

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

Adelgade 48
4880 Nysted

1.295.000 kr.

Centralt beliggende bolig- og butiksejendom



Centralt beliggende ejendom med ledig butik og ledig bolig for køber.



BESKRIVELSE OG BILLEDER



God investeringsejendom i Nysted

Velholdt og centralt beliggende investeringsejendom på ialt 285 m².

Den har i stueplan et udlejet atelierlokale på 172 m², som er ledigt for køber eller til udlejning for kr. 8.000,-/måned ekskl. el og varme.

Sælger bor p.t. på 1. sal i en 105 m² lejlighed, og denne kan blive ledig for køber, eller sælger vil gerne blive boende til en husleje på omkring kr. 6.000,-/måned ekskl. forbrug.

Ejendommen er opført i guldpuksede sten med rødt tegltag og termovinduer.

Den ligger på en 462 m² grund med indkørsel til garage fra Slotsgade.

INDEHOLDER I STUEPLAN:

Vindfang med dør til fra gaden og glasparti og -dør til lokalet.

Stort, vinkelindrettet lokale med pænt trægulv og store udstillingsvinduer til gaden.

2 depotrum (tidligere bankbokse).

Mellemgang.

Lille køkken.

Toilet med flisegulv og bruser.

Disponibelt rum.

Stort kontor / mødelokale.

Tidligere personale- / konferencerum med smart indbygget køkken bag store skabslåger.

SAL:

20. februar 2026

Side 2 af 18

Separat indgang fra gaden med terrazzogulv, dør til baghaven og vinkeltrappe til 1. sal.

Vaskerum med grovvask og stik til vaskemaskine (tidligere toilet).

Repos med dør til boligen.

Lille værelse (benyttes p.t. af lejer i stueplan).

Åbent køkken i hvide elementer med halvvæg/bar med marmorplade til stuen, alle hvidevarer og bred kvist til haven.

Godt værelse med trægulv.

Stor, lys opholds- og spisestue med trægulv.

Pænt badeværelse med malet gulv, bord med vask og bruseniche med flisevægge.

Meget stort soveværelse med trægulv og dobbeltskab med skydelåger.

Have med udhus/garage og indkørsel fra Slotsgade. Nabo har brugsret til garagen til år 2026.

Der er tilladelse til at bruge boligen på 1. sal som flexbolig.



