

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

Slotsgade 57A
4800 Nykøbing F

6.000.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
9	Ejendommen
10	Offentlig vurdering
10	Tekniske installationer - løsøre
10	Forsikring
10	Energimærke
10	Offentlige forhold / planer
11	Miljøforhold
Side	LEJEFORHOLD
12	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
13	Købesum
13	Kapitalbehov
13	Startforrentning
13	Moms
13	Driftsudgifter
13	Likviditetsbudget
14	Købesummens fordeling / afskrivninger
14	Handelsomkostninger
14	Startforrentning, specificeret
Side	TEGNINGER OG KORT
16	Tegning
16	Tegning
17	Tegning
17	Tegning
18	Tegning
19	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
20	Bolig
20	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
21	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Parkeringsplads

Sjælden og velholdt udlejningsejendom med 4 flotte lejligheder og attraktiv beliggenhed ved Slotsbryggen

Her udbydes en af byens flotteste udlejningsejendomme, hvor klassisk charme og moderne komfort går hånd i hånd. Ejendommen, der er opført i 1906, fremstår særdeles velholdt både ude og inde og præsenterer sig med et flot og indbydende udtryk, som straks understreger kvaliteten i hele ejendommen.

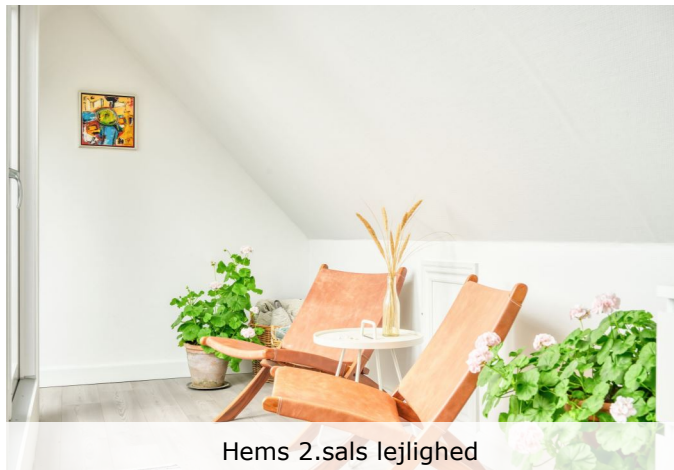
Den tidligere nøglebutik er i dag omdannet til to helt nye og attraktive stuelejligheder, som giver ejendommen et moderne og opdateret udlejningspotentiale. Den ene lejlighed har sin egen skønne gårdhave, der skaber et privat og hyggeligt uderum, mens begge boliger er udført med fokus på funktionalitet og et tidssvarende udtryk.

På 1. salen finder du en rummelig og særdeles indbydende 4-værelses lejlighed på 112 m² med dejligt lysindfald og adgang til en stor tagterrasse, hvor udelivet kan nydes i private og rolige omgivelser. På 2. salen ligger endnu en flot lejlighed på 80 m², som suppleres af en charmerende hems på 3. salen samt udgang til en lille tagaltan, der giver boligen ekstra atmosfære og karakter.

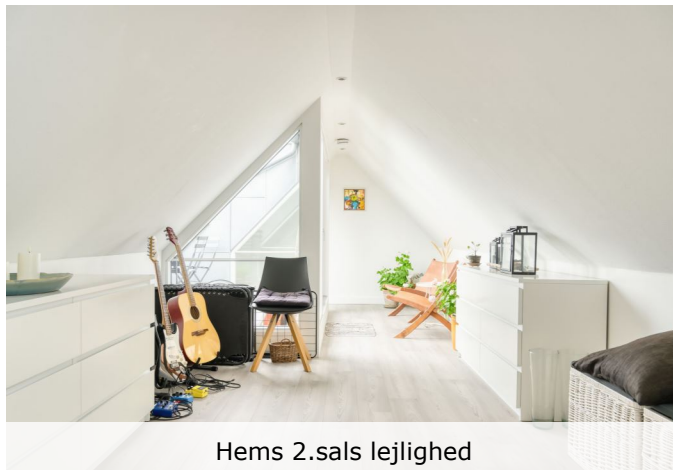
Ejendommen er beliggende på en nem og overskuelig grund, der er anlagt med granitskærver og har plads til 4 biler. Derudover medfølger et praktisk udhus på 13 m² til cykler og opbevaring. Placeringen er helt ideel, lige op til Slotsbryggen, med kort afstand til byliv, restauranter, sejlkлуб og centrum, hvilket gør ejendommen særdeles attraktiv for både lejere og investorer.



