

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

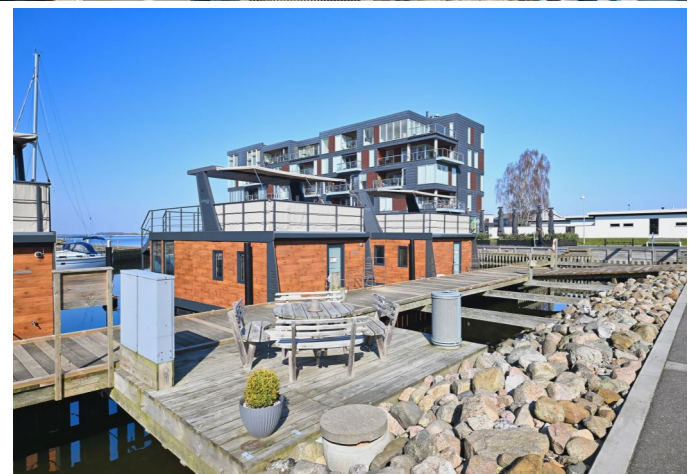
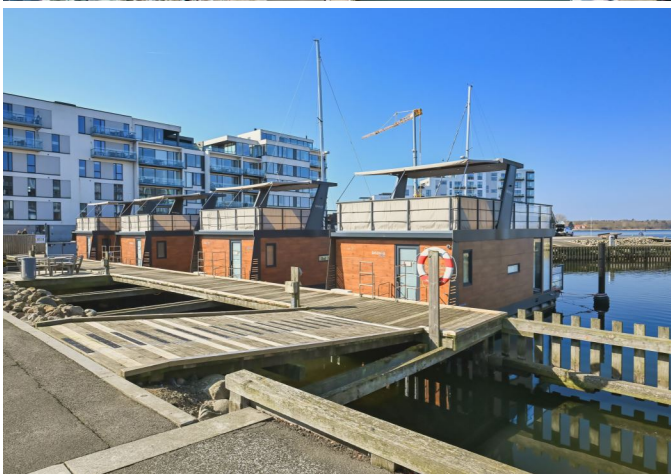
Boligudlejning

Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F
4800 Nykøbing F

4.995.000 kr.



4 luksuriøse husbåde med topbeliggenhed og høj lejeindtægt



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
8	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
12	Købesum
12	Kapitalbehov
12	Startforrentning
12	Moms
12	Driftsudgifter
12	Likviditetsbudget
13	Købesummens fordeling / afskrivninger
13	Handelsomkostninger
13	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
14	Tegning
15	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
17	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Terrasse

Unik mulighed: Invester i 4 luksuriøse husbåde med topbeliggenhed og høj lejeindtægt

Drømmer du om en investering, der kombinerer luksus, beliggenhed og indtjeningspotentiale? Så er denne enestående mulighed lige noget for dig. Vi præsenterer stolt fire smukt designede husbåde, hver på 45 kvadratmeter, placeret midt i den charmerende by Nykøbing F. Med en samlet årlig lejeindtægt på cirka én million kroner tilbyder disse husbåde ikke kun et attraktivt afkast men også en unik livsstil ved vandet.

Hver husbåd er gennemtænkt indrettet til at rumme op til seks personer. De indeholder et soveværelse med dobbeltseng og et værelse med køjeseng, hvilket gør dem ideelle til både familier og grupper af venner. Den hyggelige opholdsstue er udstyret med en sovesofa, som giver ekstra sovepladser uden at gå på kompromis med pladsen.

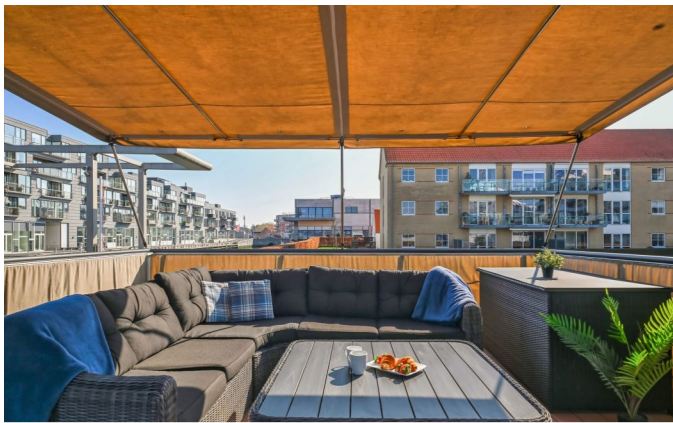
Køkkenet er fuldt udstyret med moderne faciliteter, så madlavning bliver en leg. Badeværelset byder på alle nødvendige bekvemmeligheder inklusive en god bruseniche. Men det stopper ikke her; hver båd har også sin egen enorme tagterrasse – perfekt til solbadning eller aftener under stjernerne med plads til både sofagruppe, spisebord og grill.

