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

St.Kirkestræde 7
4800 Nykøbing F — 2.650.000 kr.



Velholdt udlejningsejendom hyggelige St. Kirkestræde





# INDHOLD


| Side | BESKRIVELSE |
|---|---|
| 3 | Beskrivelse og billeder |

| Side | FAKTA |
|---|---|
| 6 | Ejendommen |
| 6 | Offentlig vurdering |
| 7 | Tekniske installationer - løsøre |
| 7 | Forsikring |
| 7 | Energimærke |
| 7 | Offentlige forhold / planer |
| 7 | Miljøforhold |

| Side | LEJEFORHOLD |
|---|---|
| 8 | Lejeindtægter |

| Side | ØKONOMI |
|---|---|
| 9 | Købesum |
| 9 | Kapitalbehov |
| 9 | Startforrentning |
| 9 | Moms |
| 9 | Driftsudgifter |
| 9 | Likviditetsbudget |
| 10 | Købesummens fordeling / afskrivninger |
| 10 | Handelsomkostninger |
| 10 | Startforrentning, specificeret |

| Side | KORT |
|---|---|
| 11 | Kort |

| Side | LEJEMÅLSOVERSIGT |
|---|---|
| 12 | Bolig |
| 12 | Erhverv |
| 12 | Lejemål i alt |

| Side | KONTAKTINFORMATION |
|---|---|
| 13 | Kontaktinformation og åbningstider |

# BESKRIVELSE OG BILLEDER




Facade

**Velholdt udlejningsejendom med butik og to lejligheder i hyggelige St. Kirkestræde**

Midt i gågaden St. Kirkestræde udbydes denne velholdte udlejningsejendom fra 1887. Ejendommen rummer en velrenommeret butik på 138 m² i gadeplan samt 2 separate lejligheder på 83 m² og 52 m². Kombinationen af erhverv og beboelse skaber en alsidig ejendom midt i byens levende kerne.

Ejendommen er renoveret i forbindelse med byfornyelse og fremstår pæn, præsentabel og velholdt. Butikslokalet ligger i øjenhøjde med gågadens liv og har en synlig placering i det hyggelige miljø. De to lejligheder tilfører en tydelig boligudlejningsdimension og gør ejendommen interessant for køberen, der ønsker flere funktioner samlet på én adresse. Fordelingen mellem butik og boliger giver en overskuelig struktur og fremhæver ejendommens anvendelighed.

Bag ejendommen findes en lille gårdhave, der giver et hyggeligt uderum og en praktisk ekstra adgang i hverdagen. Herfra er der bagindgang til butikken og til begge lejligheder, så ejendommens enheder forbindes på en velfungerende måde. Gårdrummet giver samtidig et roligere supplement til livet i gågaden. St. Kirkestræde er byens hyggelige gågade med en helt særlig atmosfære, hvor nærhed til byliv og den historiske bebyggelse går hånd i hånd. Her får man en pæn ejendom med markant adresse, renoveret fremtoning og en fleksibel sammensætning af erhverv og bolig.



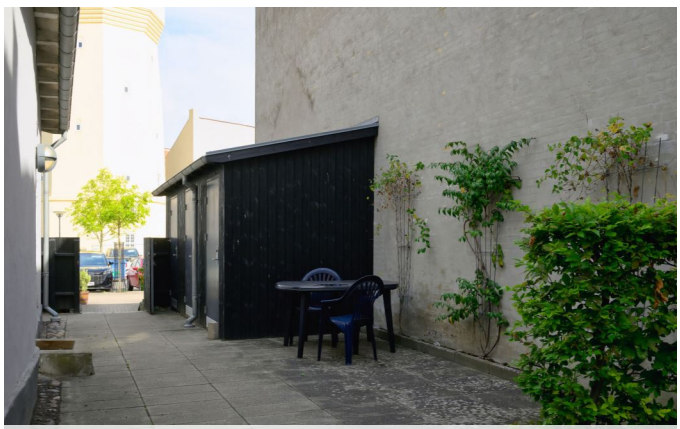

Gågade



Bag facade



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Udsigt



Gårdmiljø

# FAKTA

## Ejendommen

| | |
|---|---|
| Beliggende | St.Kirkestræde 7, 4800 Nykøbing F |
| Kommune | Guldborgsund |
| Region | Region Sjælland |
| Zonestatus | Byzone |
| Vejforhold | Offentlig |

