

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](http://www.john-ole.dk)

## SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Guldborgvej 215  
4862 Guldborg

2.850.000 kr.

Cafe- og restaurantejendom med 2 pæne boliger.



Velrenommeret kro / restaurant med 2 tilhørende boliger.



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Godt beliggende kro-ejendom med nem mulighed for ombygning til 4 lejligheder**

Rigtig godt beliggende og velrenommeret spisested på 263 m<sup>2</sup> i en hyggelig og meget rummelig ejendom i pudsede sten med tegltag og sprossede vinduer.

På 1. sal er 2 nyere og godt indrettede boliger, som enten kan udlejes til helårsbeboelse eller som "bed and breakfast".

Ejendommen ligger på en 984 m<sup>2</sup> grund med egen indkørsel og stor kundeparkering i baghaven.

#### **INDEHOLDER:**

Pænt indgangsparti fra gårdhaven med garderobeplads og glasdør til stuerne.

Pænt, handicapvenligt toilet med flisegulv, vask og skydedør.

Stort vinkelindrettet spiselokale med stukloft, trægulv og vægpaneler.

Ekstra stue med samme indretning og indgang fra gaden via charmerende indgangsportal i forhaven.

Fordelingsgang med træ- / flisegulv, dør til lille kælder og dør til gårdhaven.

Stort rum med 3 toiletter, badeværelse med bruseniche og vaskerum med grovvask.

Depot-/teknikrum med oliefyrt, udsugningsanlæg og personalet toilet med bruseniche.

2 hyggelige opholds-/spisestuer med vinduer til gårdhaven. Der er dør fra begge stuer - den bagerste stue med udgang til parkeringsplads og den anden stue dør med udgang til gårdhaven.

Den sidste del af bygningen er klargjort med installationer og kan indrettes til en ekstra lejlighed.

Hyggelig gårdhave med fliser og trappe til stor svalegang ved lejlighederne på 1. sal, hvorfra der er en flot udsigt over området.

#### **TAGETAGE:**

2 virkelig pæne lejligheder med entré, pæne elementkøkkener med hvidevarer og spiseplads, pæne badeværelser med brusenicher, 2 værelser i hver lejlighed og hyggelige opholdsstuer.

**DRIFT M.M.:**

Der medfølger alt til ejendommen og driften hørende inventar og løsøre til mindst 50 personer, så køber kan fortsætte driften fra overtagelsesdagen. Ordrebog for 2025 medfølger.

Stedet er i 2024 tilknyttet "Booking.com"

Hjemmesiden "[www.postholderenssted.dk](http://www.postholderenssted.dk)" medfølger - kig på siden!

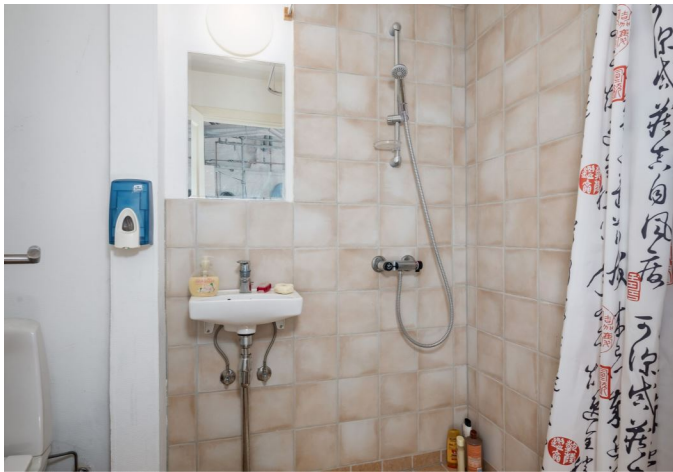
Ejendommen sættes kun til salg p.g.a. ejernes alder, og de har i de senere år nærmest haft stedet som deres hobby med bl.a. flere musikarrangementer og private fester.

Der er mulighed for at tilkøbe nabogrunden på 554 m<sup>2</sup> for kr. 300.000,- kontant.