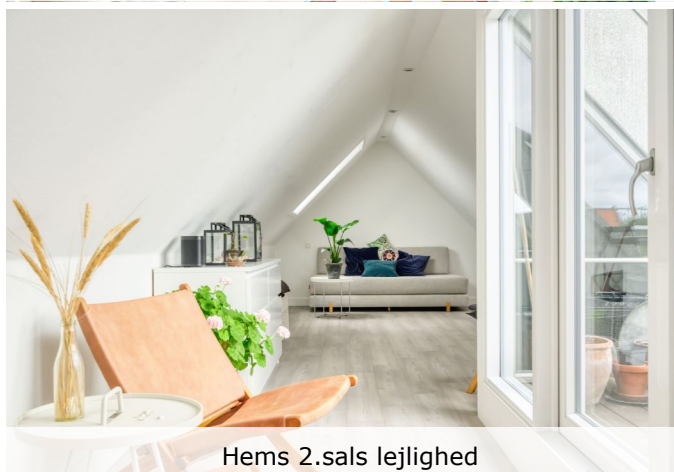
Altan fra 2.sals lejlighed



Hems 2.sals lejlighed



Hems 2.sals lejlighed



Hems 2.sals lejlighed



Værelse 2.sals lejlighed



Soveværelse 2.sals lejlighed



Stue 2.sals lejlighed



Køkken 2.sals lejlighed



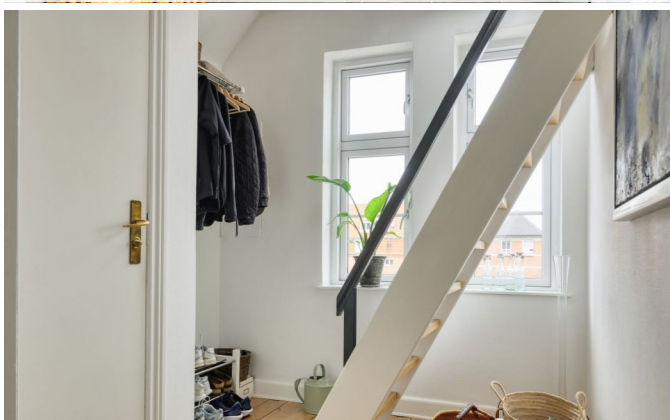
Køkken 2.sals lejlighed



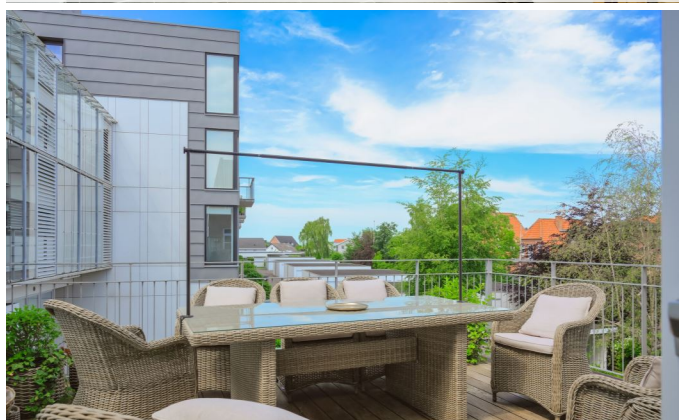
Bad 2.sals lejlighed



Bad 2.sals lejlighed



Trappe til hems 2.sals lejlighed



Terrasse 1.sals lejlighed



