

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

Kombineret erhverv og bolig

Jernbanegade 5
4800 Nykøbing F

3.595.000 kr.

Investeringsjendom med mange fremtidsmuligheder



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Startforrentning
10	Moms
10	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
10	Driftsudgifter
10	Likviditetsbudget
11	Købesummens fordeling / afskrivninger
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret
Side	KORT
13	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
14	Økonomi
14	Reguleringer m.m.
14	Kontraktsvilkår
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Facade erhverv

Central investeringsejendom med synlige butikker og 2 store lejligheder

Midt i byens levende gågade udbydes denne centralt placerede investeringsejendom, der samler attraktive erhvervsarealer og rummelige boliger i en ejendom med tydelig eksponering og fleksibel anvendelse. Her får investoren fire selvstændige lejemål fordelt på to butikker og to boliger, med en placering der henvender sig til både byliv, handel og nem adgang fra parkeringsarealet ved Dronningensgade.

Ejendommens facade mod gaden fremstår i delvist pudsede facader under et nyere rødt tegltag og giver et indbydende, klassisk udtryk i gadebilledet. På denne attraktive side ligger et butikslejemål på 177 m² med stor synlighed mod de forbigående samt et boliglejemål på 145 m², indrettet over to plan. Kombinationen skaber et stærkt udgangspunkt for lejeindtægter fra både detailhandel og bolig.

Fra parkeringspladsen ved Dronningensgade åbner ejendommen sig mod endnu en væsentlig adgangsvej. Her findes et stort butiksljemål på 314 m² i stueplan, som giver gode rammer for mange former for erhverv, mens førstesalen rummer en stor bolig på 268 m². Den bageste, senere opførte tilbygning er udført i gule sten med eternit- og paptag og bidrager til ejendommens samlede volumen og funktionelle indretning.

Med betydelige arealer, to markante butiksenheder og to store lejligheder fremstår ejendommen i pæn stand og med et godt lejepotentiale. Den dobbelte orientering mod både gågaden og parkeringsområdet er en særlig kvalitet, da den understøtter synlighed, tilgængelighed og forskellige kundestrømme. Dette er en interessant mulighed for køberen, der ønsker en central investeringsejendom med en alsidig leiesammensætning og solide muligheder i hjertet af byen.



Gågade



Facade



Facade



Facade



Facade



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Jernbanegade 5, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
52 Nykøbing F. Bygrunde	638 m ²	79 m ²

Arealfordeling

Grundareal	638 m ²	heraf vej 79 m ²
Bebygget areal		494 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		491 m ²
Boligareal		413 m ²
Etageareal i alt		904 m ²
Sekundære arealer		54 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har bevaringsværdi 4.

Udenomsarealer / området

Ejendommen har en meget central beliggenhed i byen og har også adgang fra p-pladsen i Dronningensgade.

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser, antal	1 stk.
--------------------------	--------

Der er rigtig gode parkeringsforhold på den offentlige p-plads med indkørsel fra Dronningensgade

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

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Jernbanegade 5

- opført / ombygget	1912/1983
- bebygget areal	494 m ²
- etageareal	904 m ²
- sekundært areal	54 m ²
- antal etager	2

Enhed

Dronningensgade 22A	Etageareal	314 m ²
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Dronningensgade 22B	Etageareal	268 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Jernbanegade 5, 1	Etageareal	145 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Jernbanegade 5, st	Etageareal	177 m ²
--------------------	------------	--------------------

Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Dronningensgade 22	Etageareal	54 m ²
Kælder	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

<i>År 2025</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	3.507.000
Grundværdi	1.228.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt

Vand: Offentlig

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Hver lejer har egen elmåler.

Vand og varme aflæses og afregnes årligt med lejerne.

Løsøre og inventar

De i kontrakterne aftalte hvidevarer medfølger i handelen.

Forsikring

<i>Selskab</i>	<i>Policenr.</i>
Storstrøms Forsikring	598739

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er brandforsikret hos Storstrøms Forsikring.

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Der foreligger lokal- og kommuneplan for området. Lokalplan NYK C23

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Brandmæssige forhold

Ifølge sælger er der ingen uopfyldte krav omkring brandsikring.

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.

Forurening på V1 / V2 niveau

Region Sjælland har vurderet, at matriklen muligvis kan være forurenet. De har derfor kortlagt den på vidensniveau 1 (V1).

Der er en lokaliseret, men ikke afklaret forurening på grunden.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er den områderegistreret som forurenet.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 16.09.1912 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 2 lyst d. 01.02.1915 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 3 lyst d. 15.11.1915 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 4 lyst d. 25.02.1918 - Dok om jerndør mv

Nr. 5 lyst d. 10.03.1919 - Dok om færdselsret mv

Nr. 6 lyst d. 19.07.2001 - Lokalplan nr. C23

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	150.000	0
Erhvervslejemål	258.000	0
I alt årlig leje	408.000	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.595.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.595.000
Handelsomkostninger anslået	32.200
-Refusion depositum	85.500
Anslået kapitalbehov	3.541.700

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,13%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
	1.000.000

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		15.620
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		4.302
Udvendig vedligeholdelse 2026		67.800
Administration:		
Administration	12.000	
Varmeregnskab	5.000	
Vandregnskab	5.000	
Sum		22.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.000
Rottebekæmpelse		358
I alt, anslået		120.080

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

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	408.000	408.000

Udgifter

Driftsudgifter	120.080	120.080
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	287.920	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	287.920	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		287.920
- skattevirkning ved 25,10%		72.268
I alt		215.652