**Anvendelse**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype | Boligudlejning |
| Anvendelse, aktuel | Butik og lejligheder |

| Matr. nr. | Areal |
|---|---|
| 108 Nykøbing F. Bygrunde | 239 m² |

**Arealfordeling**

| | | |
|---|---|---|
| Grundareal | 239 m² | heraf vej 0 m² |
| Bebygget areal | | 138 m² |
| Erhvervsareal m/afskrivninger | | 138 m² |
| Boligareal | | 135 m² |
| Etageareal i alt | | 273 m² |

**Fredning / bevaringsværdig**
Ejendommen har Bevaringsværdi 5.

**Parkering / Ladestandere**

| | |
|---|---|
| Parkeringspladser | Nej |
| Ladestandere | Nej |

**Bygningsspecifikation**

*Bygning nr. 1 - St.Kirkestræde 7, 4800 Nykøbing Falster*

| | |
|---|---|
| - opført / ombygget | 1887/1978 |
| - bebygget areal | 138 m² |
| - etageareal | 273 m² |
| - antal etager | 3 |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| St.Kirkestræde 7, st., 4800 Nykøbing Falster | Etageareal | 138 m² |
| | *Type* | *Afskrivning* |
| Butik | Erhvervsareal | Ja |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| St.Kirkestræde 7, 1.sal, 4800 Nykøbing Falster | Etageareal | 83 m² |
| | *Type* | *Afskrivning* |
| Lejlighed | Boligareal | Nej |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| St.Kirkestræde 7, 2.sal, 4800 Nykøbing Falster | Etageareal | 52 m² |
| | *Type* | *Afskrivning* |
| Lejlighed | Boligareal | Nej |

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

| *År 2020* | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Ejendomsværdi | 1.415.000 |

| | |
|---|---|
| Grundværdi | 309.000 |

## Tekniske installationer - løsøre

**Kloak**
Offentlig

**Installationer forsyninger**
El: 220 og 380 volt
Vand: Offentlig
Varme: Fjernvarme
Solcelleanlæg: Nej

## Forsikring

| *Selskab* | *Policenr.* |
|---|---|
| Storstrøms Forsikring | 901962 |

**Forsikringsdækning, bemærkninger:**
Ejendommen er forsikret i Storstrøms Forsikring.

## Energimærke

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

## Offentlige forhold / planer

**Lokalplaner / kommuneplaner**
Lokalplan NYK C17 og NYK C22.

**Anvendelse**
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Butik og lejligheder

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Butik og lejligheder

## 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 klassificeret som forurenet.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

| | *Beløb i kr.* | *- heraf anslået i kr.* |
|---|---|---|
| Boliglejemål | 133.258 | 0 |
| Erhvervslejemål | 114.339 | 0 |
| I alt årlig leje | 247.597 | 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 | 2.650.000 |

## Kapitalbehov

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontantpris | 2.650.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 26.500 |
| Anslået kapitalbehov | 2.676.500 |

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,3%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

| *Udgift* | *Specificeret* | *Beløb i kr.* |
|---|---|---|
| Grundskyld, år 2026 | | 3.930 |
| Renovation / miljøafgift: | | |
| Renovation | | 6.140 |
| Udvendig vedligeholdelse 2025 | | 20.475 |
| Administration: | | |
| Administration | | 9.000 |
| Forsikringspræmier: | | |
| Præmie årligt - forsikring I | | 12.400 |
| Rottebekæmpelse | | 228 |
| I alt, anslået | | 52.174 |