Beliggende direkte ved Guldborgsund får du den mest betagende udsigt over vandet samt nem adgang til Nykøbing F's pulserende byliv. Her finder du flere restauranter og barer lige rundt om hjørnet samt blot fem minutters gang til byens torv. Denne unikke placering sikrer ikke kun fantastiske oplevelser for gæsterne men også stabil efterspørgsel året rundt.

Man kan eventuelt opdele de 4 både som enkelstående ejere eller en andelsforening med flere ejer.



Tagterasse



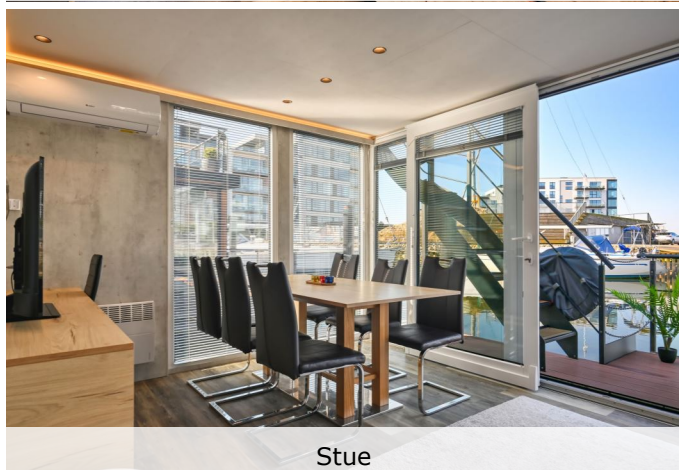
Tagterasse



Køkken alrum



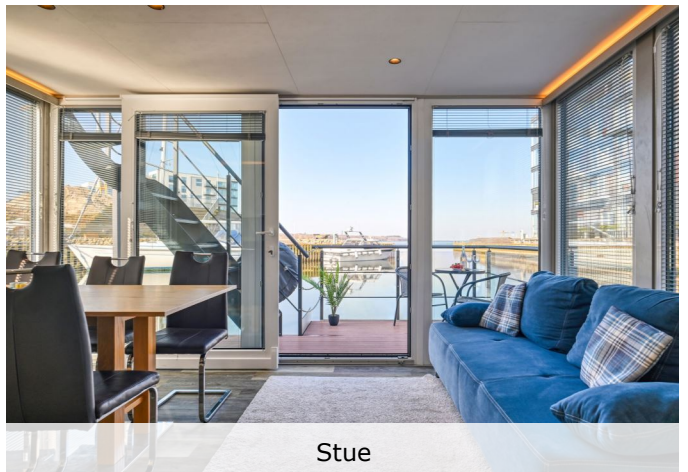
Køkken alrum



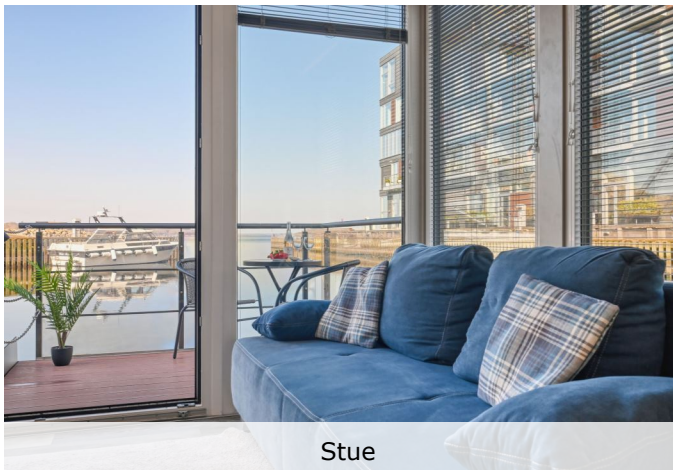
Stue



Stue



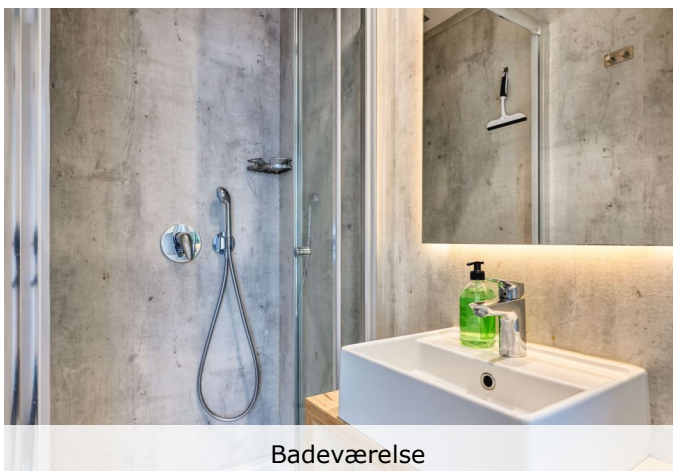
Stue



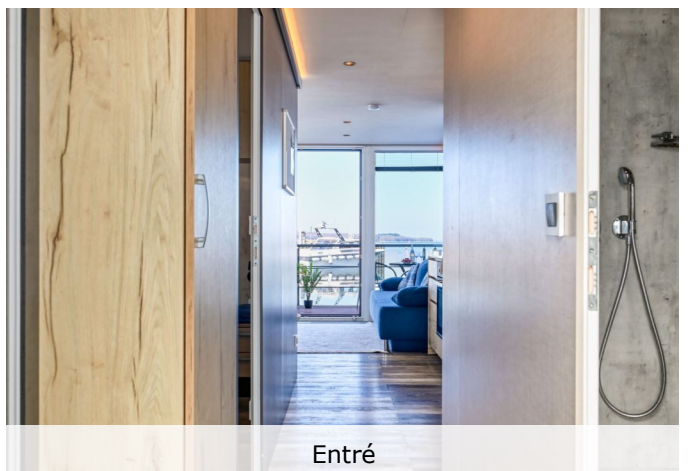
Stue



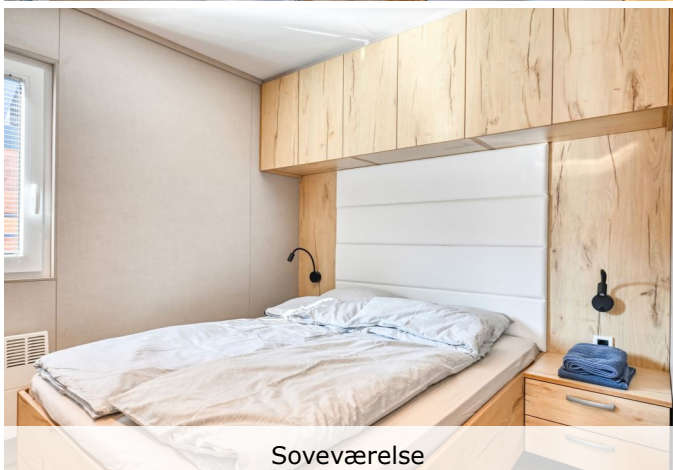
Badeværelse



Badeværelse



Entré



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



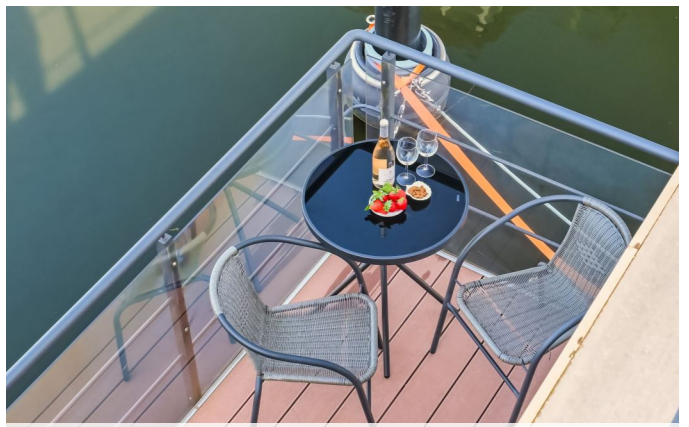
Terrasse



Terrasse



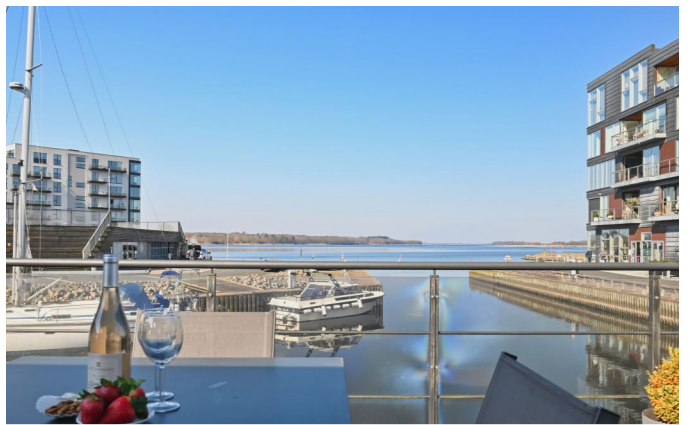
Udsigt



Terrasse



Udsigt



Udsigt



Tagterrasse



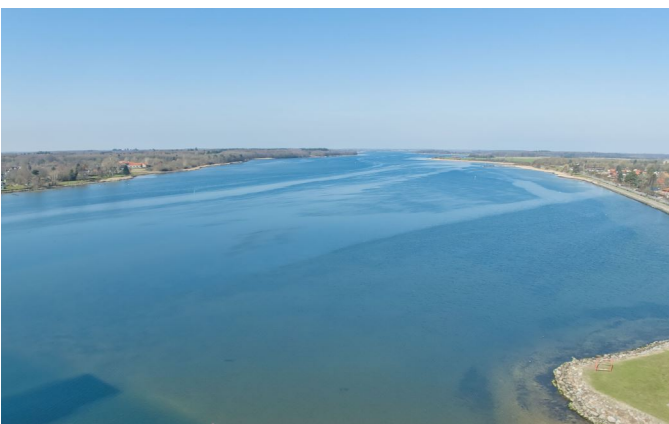
Tagterrasse



Facade



Luftfoto



Luftfoto

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Sommerhus / husbåde udlejning

Arealfordeling

Bebygget areal	180 m ²
