

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

Kombineret erhverv og bolig

Gaabensevej 6
4800 Nykøbing F

1.095.000 kr.



Byejendom med bolig og erhverv



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Blandet udlejningsejendom

Centralt beliggende udlejningsejendom med 1 udlejet beboelseslejlighed og 1 udlejet erhvervslejemål - med meget stabile lejere.

Erhvervsdelen har været til et meget anerkendt pizzeria med samme ejer siden 2001.

Pizzeria blev renoveret efter brand for ca. 10 siden

Det er indrettet med stort ekspeditions- og spiselokale.

Pænt kundetoilet med vask.

Industrikøkken til produktion.

Stort baglokale med dør til fælles gårdhave.

Personalet toilet med vask og mulighed for bruser.

Boligdelen er indrettet med:

Entré med vinkeltrappe til 1. sal.

Stor vinkelstue.

Pænt, mindre køkken med hvidevarer og dør til gårdhaven.

1. sal:

Stor, møblerbar repos.

Soveværelse med skabsvæg og kvist.

Godt værelse med frontspids.

Lejer har adgang til en lille have,

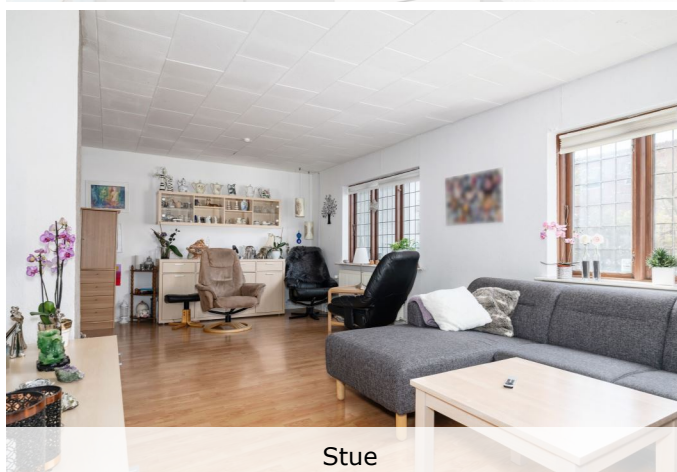
Ejendommen ligger på en 250 m2 grund.