**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 | 247.597 | 247.597 |
| **Udgifter** | | |
| Driftsudgifter | 52.174 | 52.174 |
| **Skattemæssigt resultat 1. år** | | |
| Før skat og afskrivninger 1. år | 195.423 | |
| - afskrivning, anslået | 0 | |
| I alt | 195.423 | |
| **Likviditetsmæssigt resultat 1. år** | | |
| Likviditet før skat 1. år | | 195.423 |
| - skattevirkning ved 25,10% | | 49.051 |

| | |
|---|---|
| I alt | 146.372 |

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

## Købesummens fordeling / afskrivninger

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontant købesum | 2.650.000 |

| *Handelsomkostninger, anslået* | |
|---|---|
| Tinglysningsafgift skøde | 17.750 |
| Advokatsalær skøde | 7.000 |
| Moms ekskl. evt. momsrefusion | 1.750 |

| | |
|---|---|
| Kontant anskaffelsessum | 2.676.500 |

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| I alt | 2.650.000 |

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Handelsomkostninger

**Købers handelsomkostninger, anslået**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Tinglysningsafgift - skøde | 17.750 |
| Advokatsalær - skøde | 7.000 |
| Moms | 1.750 |
| Handelsomkostninger inkl. moms | 26.500 |

## Startforrentning, specificeret

**Kontantkøb**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Udbetaling/Kontantpris | 2.650.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 26.500 |
| Investeret kapital | 2.676.500 |

**Forrentning af investeret kapital**

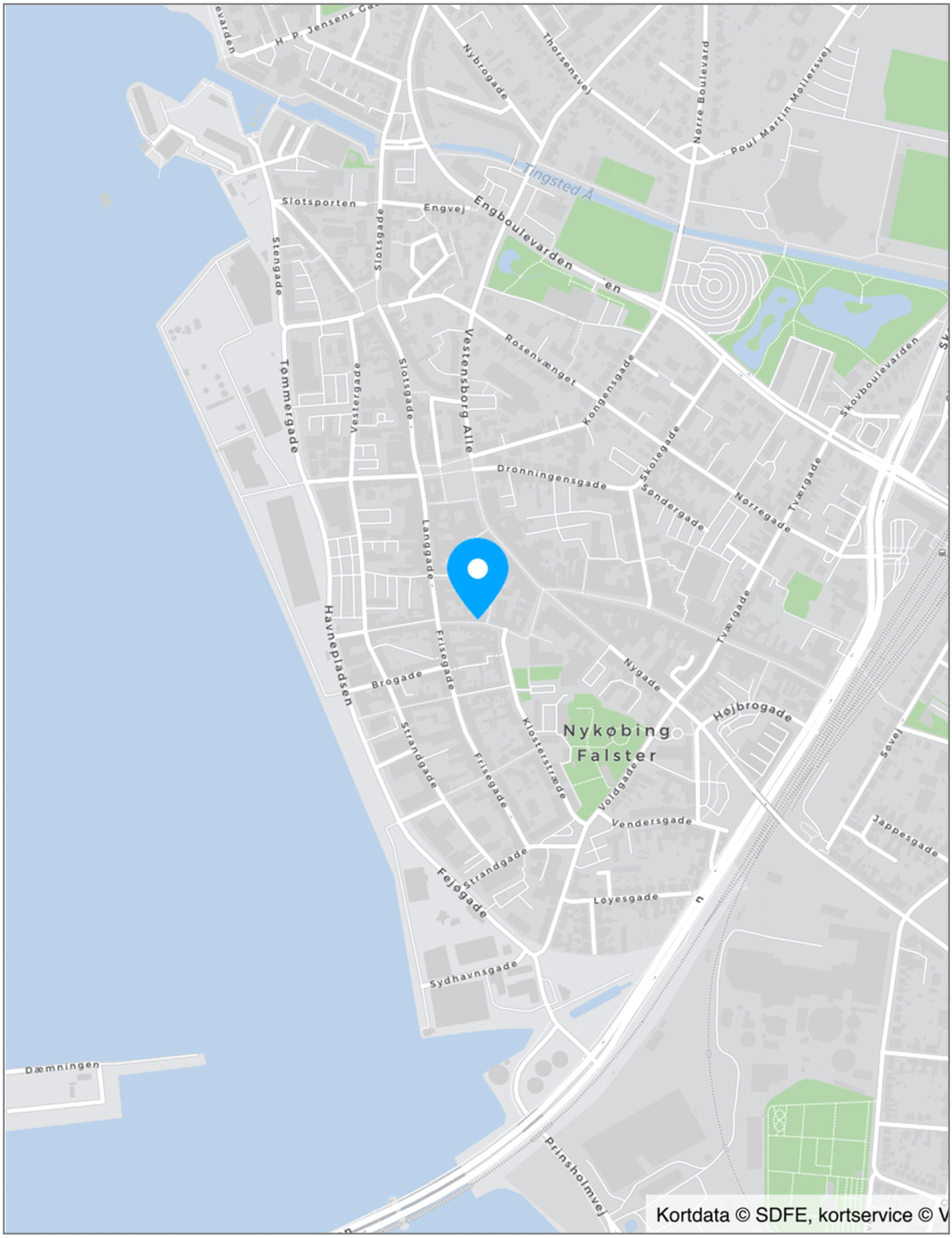
| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Lejeindtægter iht. budget | 247.597 |
| - Driftsudgifter iht. budget | 52.174 |
| Nettoleje til forrentning | 195.423 |