Boligareal	180 m ²
Etageareal i alt	180 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Sælger til: Kan benyttes til udlejning på sommerhus lignende vilkår.

Udenomsarealer / området

4 husbåde er beliggende i kommunens inderhavn.

Parkering / Ladestandere

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

Men der er gode parkeringspladser tæt på husbådene.

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

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Slotsbryggen 21, 4800 Nykøbing F.

- opført / ombygget	2020
- bebygget areal	45 m ²
- etageareal	45 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Hus båd nr. 21

Enhed

Slotsbryggen 21, 4800 Nykøbing F.	Etageareal	45 m ²
Sommerhus / husbåd til udlejning	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Slotsbryggen 23, Nykøbing F.

- opført / ombygget	2020
- bebygget areal	45 m ²
- etageareal	45 m ²

Beskrivelse

Husbåd nr. 23

Enhed

Slotsbryggen 23, Nykøbing F.	Etageareal	45 m ²
Sommerhus / husbåd til udlejning	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 3 - Slotsbryggen 25, 4800 Nykøbing F.

- opført / ombygget	2020
- bebygget areal	45 m ²
- etageareal	45 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Hus båd nr. 25

Enhed

Slotsbryggen 25, 4800 Nykøbing F.	Etageareal	45 m ²
-----------------------------------	------------	-------------------

Sommerhus / husbåd til udlejning	Type Boligareal	Afskrivning Nej
----------------------------------	--------------------	--------------------

Bygning nr. 4 - Slotsbryggen 27, 4800 Nykøbing F.

- opført / ombygget	2020
- bebygget areal	45 m ²
- etageareal	45 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Hus båd nr. 27

Enhed

Slotsbryggen 27, 4800 Nykøbing F.	Etageareal	45 m ²
-----------------------------------	------------	-------------------

Sommerhus / husbåd til udlejning	Type Boligareal	Afskrivning Nej
----------------------------------	--------------------	--------------------

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	

Der er ikke vurdering på husbådene - man betaler havneleje

Tekniske installationer - løsøre

-Installationer fungerer fuldstændig som et hus på land
 -Spildevand pumpes i land via en kværnpumpe

Kloak

Offentlig

Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt
 Vand: Offentlig
 Varme: Varmepumpe
 Solcelleanlæg: Nej

Varme- / AC pumpe og elradiatorer.

Løsøre og inventar

Opvaskemaskine, køleskab, keramisk komfur, varmluftovn, kaffemaskine, elkedel, brødrister og el-grill på terrassen.

