

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

St.Kirkestræde 7
4800 Nykøbing F

2.650.000 kr.



Velholdt udlejningsejendom hyggelige St. Kirkestræde



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
10	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret
Side	KORT
11	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Erhverv
12	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Facade

Velholdt udlejningsejendom med butik og to lejligheder i hyggelige St. Kirkestræde

Midt i gågaden St. Kirkestræde udbydes denne velholdte udlejningsejendom fra 1887. Ejendommen rummer en velrenommeret butik på 138 m² i gadeplan samt 2 separate lejligheder på 83 m² og 52 m². Kombinationen af erhverv og beboelse skaber en alsidig ejendom midt i byens levende kerne.

Ejendommen er renoveret i forbindelse med byfornyelse og fremstår pæn, præsentabel og velholdt. Butikslokalet ligger i øjenhøjde med gågadens liv og har en synlig placering i det hyggelige miljø. De to lejligheder tilfører en tydelig boligudlejningsdimension og gør ejendommen interessant for køberen, der ønsker flere funktioner samlet på én adresse. Fordelingen mellem butik og boliger giver en overskuelig struktur og fremhæver ejendommens anvendelighed.

Bag ejendommen findes en lille gårdhave, der giver et hyggeligt uderum og en praktisk ekstra adgang i hverdagen. Herfra er der bagindgang til butikken og til begge lejligheder, så ejendommens enheder forbindes på en velfungerende måde. Gårdrummet giver samtidig et roligere supplement til livet i gågaden. St. Kirkestræde er byens hyggelige gågade med en helt særlig atmosfære, hvor nærhed til byliv og den historiske bebyggelse går hånd i hånd. Her får man en pæn ejendom med markant adresse, renoveret fremtoning og en fleksibel sammensætning af erhverv og bolig.



Gågade



Bag facade



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Udsigt



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	St.Kirkestræde 7, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Butik og lejligheder

Matr. nr.	Areal
108 Nykøbing F. Bygrunde	239 m ²

Arealfordeling

Grundareal	239 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	138 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	138 m ²	
Boligareal	135 m ²	
Etageareal i alt	273 m ²	

Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har Bevaringsværdi 5.

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser	Nej
-------------------	-----

Ladestandere	Nej
--------------	-----

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - St.Kirkestræde 7, 4800 Nykøbing Falster

- opført / ombygget	1887/1978
- bebygget areal	138 m ²
- etageareal	273 m ²
- antal etager	3

Enhed

St.Kirkestræde 7, st., 4800 Nykøbing Falster	Etageareal	138 m ²
Butik	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

St.Kirkestræde 7, 1.sal, 4800 Nykøbing Falster	Etageareal	83 m ²
Lejlighed	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

St.Kirkestræde 7, 2.sal, 4800 Nykøbing Falster	Etageareal	52 m ²
Lejlighed	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.415.000

Grundværdi

309.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Offentlig

Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt

Vand: Offentlig

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Forsikring

*Selskab**Policenr.*

Storstrøms Forsikring

901962

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er forsikret i Storstrøms Forsikring.

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan NYK C17 og NYK C22.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Butik og lejligheder

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Butik og lejligheder

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 PFASforurening.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er den klassificeret som forurennet.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	133.258	0
Erhvervslejemål	114.339	0
I alt årlig leje	247.597	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	2.650.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.650.000
Handelsomkostninger anslået	26.500
Anslået kapitalbehov	2.676.500

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,3%.

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 2026		3.930
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		6.140
Udvendig vedligeholdelse 2025		20.475
Administration:		
Administration		9.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		12.400
Rottebekæmpelse		191
I alt, anslået		52.136

Øvrige bemærkninger

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

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	247.597	247.597
Udgifter		
Driftsudgifter	52.136	52.136
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	195.461	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	195.461	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		195.461
- skattevirkning ved 25,10%		49.061

I alt	146.400
-------	---------

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	2.650.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	17.750
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750

Kontant anskaffelsessum	2.676.500
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	2.650.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	17.750
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	26.500

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	2.650.000
Handelsomkostninger anslået	26.500
Investeret kapital	2.676.500