Soveværelse 1.sals lejlighed



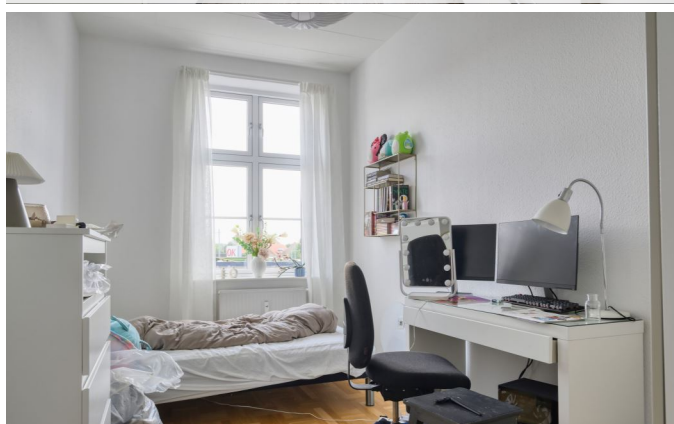
Køkken / alrum 1.sals lejlighed



Køkken 1.sals lejlighed



Badeværelse 1.sals lejlighed



Værelse 1.sals lejlighed



Stue 1.sals lejlighed



Badeværelse st. th.



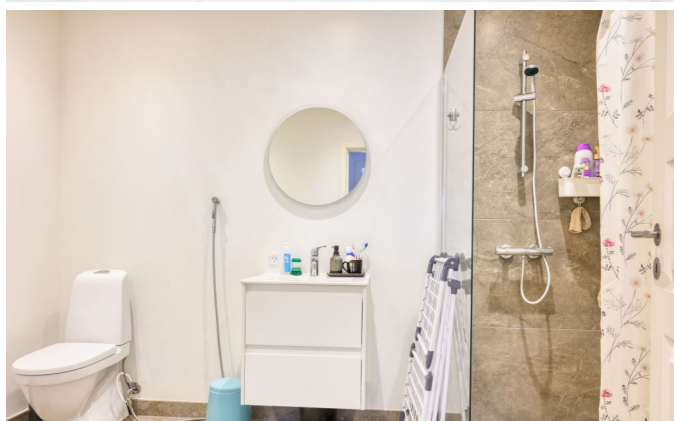
Soveværelse st. th.



Stue st. th.



Køkken st. th.



Badeværelse st. tv.



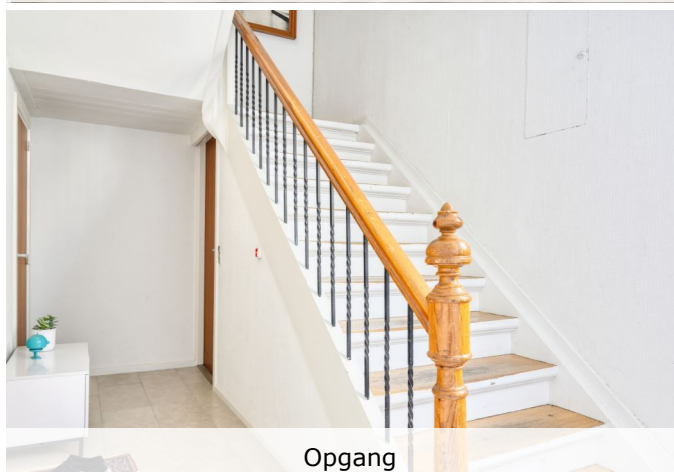
Badeværelse st. tv.



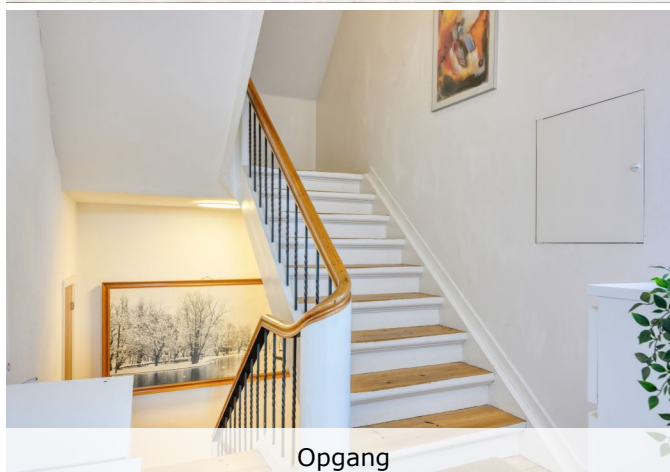
Køkken st. tv.