Desuden kan ejendommen, Guldborgvej 209 på 97 m<sup>2</sup> købes for kr. 700.000,- kontant.











# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Guldborgvej 215, 4862 Guldborg
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

### Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	Areal
15 e Soesmarke By, Måjbølle	984 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	984 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	263 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger	263 m <sup>2</sup>
Boligareal	171 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	434 m <sup>2</sup>

### Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har Bevaringsværdi 5.

### Udenomsarealer / området

Ejendommen ligger på en 984 m<sup>2</sup> grund med egen indkørsel og parkering i baggården. Den ligger ud til hovedvejen mellem Saksøbing og Nr. Alslev i Guldborg by, tæt på Guldborgbroen, lystbådehavnen, fiskeri- og bademuligheder m.m.

### Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	15 stk.
--------------------------	---------

Der er gode parkeringsforhold på ejendommen.

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Guldborgvej 215

- opført / ombygget	1869
- bebygget areal	263 m <sup>2</sup>
- etageareal	434 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Guldborgvej 215, 1, th	Etageareal	80 m <sup>2</sup>
------------------------	------------	-------------------

Fritliggende enfamiliehus	Type	Boligareal
---------------------------	------	------------

#### Enhed

Guldborgvej 215, 1, tv	Etageareal	91 m <sup>2</sup>
------------------------	------------	-------------------

Fritliggende enfamiliehus	Type	Boligareal
---------------------------	------	------------

#### Enhed

Guldborgvej 215, st	Etageareal	263 m <sup>2</sup>
---------------------	------------	--------------------

Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	Type	Erhvervsareal
---	------	---------------

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

### Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	670.000
Grundværdi	214.100

## Tekniske installationer - løsøre

Der er et stort udsugnings-/ventilationsanlæg i ejendommen.

### Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

### Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Oliefyr

Solcelleanlæg: Nej

### Løsøre og inventar

Alt til ejendommen og driften hørende inventar og løsøre medfølger i prisen, dog undtaget personlige effekter.

Køber kan således opstarte virksomheden med omgående virkning fra overtagelsesdatoen.

## Forsikring

Selskab	Policenr.
GF Forsikring	71051455

### Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er forsikret hos GF Forsikring og dækker svamp, insekt og rørskade.

## Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

C

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner / kommuneplaner

SAKS B8, SAKS BE7, SAKS B8

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren 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.
- 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 områdeklassificeret som forurennet.

### Olie-/tankanlæg

På ejendommen er en 1.200 l. overfladetank fra 2006.

**Tingbog og servitutter**

Nr. 1 lyst d. 04.03.1980 - Dok om byggelinier mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	119.700	119.700
Erhvervslejemål	210.400	210.400
I alt årlig leje	330.100	330.100

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

### **Øvrige bemærkninger**

De anførte / anslåede lejemål er kun opstillet for at give køber en bedre mulighed for sammenligning med lejemål.

# VIRKSOMHED / DRIFT

## **Goodwill / varelager**

Goodwill er medregnet i prisen, og ordrebog for 2025 medfølger.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.850.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.850.000
Handelsomkostninger anslået	25.950
Anslået kapitalbehov	2.875.950

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,5%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Øvrige bemærkninger

Køber overtager eventuel momsreguleringsforpligtelse.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2023		6.924
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		21.000
Rottebekæmpelse		198
I alt, anslået		28.121

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

### Øvrige bemærkninger

Der er ikke medregnet yderligere driftsudgifter på ejendommen end de nævnte, da disse påhviler drift af virksomheden inkl. udlejning m.m.