Forrentning af investeret kapital

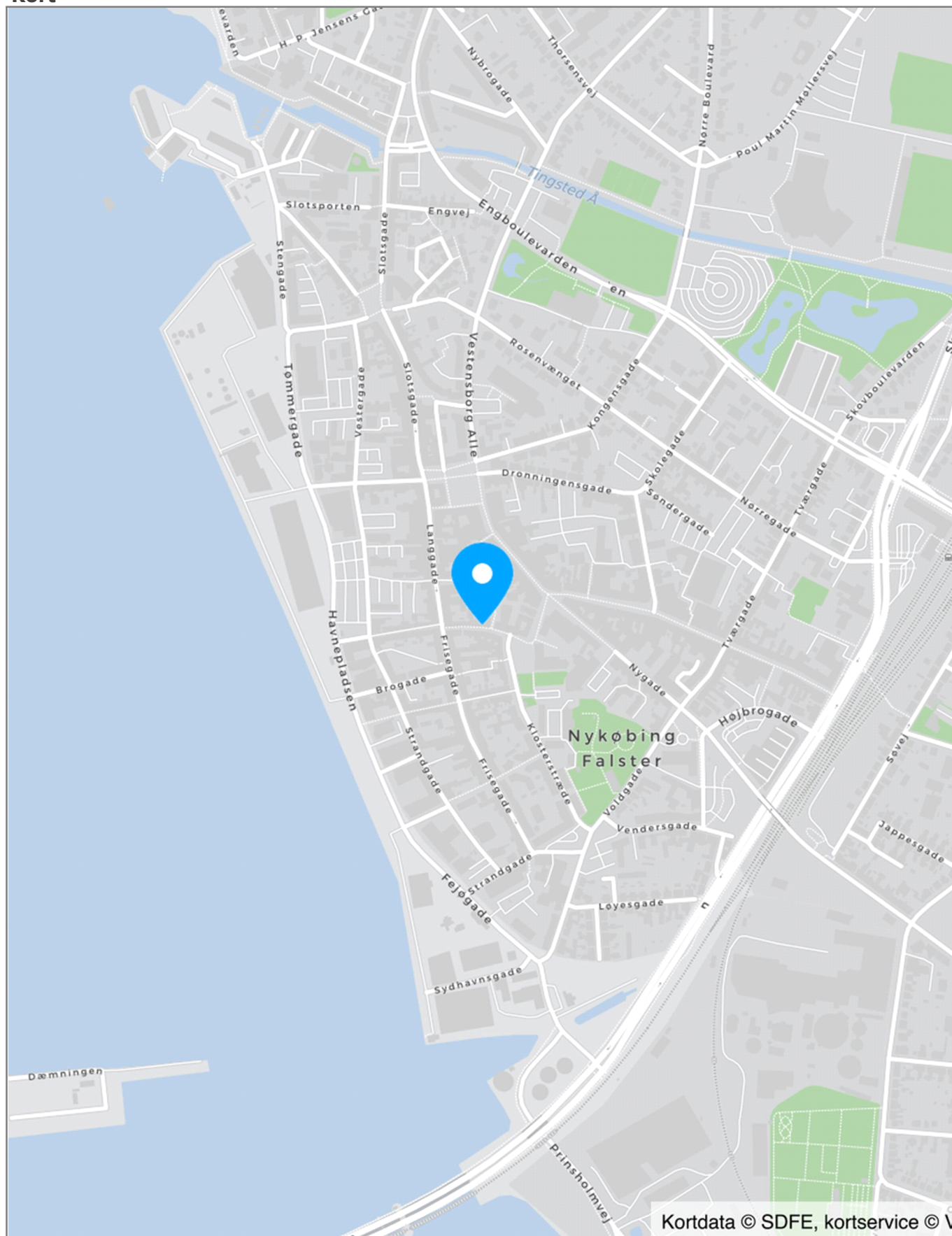
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	247.597
- Driftsudgifter iht. budget	52.136
Nettoleje til forrentning	195.461

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{195.461 \times 100}{2.676.500} = 7,3\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Boliglejer	1.salen	83	78.619	947		18.900	18.900
3	Boliglejer	2.salen	52	54.639	1.051		12.300	12.300
I alt			135	133.258		0	31.200	31.200

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Erhvervslejer	Stueetagen	138	114.339	829		21.000	
I alt			138	114.339		0	21.000	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	135	133.258	0	31.200	31.200
Erhverv	138	114.339	0	21.000	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	273	247.597	0	52.200	31.200

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

