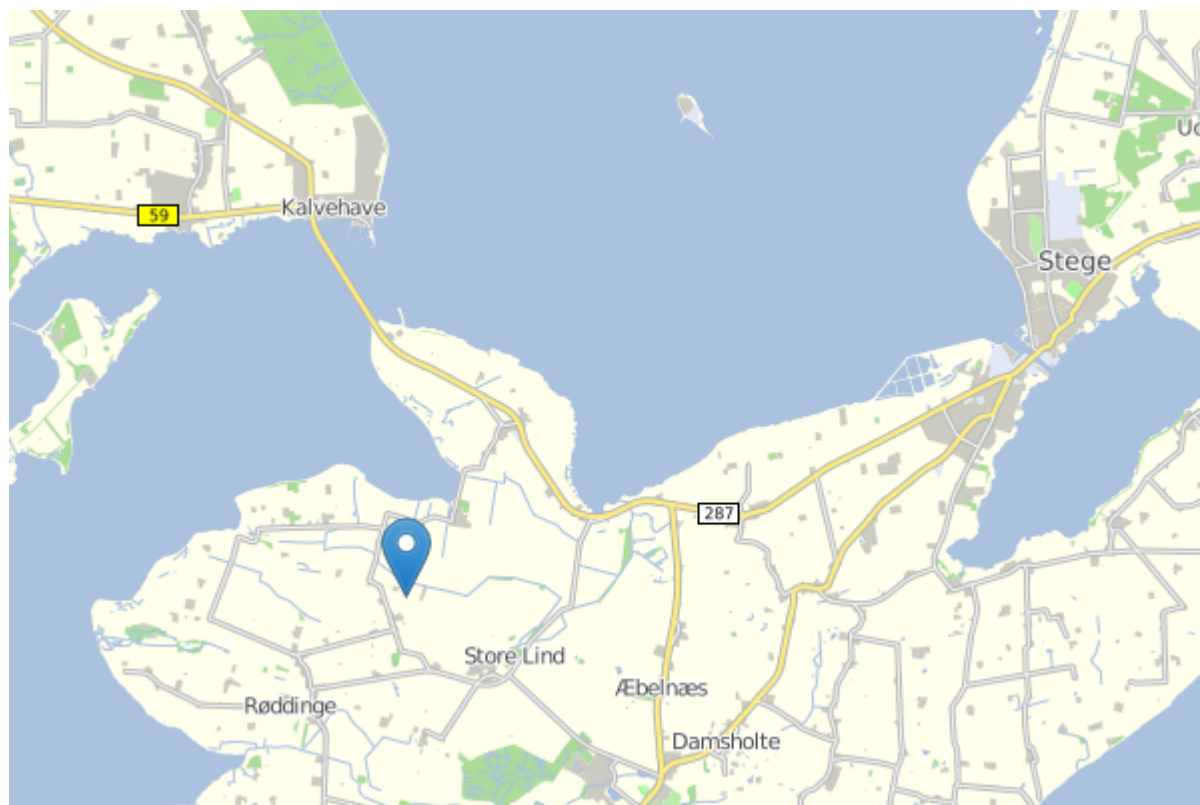
Fordelingstal:	100/100.
Bevaringsværdi:	Der jf. opslag hos Kulturarv.dk ingen oplysninger om bevaringsværdi for bygningen.
Forsikringer:	Bygningsforsikring er tegnet via ejerforeningen hos Top Danmark police, nr. 9471 060 221.
Energimærke:	Energimærke er under udarbejdelse.
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej.
Kloak:	Septitank.
Lokalplan/Kommuneplan:	Vordingborgs Kommuneplan 2013
Tinglyste servitutter:	16.04.1953 Dok om byggelinier mv. 11.11.1970 Dok om hegn, hernsmur mv, om resp se akt. 13.02.1981 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
El, vand og varme	El: Leveres af pt. af SEAS, forbrug efter måler. Afregning direkte overfor leverandøren. Vand: Offentlig vandforsyning. Der er ikke afsat udgift vandforbrug. Varme: Oliefyr, ældre model og køber må forvente at det skal udskiftes.
Jordforurening:	Ejendommen er pt. ikke kortlagt som forurennet eller mulig

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET GRETHE KØBKE

forurennet, jf. opslag på Region Sjællands hjemmeside d. 6.1.18.

Lejeforhold:

Der er ikke indgået nogen lejekontrakter i ejerlejlighederne, således, at hele ejendommen står til købers disposition.



EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

Udgifter	Betegnelse	Årlig udgift:
	Grundskyld 12a	3.261,09
	Grundskyld 12 B, st. th	2.255,94
	Grundskyld 12 B, st. tv.	2.255,94
	Grundskyld 12 B, 1 th.	2.255,94
	Grundskyld 12 B, 1. tv.	2.255,94
	Grundskyld 12 C	2.756,90
	Grundskyld 12 D, st.	1.444,70
	Grundskyld 12 D, 1.	2.504,80
	Grundskyld 12 D, 2.1	2.003,84
	Grundskyld 12 D, 2.2.	1.751,74
	Rottebekæmpelse i alt	124,23
	Tømning af samletanke	3.042,00
	Dagrenovation	7.120,00
	Storskrald, genbrugsplads m.m.	15.257,00
	Forsikring, anslået	6.950,64
	Afsat til løbende vedligeholdelse 655 m2 x 75	49.125,00
	Udgifter i alt:	104.365,70
	Købesum	Kontant købesum
Kapitalbehov:		
	Kontant købesum	750.000,00
	Berigtigelse	20.000,00
	Tinglysningsgebyr	1.660,00
	Tinglysningsafgift	18.200,00
	Kapitalbehov:	789.860,00
Afkastprofil – med forbehold:		
Indtægter	Anslået 11 lejeindtægter á 57.600 pr. år	633.600,00
Udgifter	Udgifter jf. ovennævnte	104.365,70
	Resultat	529.234,30
Kapitalbehov:	Jf. ovennævnte	789.860,00
	Anslået istandsættelse	1.400.000,00
	Samlet kapitalbehov	2.189.860,00
	Afkast med forbehold:	24,17