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, anslåede	330.100	330.100
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	28.121	28.121
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat 1. år	301.979	
I alt	301.979	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		301.979
- skattevirkning ved 25,10%		75.797
I alt		226.182

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

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

## Købesummens fordeling

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	2.850.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	18.950
Advokatsalær skøde	7.000
Kontant anskaffelsessum	2.875.950

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

## Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	400.000
Boligdel	1.800.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	995.000
Rest til fordeling	-345.000
I alt	2.850.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	18.950
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	27.700
- momsrefusion, fradragprocent på 100%	1.750
Handelsomkostninger efter momsrefusion	25.950

## Startforrentning, specificeret

### Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	2.850.000
Handelsomkostninger anslået	25.950
Investeret kapital	2.875.950

### Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	330.100
- Driftsudgifter iht. budget	28.121
Nettoleje til forrentning	301.979

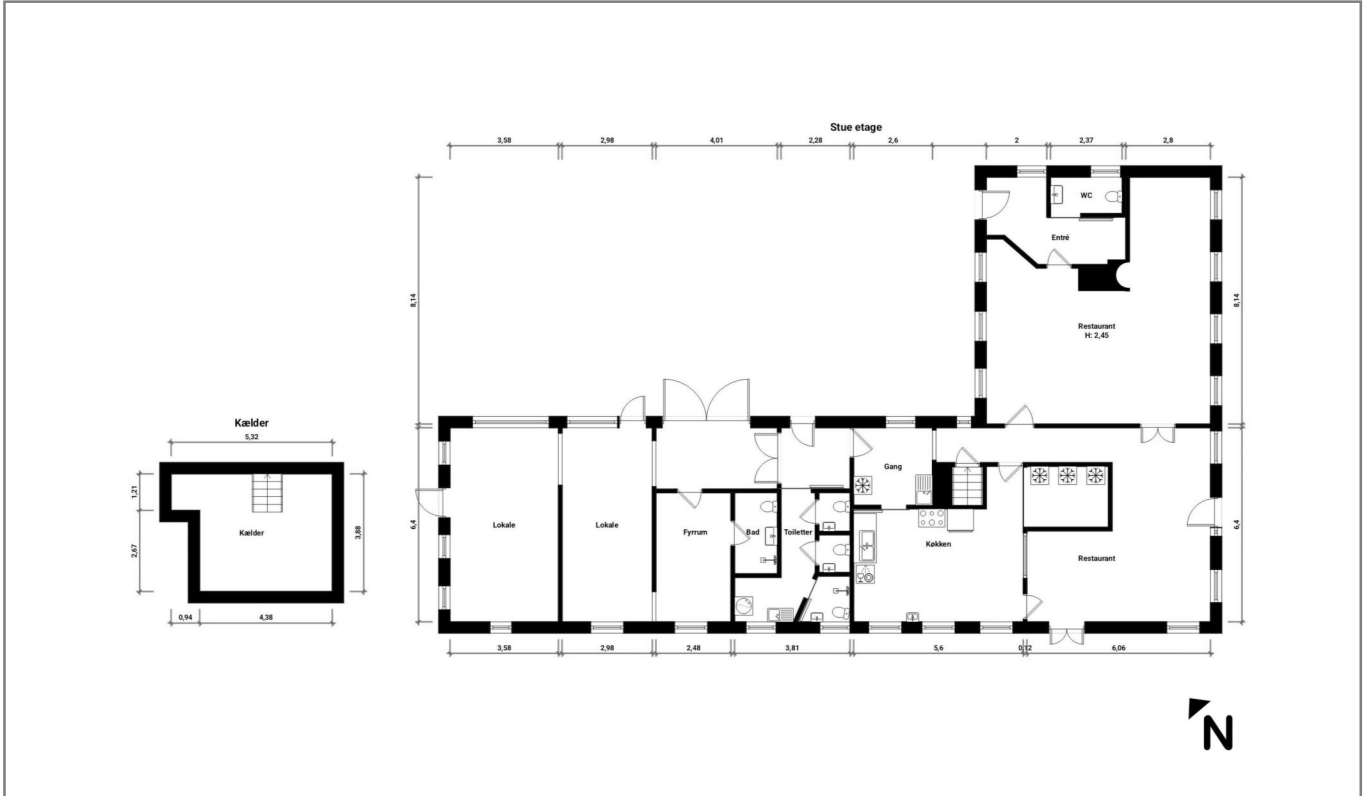
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{301.979 \times 100}{2.875.950} = 10,5\% \text{ (anslået)}$$