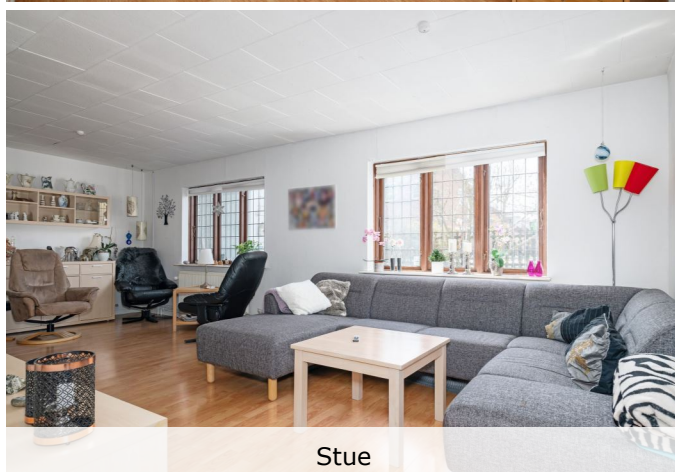
Køkken



Køkken



Stue



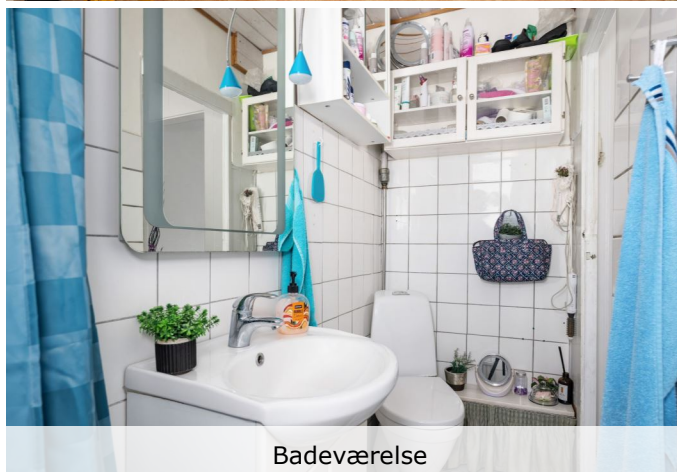
Stue



Stue



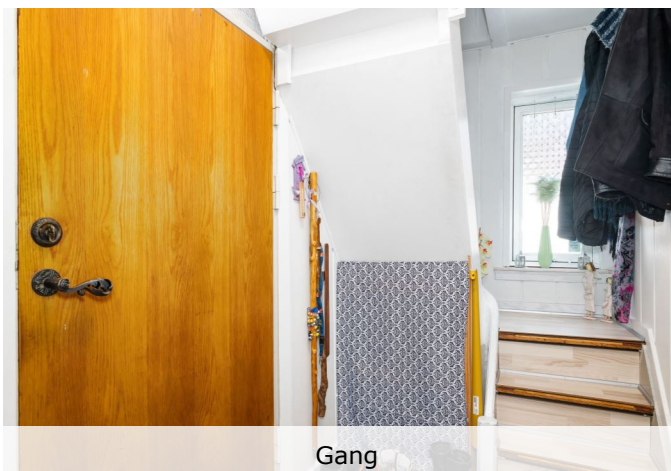
Stue



Badeværelse



Badeværelse



Gang



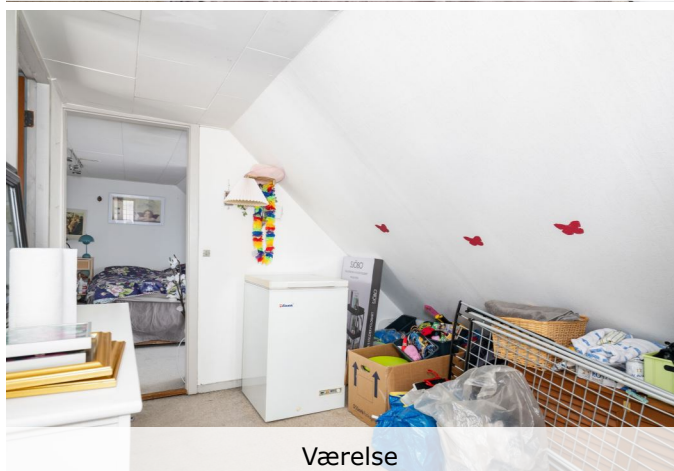
Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Gaabensevej 6, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
1011 Nykøbing F. Bygrunde	250 m ²

Arealfordeling

Grundareal	250 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	157 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	104 m ²
Boligareal	89 m ²
Etageareal i alt	193 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har Bevaringsværdi 4.

Udenomsarealer / området

Ejendommen ligger centralt ved større indfaldsvej til byens centrum.

Parkeringsforhold

Der er gode parkeringsforhold foran ejendommen til erhvervsdel.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Gaabensevej 6

- opført / ombygget	1877/1947
- bebygget areal	53 m ²
- antal etager	1

Enhed

Gaabensevej 6	Etageareal	89 m ²
Fritliggende enfamiliehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Gaabensevej 6

- opført / ombygget	1877/2010
- bebygget areal	104 m ²
- antal etager	1

Enhed

Gaabensevej 6, 4800 Nykøbing F	Etageareal	104 m ²
	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	770.000
Grundværdi	333.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Solcelleanlæg: Nej

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / kommuneplaner**

Kommuneplan NYKF B7.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og 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.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.01.1877 - Dok om vej mv

Nr. 2 lyst d. 22.05.1903 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, brønd mv