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	3.595.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	23.450
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750
Kontant anskaffelsessum	3.627.200

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	3.595.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	23.450
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	32.200

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	3.595.000
Handelsomkostninger anslået	32.200
- Refusion depositum	85.500
Investeret kapital	3.541.700

Forrentning af investeret kapital

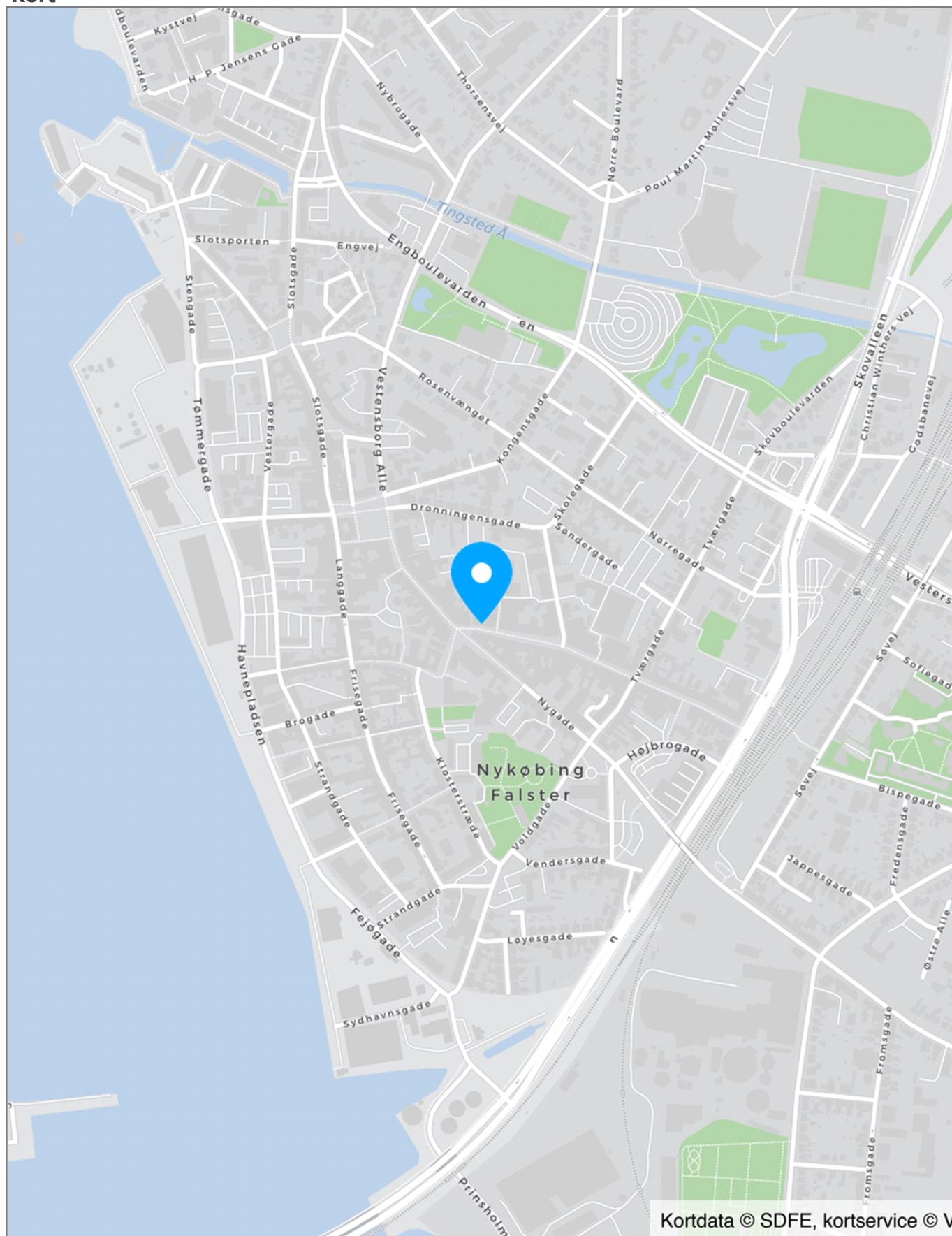
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	408.000
- Driftsudgifter iht. budget	120.080
Nettoleje til forrentning	287.920

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år
 287.920×100

3.541.700 = 8,13% (anslået)

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

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	Erhvervslejer	Jernbanegade 5, Stuen	Erhverv	Erhverv	177	144.000		814		36.000			
2	Boliglejer	Jernbanegade 5, 1.	Bolig	Bolig	130	66.000		508		16.500			
3	Erhvervslejer	Dronningensgade 22, stuen	Erhverv	Butik	240	114.000		475		19.000			
4	Boliglejer	Dronningensgade 22B, 1.	Bolig	Bolig	220	84.000		382		14.000			

I ALT	767	408.000
heraf erhverv	417	258.000
heraf bolig	350	150.000

0	85.500	0	0	0
0	55.000	0	0	0
0	30.500	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		12.000	3.600			Nej	2% stigning hvert år			01.07.2021	01.07.2022		Nej	27 m2 lager / lejen er ikke forhøjet
2		12.000	2.400			Nej	Ingen						Nej	
3		9.600	2.400			Nej	2% af forudgående				01.08.2027		Nej	
4		24.000	6.000			Nej	Ingen						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	15.07.2019		6 måneder			Ja	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.11.2018		3 mdr. varsel			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Nej	0
3	01.07.2025		6 mdr. varsel			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		1
4	01.11.2025		3 mdr. varsel			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Nej	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