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / kommuneplaner**

Lokalplan C24 og Lokalplan C24-1

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Sommerhus / husbåde udlejning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Sommerhus / husbåde udlejning

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.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	940.070	940.070
I alt årlig leje	940.070	940.070

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

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

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.995.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.995.000
Handelsomkostninger anslået	40.600
Anslået kapitalbehov	5.035.600

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,93%.

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>
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		14.800
Vand / vandafledning / el:		
Vandafgift	12.000	
Vand & El	32.000	
Sum		44.000
Udvendig vedligeholdelse		12.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		47.000
Havneleje		80.000
Rengøring/linned		59.000
TV-Internet		31.000
Booking/Hjemmeside		101.800
I alt, anslået		389.600

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	940.070	940.070
Udgifter		
Driftsudgifter	389.600	389.600
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	550.470	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	550.470	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		550.470
- skattevirkning ved 25,10%		138.168
I alt		412.302

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	4.995.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	31.850
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750
Kontant anskaffelsessum	5.035.600

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	4.995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	31.850
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	40.600

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	4.995.000
Handelsomkostninger anslået	40.600
Investeret kapital	5.035.600

Forrentning af investeret kapital

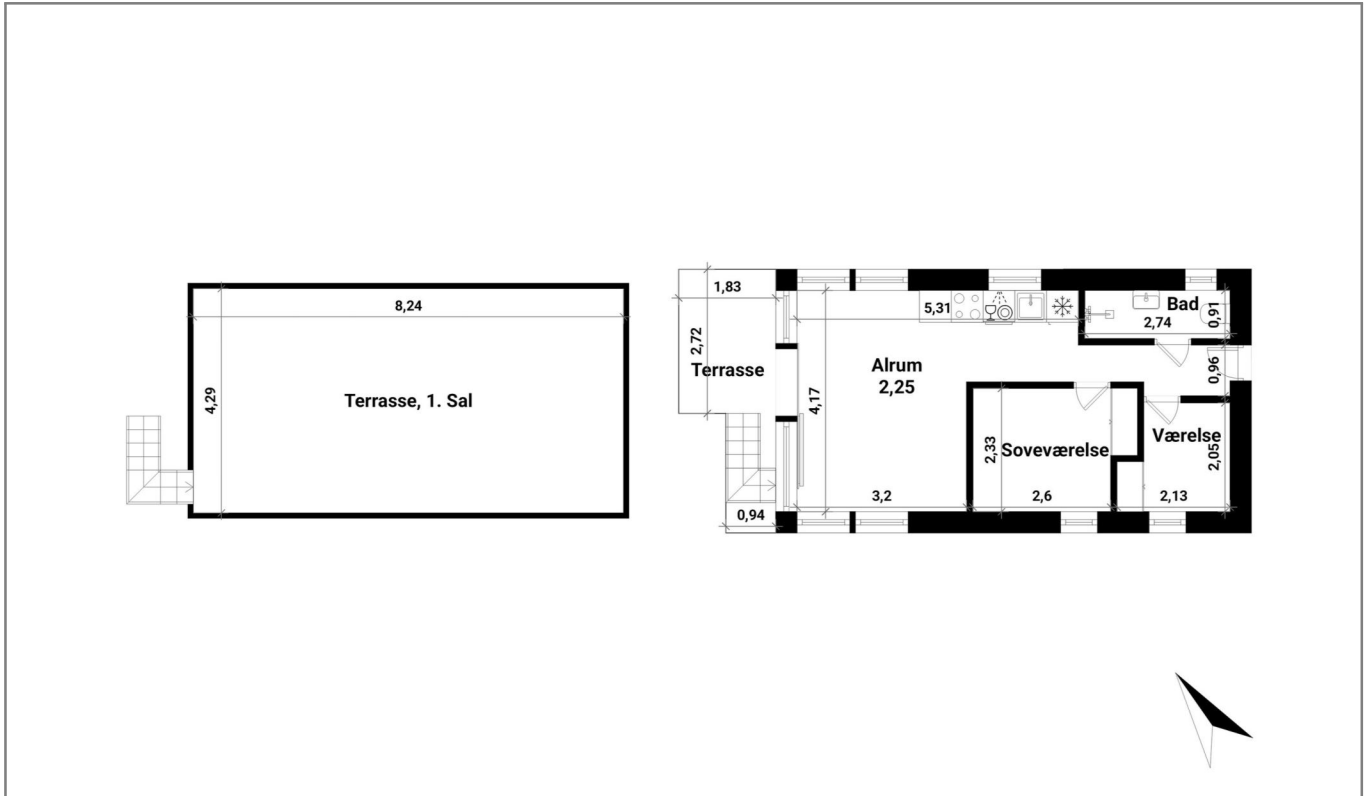
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	940.070
- Driftsudgifter iht. budget	389.600
Nettoleje til forrentning	550.470