Nr. 3 lyst d. 07.10.1931 - Dok om byggelinier mv

Nr. 4 lyst d. 11.05.1951 - Dok om erstatning ved evt. ekspropriation, Prioritet forud for pantegæld

Nr. 5 lyst d. 01.03.1977 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	70.800	70.800
Erhvervslejemål	83.309	0
I alt årlig leje	154.109	70.800

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

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.095.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.095.000
Handelsomkostninger anslået	8.450
-Refusion depositum	15.000
Anslået kapitalbehov	1.088.450

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 50%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		4.236
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		3.800
Udvendig vedligeholdelse 2025		9.650
Administration:		
Administration		4.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		12.000
Tømning af fedtudskiller		3.500
Rottebekæmpelse		173
I alt, anslået		37.359

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 50%

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	83.309	83.309
Lejeindtægter, anslåede	70.800	70.800
Udgifter		
Driftsudgifter	37.359	37.359
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	116.750	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	116.750	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		116.750
- skattevirkning ved 25,10%		29.304

I alt	87.446
-------	--------

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 50%.

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.095.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	8.450
Kontant anskaffelsessum	1.103.450

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	1.095.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

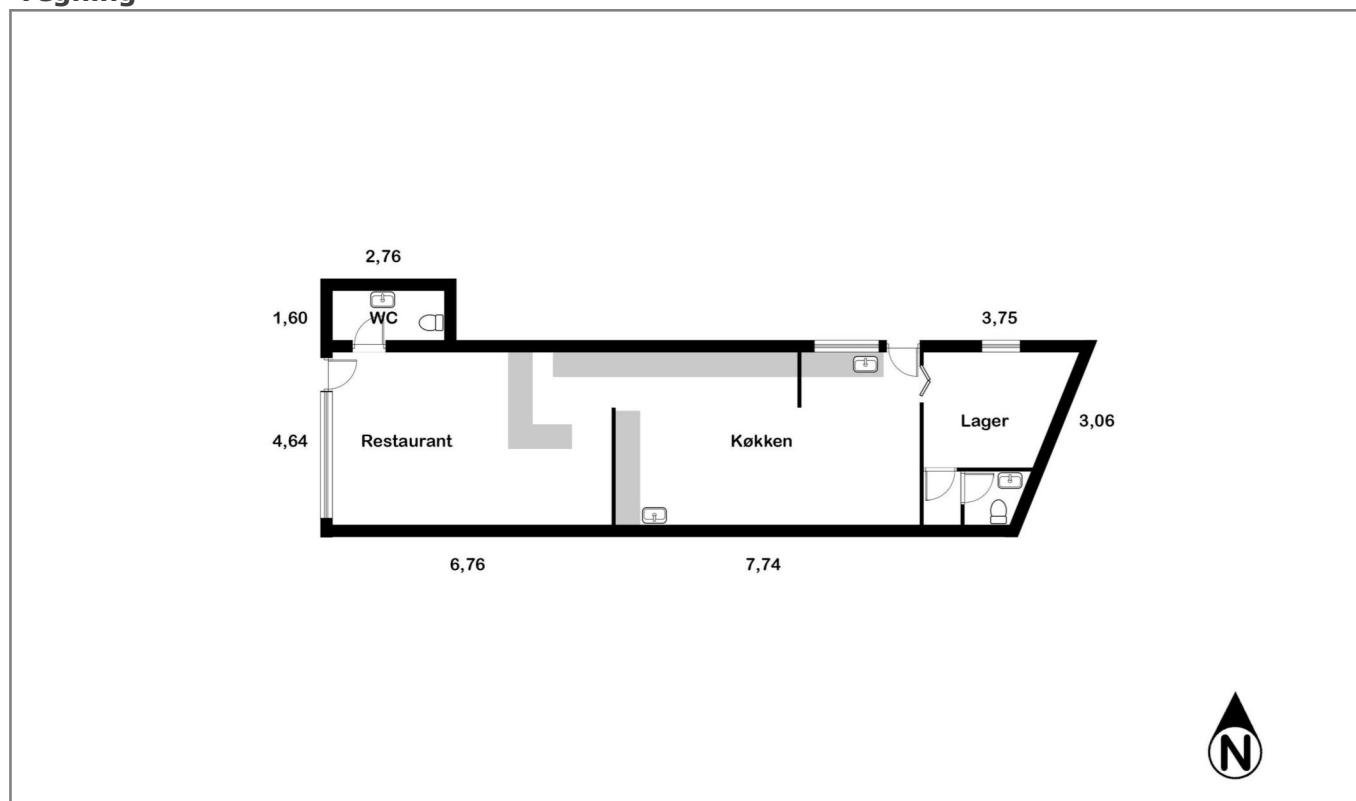
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