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{195.423 \times 100}{2.676.500} = 7{,}3\% \text{ (anslået)}$$

# KORT

**Kort**


Tingsted Å
Slotsporten
Engvej
Engboulevarden
Stengade
Slotsgade
Tømmergade
Vestergade
Vestensborg Alle
Rosenvænget
Kongensgade
Skovboulevarden
Dronningensgade
Skolegade
Søndergade
Nørregade
Tværgade
Langgade
Havnepladsen
Brogade
Frisegade
Strandgade
Klosterstræde
Nygade
Højbrogade
Nykøbing
Falster
Voldgade
Vendersgade
Løyesgade
Fejøgade
Sydhavnsgade
Jappesgade
Søvej
Dæmningen
Prinsholmvej
Nørre Boulevard
Poul Martin Møllersvej
Thorsensvej
Nybrogade
Kortdata © SDFE, kortservice © V

# LEJEMÅLSOVERSIGT

*Pr.*

## Bolig

| *Nr.* | *Lejer* | *Adresse* | *Areal* | *Årlig leje* | *Leje/m²* | *Ref. drift* | *Depositum* | *Forudbet.leje* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Boliglejer | 1.salen | 83 | 78.619 | 947 | | 18.900 | 18.900 |
| 3 | Boliglejer | 2.salen | 52 | 54.639 | 1.051 | | 12.300 | 12.300 |
| I alt | | | 135 | 133.258 | | 0 | 31.200 | 31.200 |

## Erhverv

| *Nr.* | *Lejer* | *Adresse* | *Areal* | *Årlig leje* | *Leje/m²* | *Ref. drift* | *Depositum* | *Forudbet.leje* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Erhvervslejer | Stueetagen | 138 | 114.339 | 829 | | 21.000 | |
| I alt | | | 138 | 114.339 | | 0 | 21.000 | 0 |

## Lejemål i alt

| *Type* | *Areal* | *Årlig leje* | *Ref. drift.* | *Depositum* | *Forudbet.leje* |
|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | 135 | 133.258 | 0 | 31.200 | 31.200 |
| Erhverv | 138 | 114.339 | 0 | 21.000 | 0 |
| Øvrige | 0 | | 0 | 0 | 0 |
| Lejemål i alt | 273 | 247.597 | 0 | 52.200 | 31.200 |

# 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

