

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

Håndværk

Hamborgskovvej 16, Sundby
4800 Nykøbing F

1.595.000 kr.

Ejendom med mulighed for boligbyggeri.



Kendt og meget set værksted med mulighed for bilsalg.



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Værkstedsejendom med mulighed for opførelse af bolig

Velkendt og virkelig godt beliggende værkstedsejendom på 156 m² i hvide sten med termo- og enkeltglasvinduer samt pænt paptag.

Den ligger på en 2.190 m² hjørnegrund i Sundby ved Guldborgvej og er derfor meget set.

Ejendommen er tidligere benyttet som autoværksted med tilhørende bilsalg, da der er rigtig gode udstillingsmuligheder.

INDEHOLDER:

Kontor / salgsløkke med flisegulv, store vinduer til forpladsen og udstillingsområdet i vejkanten.

Stort værksted med malet betongulv, god lofthøjde, smøregrav, 2 lifte, 3 m. høj elektrisk hæveport, bagdør, store vinduer til baghaven og kalorifere-blæser.

Mandskabsrum med flisegulv, køkken, vaskemaskine og spiseplads.

Lille mellemgang med flisegulv og ekstra håndvask.

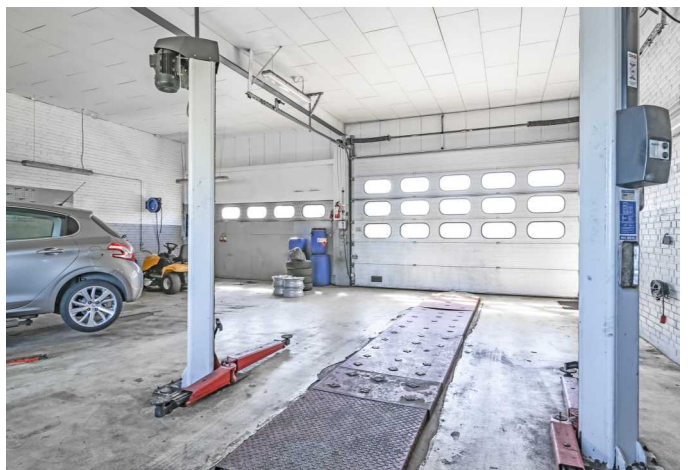
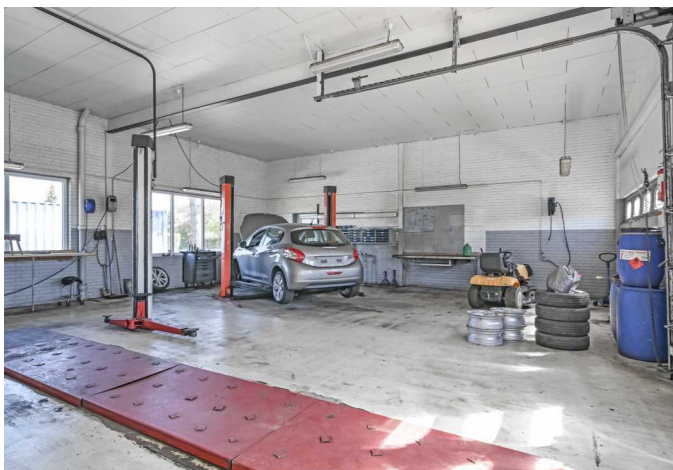
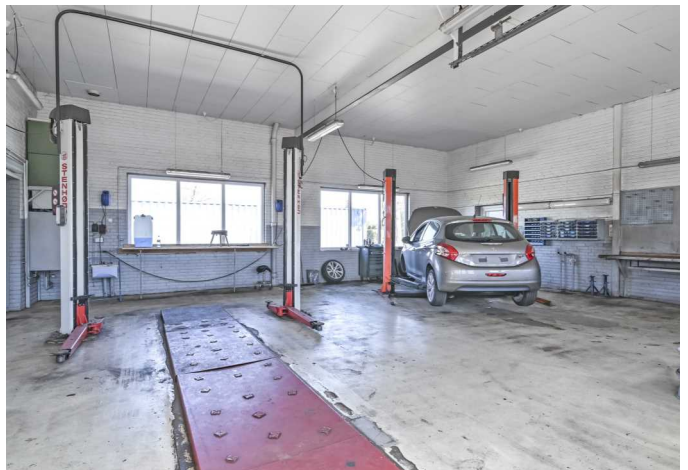
Pænt toilet med flisegulv, malede vægge og skab med vask.