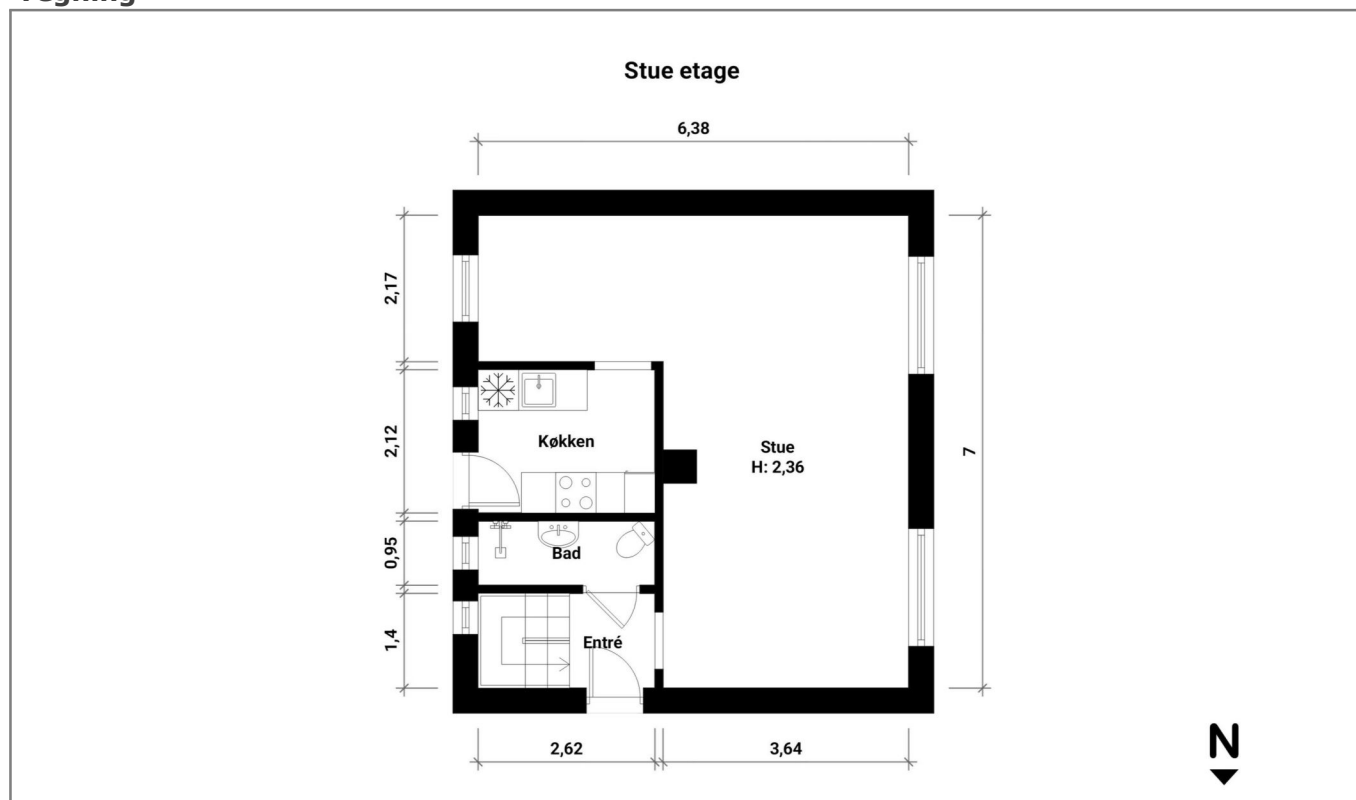
	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	8.450
Handelsomkostninger inkl. moms	8.450
- momsrefusion, fradragsprocent på 50%	
Handelsomkostninger efter momsrefusion	8.450