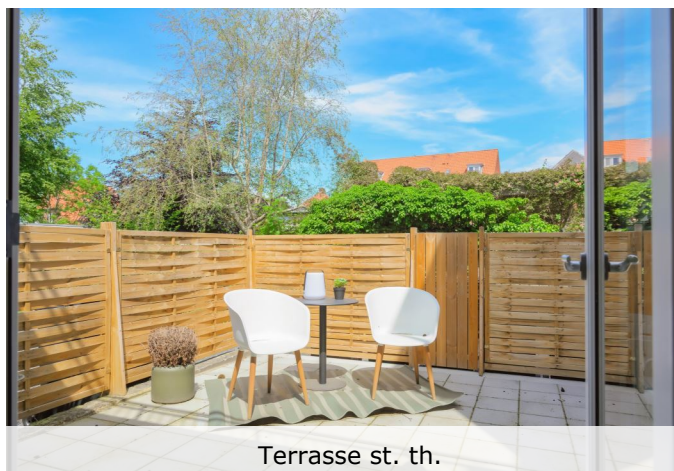
Køkken / alrum st. tv.



Opgang



Opgang



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Slotsgade 57A, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Boligudlejning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
420 k Nykøbing F. Bygrunde	392 m ²	106 m ²

Arealfordeling

Grundareal	392 m ²	heraf vej 106 m ²
Bebygget areal		159 m ²
Boligareal		335 m ²
Etageareal i alt		335 m ²
Sekundære arealer		125 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge til: Beboelse

Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har Bevaringsværdi 5.

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser, antal	4 stk.
--------------------------	--------

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

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Slotsgade 57A, 4800 Nykøbing F.

- opført / ombygget	1906/1986
- bebygget areal	146 m ²
- etageareal	335 m ²
- sekundært areal	112 m ²
- antal etager	4

Enhed

Slotsgade 57A, st. tv., 4800 Nykøbing F.	Etageareal	70 m ²
--	------------	-------------------

Beboelse	Type Boligareal	Afskrivning Nej
----------	--------------------	--------------------

Enhed

Slotsgade 57A, st. th., 4800 Nykøbing F.	Etageareal	73 m ²
--	------------	-------------------

Beboelse	Type Boligareal	Afskrivning Nej
----------	--------------------	--------------------

Enhed

Slotsgade 57A, 1.sal, 4800 Nykøbing F.	Etageareal	112 m ²
--	------------	--------------------

Beboelse	Type Boligareal	Afskrivning Nej
----------	--------------------	--------------------

Enhed

Slotsgade 57A, 2.sal, 4800 Nykøbing F.	Etageareal	80 m ²
--	------------	-------------------

Beboelse	Type Boligareal	Afskrivning Nej
----------	--------------------	--------------------

Der er udnyttet hems / udlejer har udlejet den med 121 m2.

Enhed

Slotsgade 57A, kælder, 4800 Nykøbing F.	Etageareal	112 m ²
Kælder	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Udhus

- opført / ombygget	1968
- bebygget areal	13 m ²
- sekundært areal	13 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse**Udhus****Enhed**

Slotsgade 57A, 4800 Nykøbing F.	Etageareal	13 m ²
Udhus	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering**År 2021****Beløb i kr.**

Ejendomsværdi	2.054.000
Grundværdi	1.387.000

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Offentlig

Installationer forsyninger

Vand: Offentlig

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Forsikring**Selskab****Policenr.**

Tryg Forsikring	657-371.539
-----------------	-------------

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er forsikret i Tryg.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

D

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / kommuneplaner**

Lokalplan NYK C24-1 og NYK C24

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Boligudlejning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Boligudlejning

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**Matriklens status**

Region Sjælland har oplysninger om aktiviteter på matriklen, men har endnu ikke vurderet disse. Kontakt evt. Region Sjælland for yderligere information via mail naturmiljo@regionsjaelland.dk