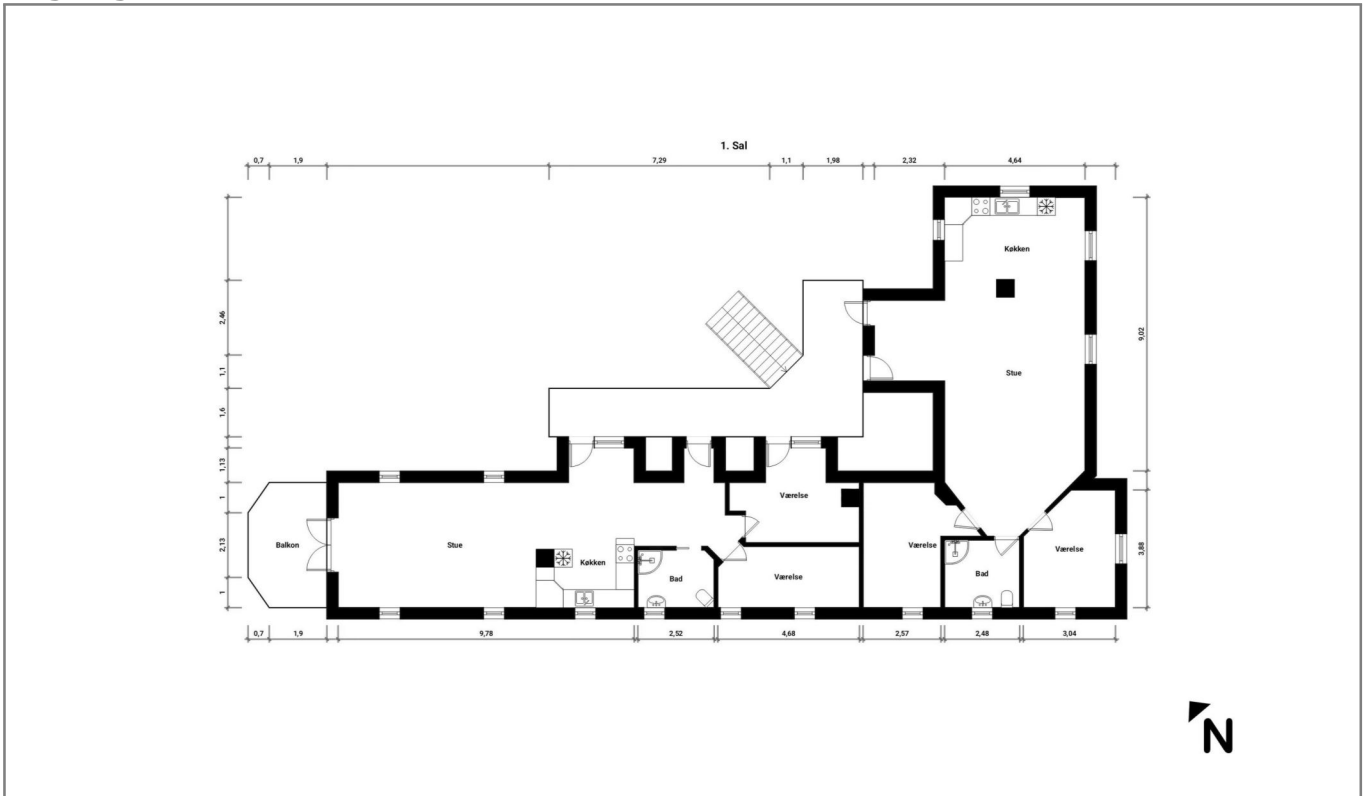
Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragprocent på 100%