TEGNINGER OG KORT

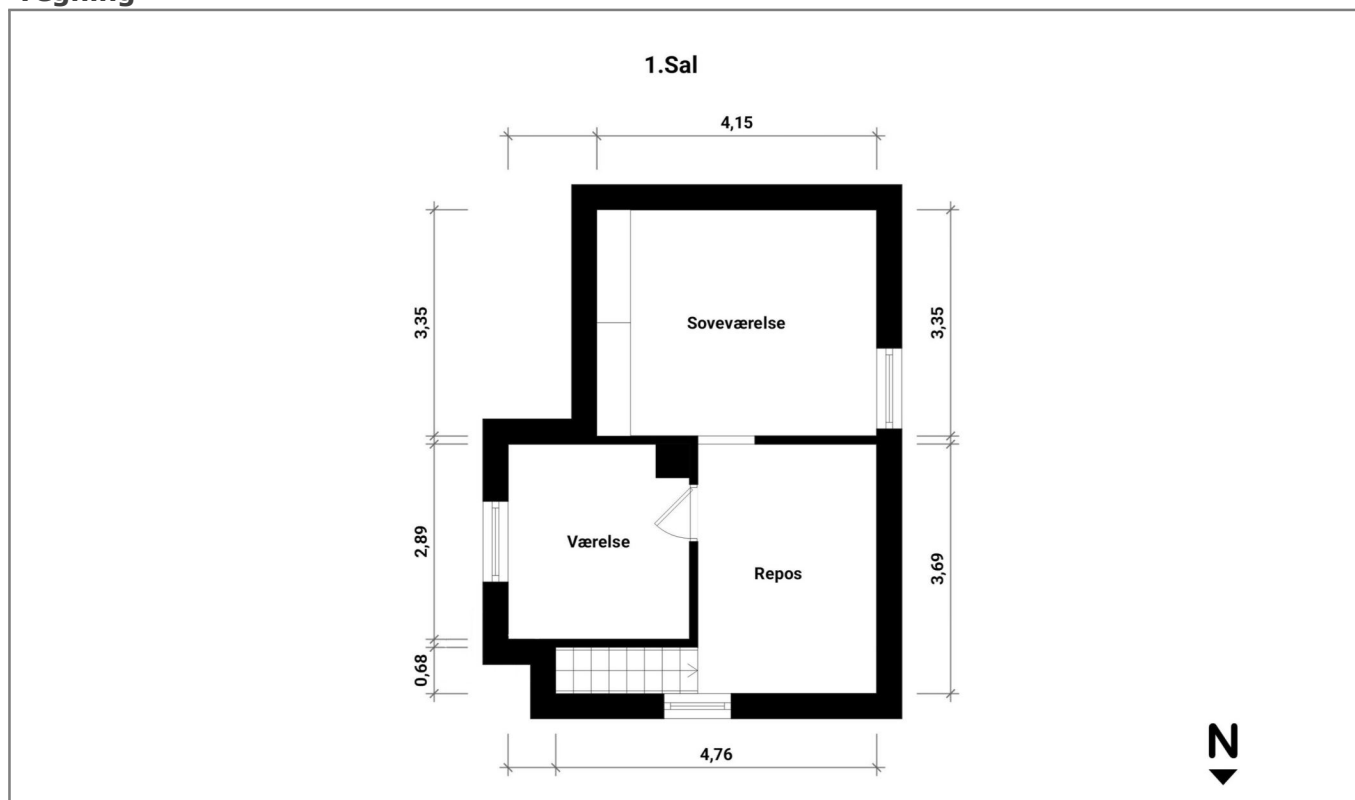
Tegning



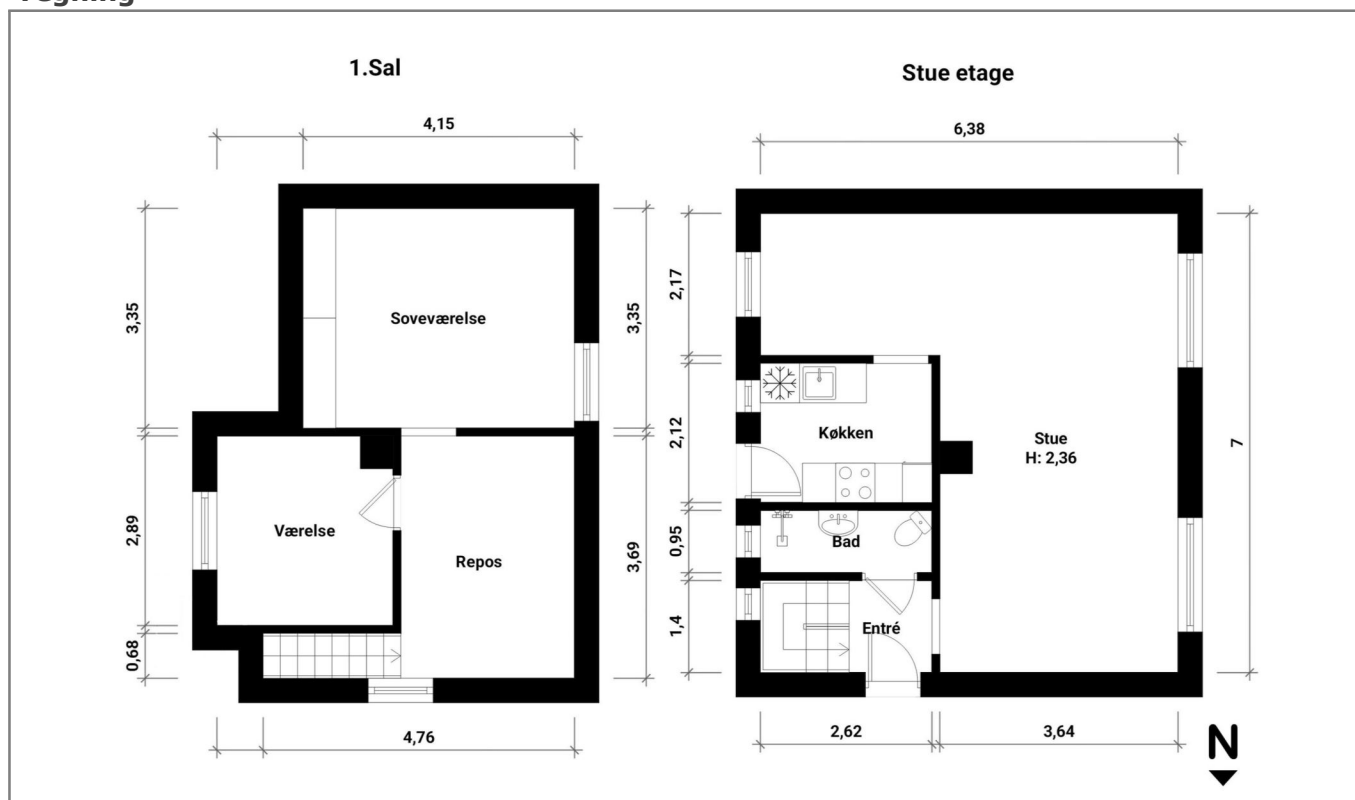