Områdeklassificering

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

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	374.400	0
I alt årlig leje	374.400	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	6.000.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	6.000.000
Handelsomkostninger anslået	46.600
-Refusion depositum	86.000
-Refusion forudbetalt leje	45.400
Anslået kapitalbehov	5.915.200

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,01%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		17.643
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		12.280
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		1.600
Udvendig vedligeholdelse 2026		20.100
Administration:		
Administration	10.000	
Varmeregnskab	3.000	
Vandregnskab	3.000	
Sum		16.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.000
Rottebekæmpelse		253
I alt, anslået		77.876

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	374.400	374.400
Udgifter		
Driftsudgifter	77.876	77.876
Skattemæssigt resultat 1. år		

Før skat og afskrivninger 1. år	296.524
- afskrivning, anslået	0
I alt	296.524

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	296.524
- skattevirkning ved 25,10%	74.428
I alt	222.096

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	6.000.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	37.850
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750
Kontant anskaffelsessum	6.046.600

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	6.000.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	37.850
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	46.600

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	6.000.000
Handelsomkostninger anslået	46.600
- Refusion depositum	86.000
- Refusion forudbetalt leje	45.400
Investeret kapital	5.915.200

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	374.400
- Driftsudgifter iht. budget	77.876
Nettoleje til forrentning	296.524

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{296.524 \times 100}{5.915.200} = 5,01\% \text{ (anslået)}$$