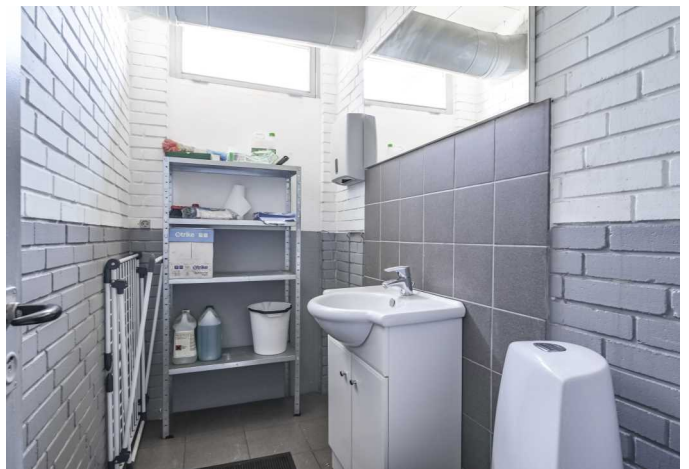
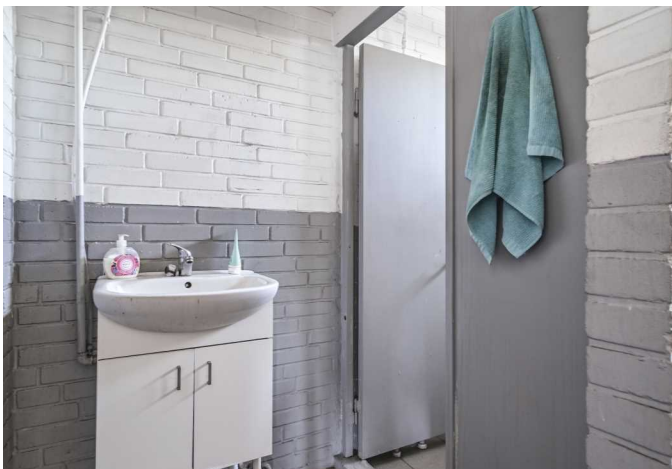
Depotrum med hylder og kompressor.

Stor container til dækopbevaring (fjernes gerne af sælger).

Foran ejendommen er en stor asfalteret plads, og der er flisegang omkring ejendommen.

Der foreligger principiel tilladelse til boligbyggeri på ejendommen.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Hamborgskovvej 16, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Håndværk
Anvendelse, aktuel	Værksted og bilsalg

Matr. nr.	Areal
1 fq Sundby By, Toreby	2.190 m ²

Arealfordeling

Grundareal	2.190 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		156 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		156 m ²
Etageareal i alt		156 m ²

Udenomsarealer / området

Ejendommen har et rigtig godt udenomsareal til udstilling og salg af biler. Desuden hører til ejendommen er et stort grundsykke, hvor der kan opføres en privatbolig.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser	Ja
-------------------	----

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Hamborgskovvej 16

- opført / ombygget	1966
- bebygget areal	156 m ²
- antal etager	1

Enhed

Hamborgskovvej 16	Etageareal	156 m ²
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	920.000
Grundværdi	353.700

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme
Solcelleanlæg: Nej

Løsøre og inventar

Alt tilstedeværende løsøre, lifte, kompressor, møbler m.m. medfølger i prisen.

Forsikring

Selskab

Alm. Brand Forsikring A/S

Policenr.

145 209 714

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Værksted og bilsalg

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.

Områdeklassificering

Ejendommen er klassificeret med en v2-forurening, som er fjernet, men der er en lille rest tilbage, hvor der har ligget olietanke.

Region Sjælland vil ikke foretage sig yderligere i sagen, da det ikke overskrider grænseværdierne.

Tingbog og servitutter

- Nr. 1 lyst d. 09.05.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2 lyst d. 22.05.1933 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3 lyst d. 12.02.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4 lyst d. 22.06.1967 - Dok om oversigt mv
- Nr. 5 lyst d. 19.02.1973 - Dok om oversigt mv
- Nr. 6 lyst d. 07.12.1976 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 7 lyst d. 14.07.1980 - Dok om adgangs begrænsning mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købessum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.595.000

Øvrige bemærkninger

Ejendommen kan også købes ved overtagelse af sælgerens anpartsselskab.