# TEGNINGER OG KORT

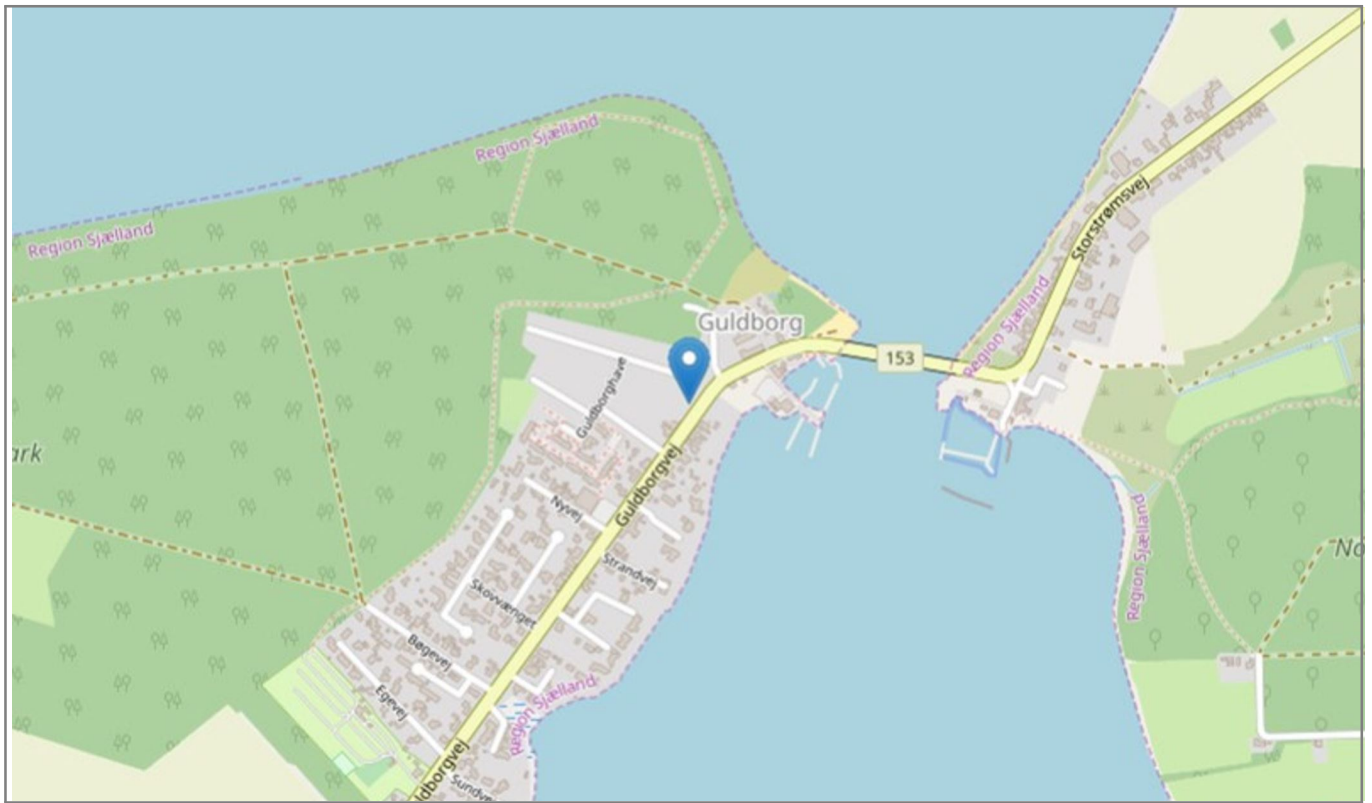
## Tegning



## Tegning



**Kort**



# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

## Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Ledig lejlighed	1.TV.	91	63.700	700			
3	Ledig lejlighed	1.TH.	80	56.000	700			
I alt			171	119.700		0	0	0

## Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Krostue / restaurant	Stueplan	263	210.400	800			
I alt			263	210.400		0	0	0

## Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	171	119.700	0	0	0
Erhverv	263	210.400	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	434	330.100	0	0	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 gysen i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

## EJENDOMSMÆGLER

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen  
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199  
E-mail: [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
Hjemmeside: [www.john-ole.dk](http://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](mailto:ld@john-ole.dk)