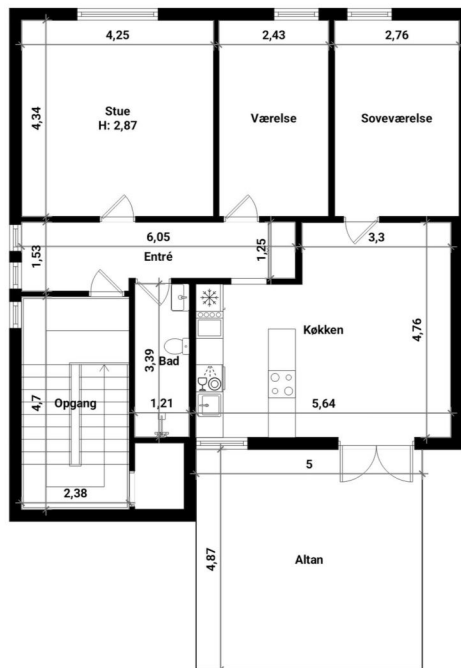
TEGNINGER OG KORT

Tegning



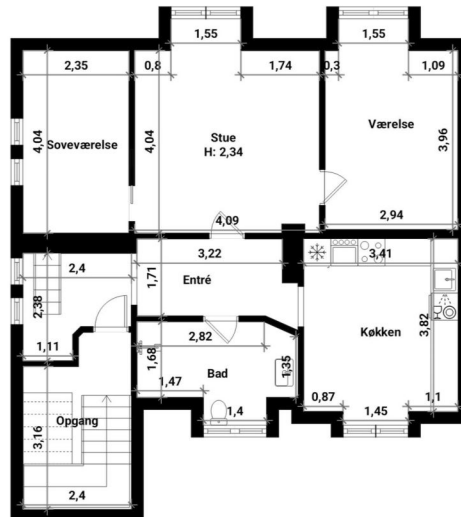
Tegning

1.Sal

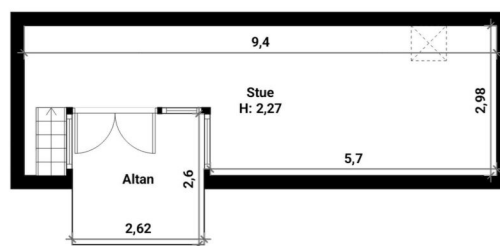


Tegning

2.Sal

**Tegning**

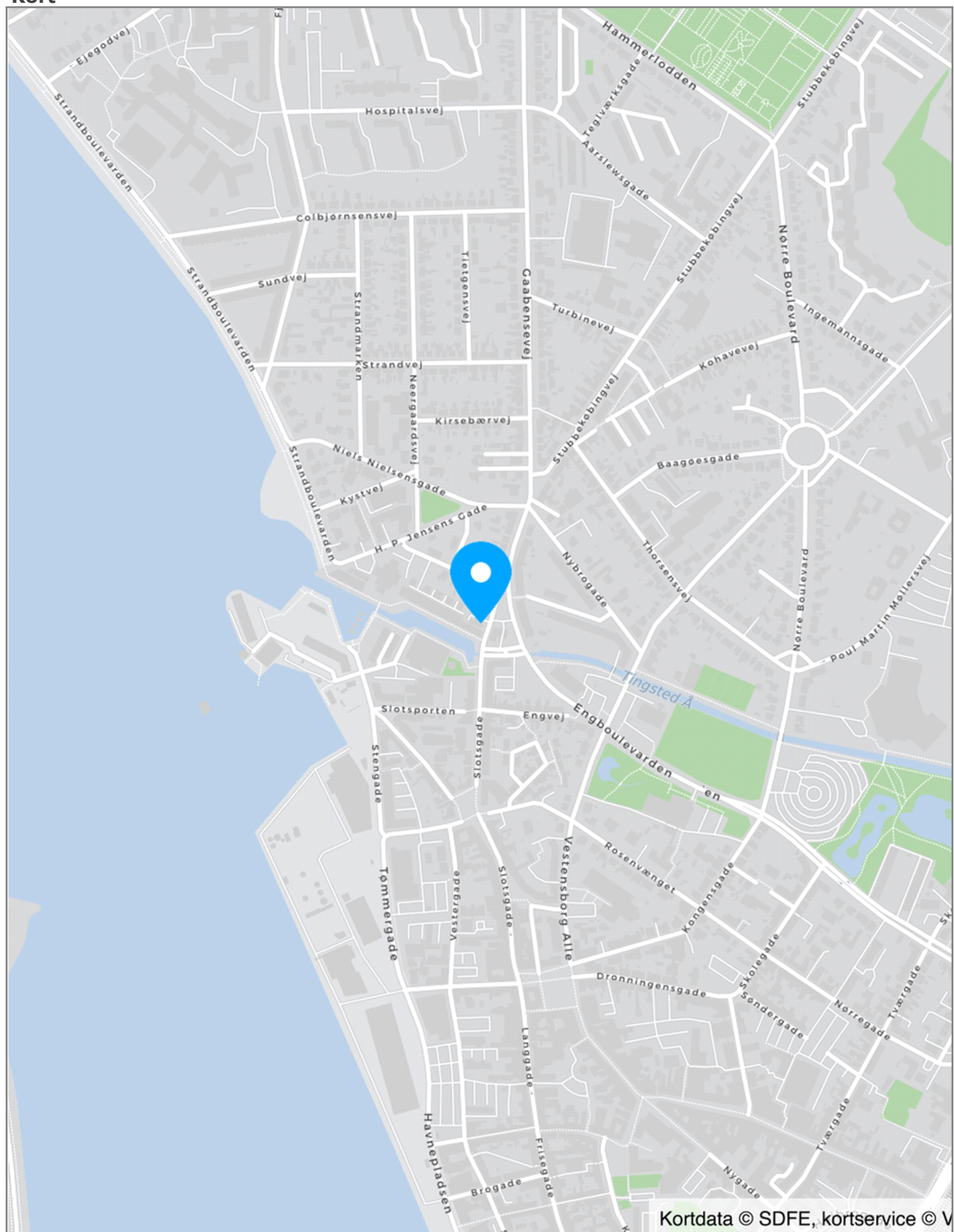
3.Sal



Tegning



Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 03.07.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Slotsgade 57A, st. tv., 4800 Nykøbing F.	68	90.000	1.324		22.500	15.000
2	Boliglejer	Slotsgade 57A, st. th., 4800 Nykøbing F.	73	91.200	1.249		22.800	7.600
3	Boliglejer	Slotsgade 57A, 1., 4800 Nykøbing F.	112	102.000	911		25.500	
4	Boliglejer	Slotsgade 57A, 2., 4800 Nykøbing F.	121	91.200	754		15.200	22.800
I alt			374	374.400		0	86.000	45.400

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	374	374.400	0	86.000	45.400
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	374	374.400	0	86.000	45.400

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