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.595.000
Handelsomkostninger anslået	18.450
Anslået kapitalbehov	1.613.450

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

<i>Kreditor / beskrivelse</i>	<i>Beløb i kr.</i>
	237.000

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2024		11.759
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.000
I alt, anslået		21.759

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Øvrige bemærkninger

Der er ikke medregnet driftsudgifter, da det antages, ny ejer skal drive virksomhed fra ejendommen, og dermed har udgifterne hertil.

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	21.759	21.759
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-21.759	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-21.759	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-21.759

- skattevirkning ved 26,96%	-5.866
I alt	-15.893

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragprocent på 100%.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.595.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	11.450
Advokatsalær skøde	7.000
Kontant anskaffelsessum	1.613.450

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	1.500.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	495.000
Rest til fordeling	-400.000
I alt	1.595.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	0%	500.726	
Afskrivninger 1. år.			

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

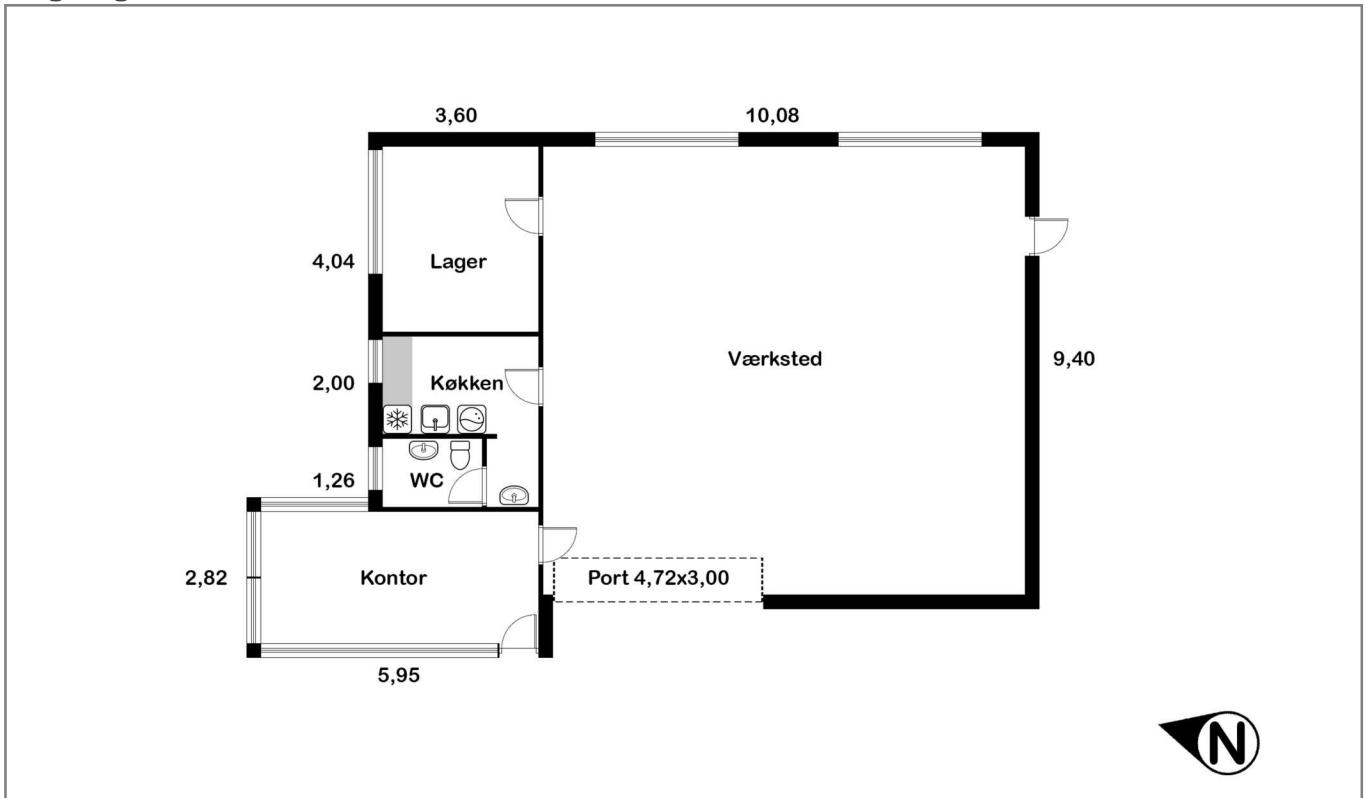
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