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{550.470 \times 100}{5.035.600} = 10,93\% \text{ (anslået)}$$

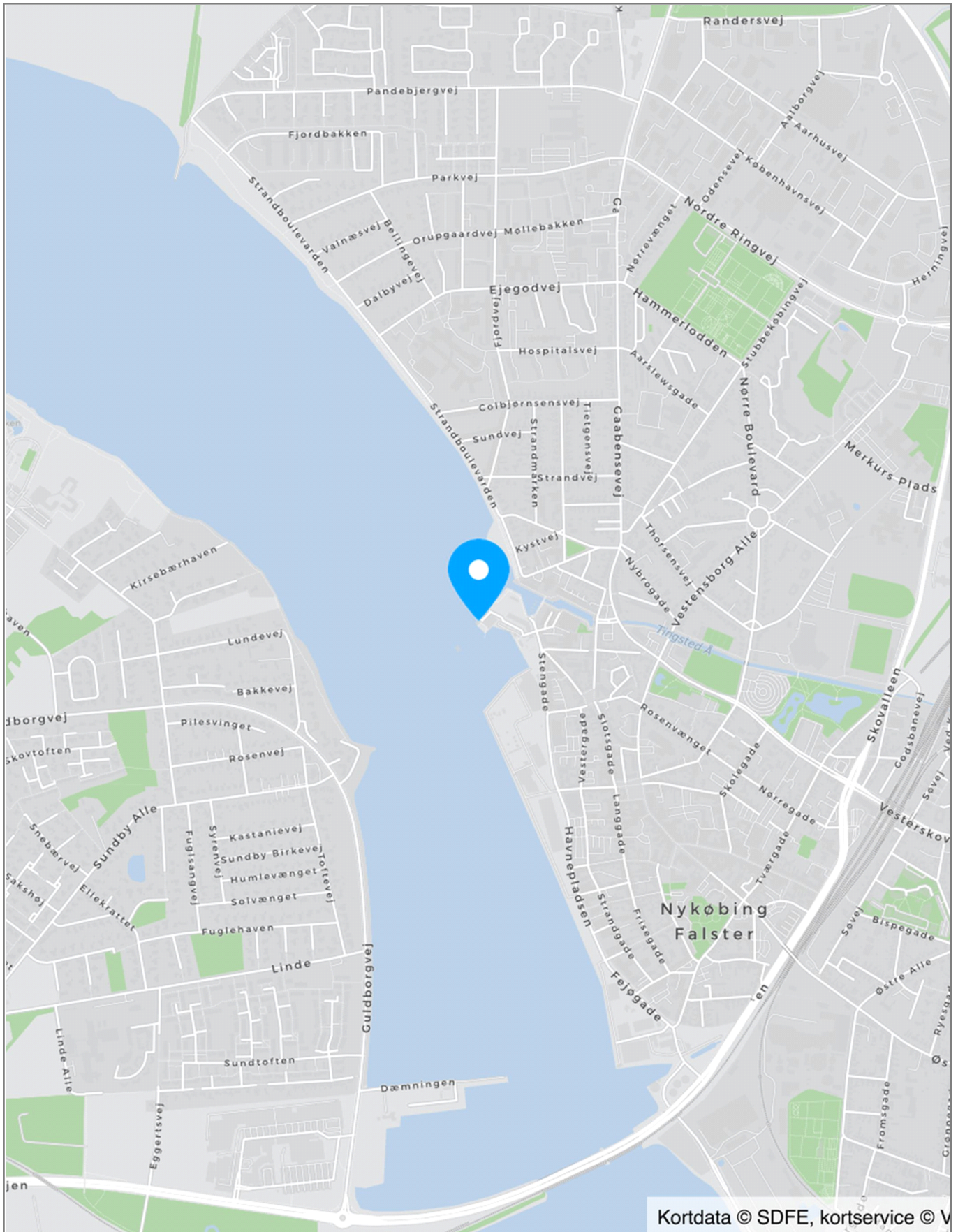
TEGNINGER OG KORT

Tegning



Plantegning

Kort



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
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