Tegning



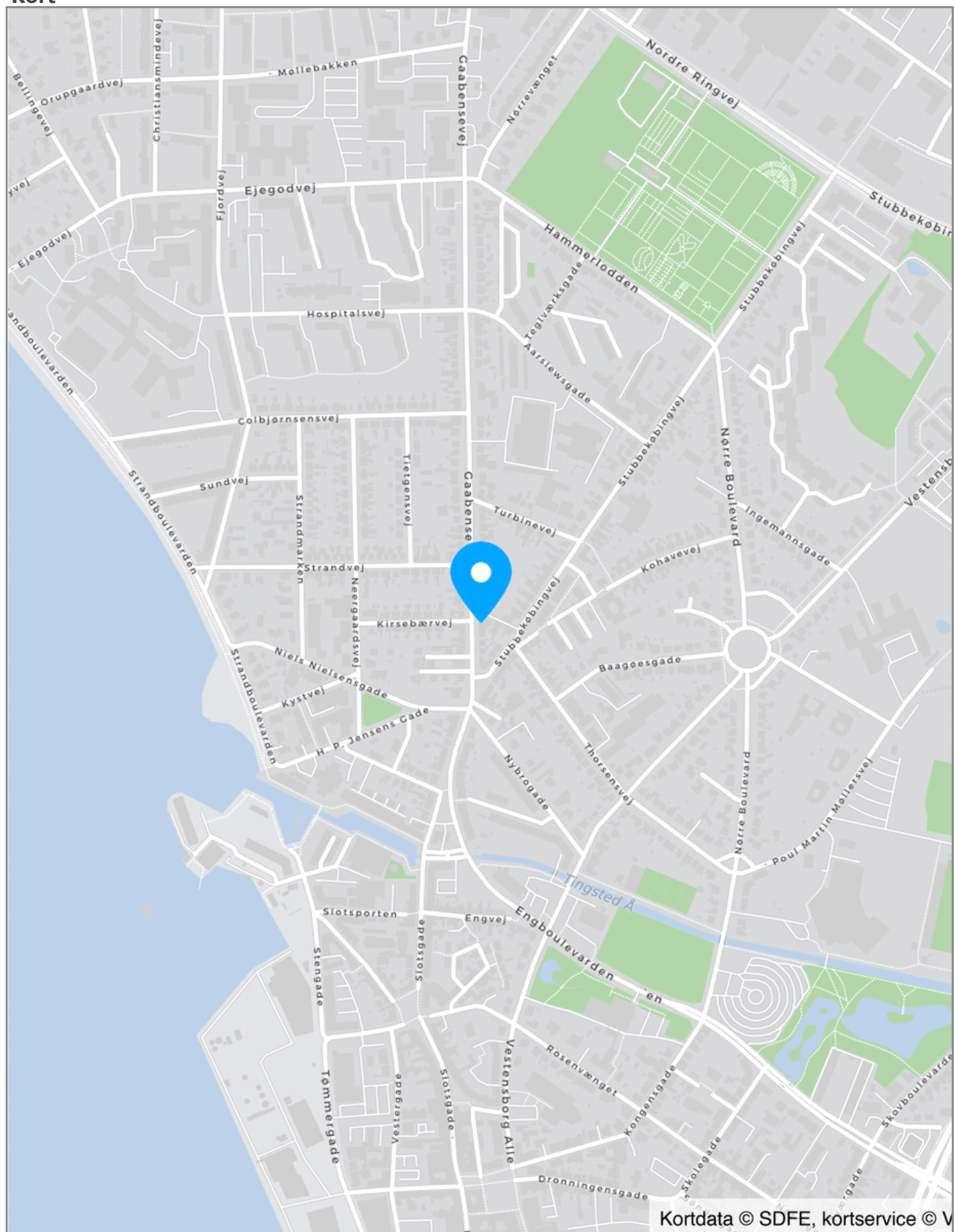
Tegning



Tegning



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 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