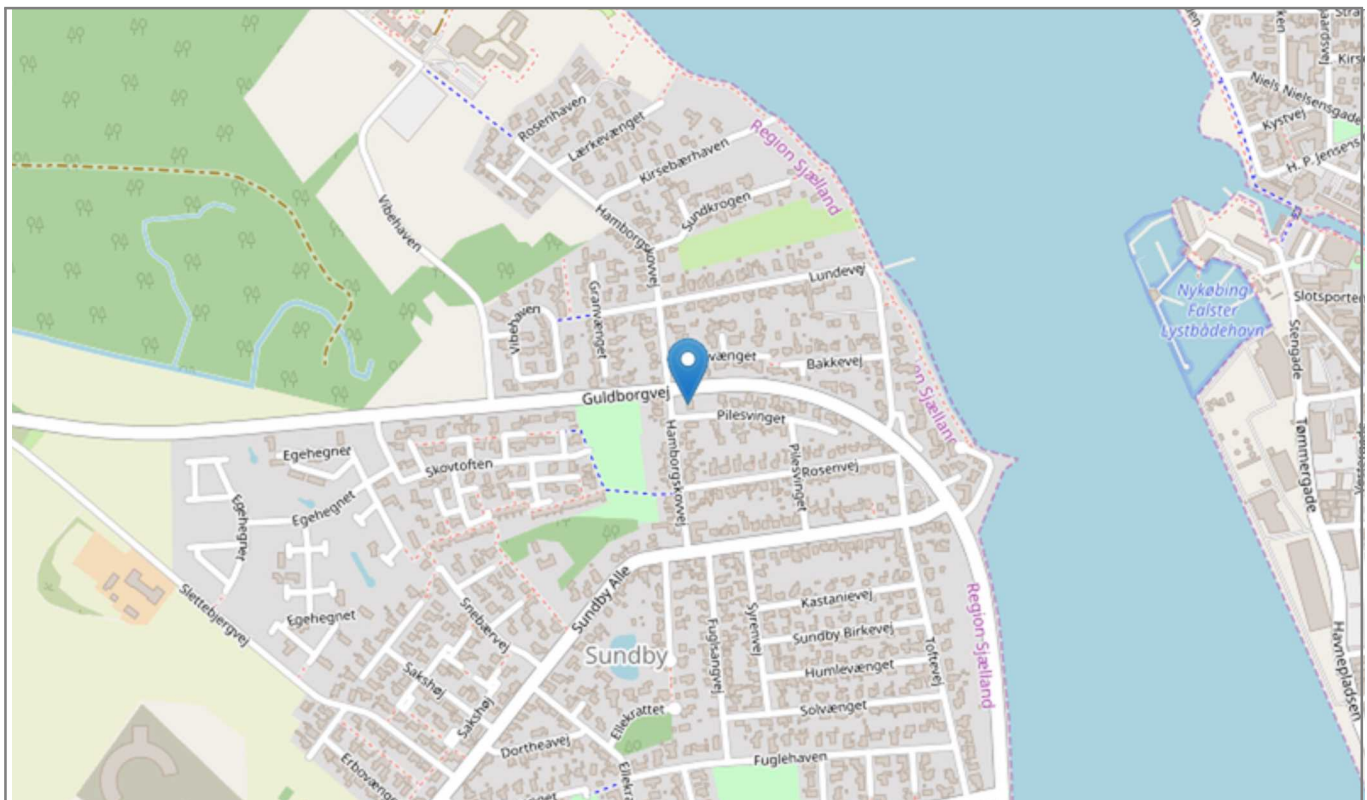
	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	11.450
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	20.200
- momsrefusion, fradragprocent på 100%	1.750
Handelsomkostninger efter momsrefusion	18.450

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort



KONTAKTINFORMATION



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er makkerparret John Ole Hansen & 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 John Ole & Lasse

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

John Ole Hansen
Ejendomsmægler MDE

Mobil: 40167340
E-mail: joh@john-ole.dk