Kontor

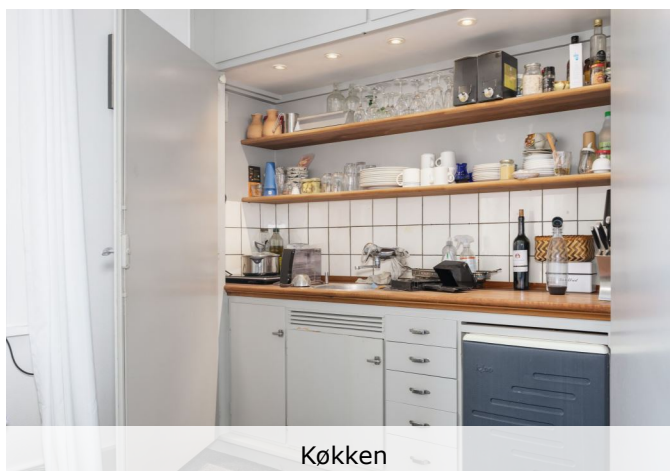


Forretningslokale

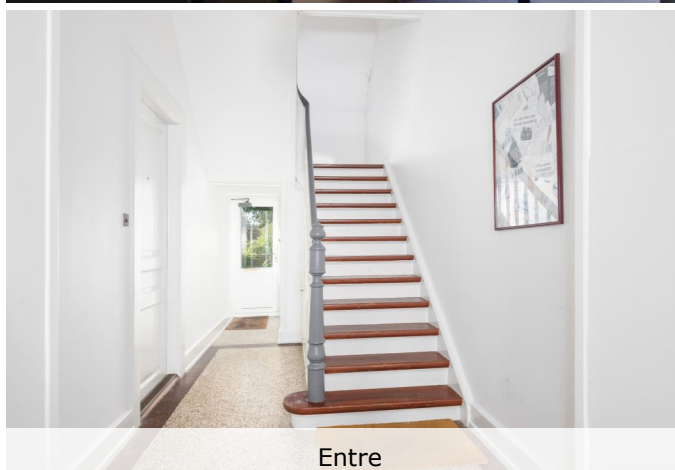


Forretningslokale

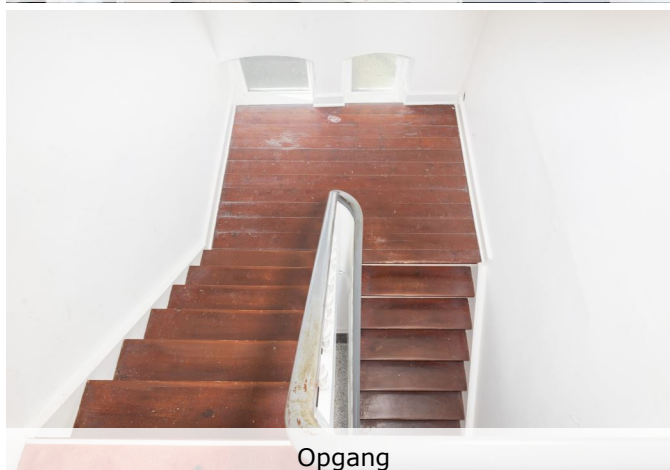




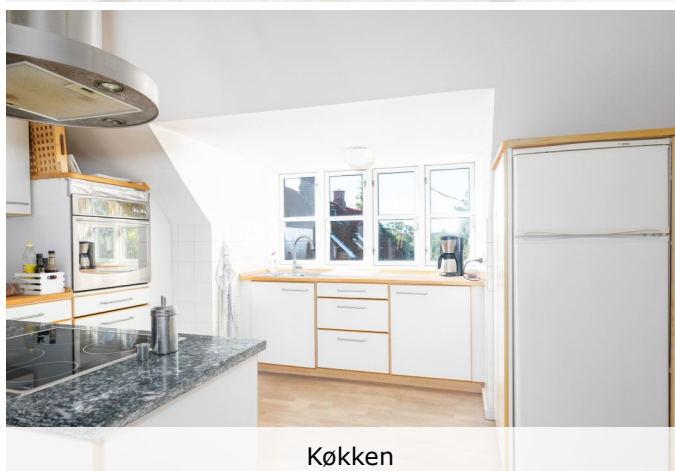
Køkken



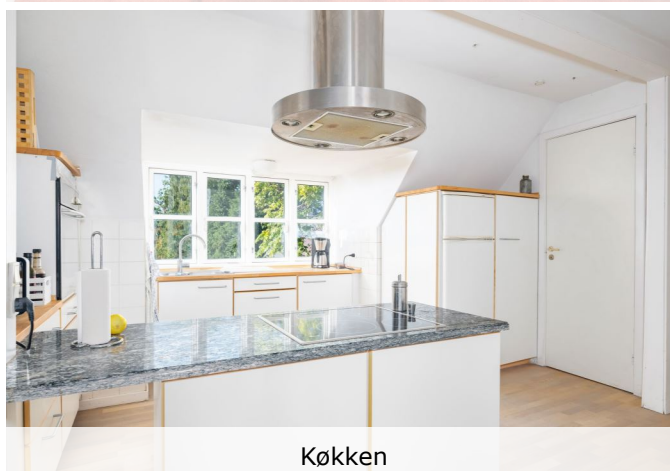
Entre



Opgang



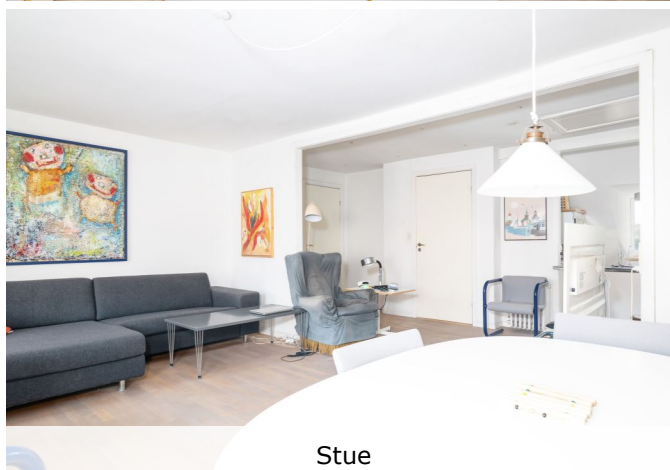
Køkken



Køkken



Stue



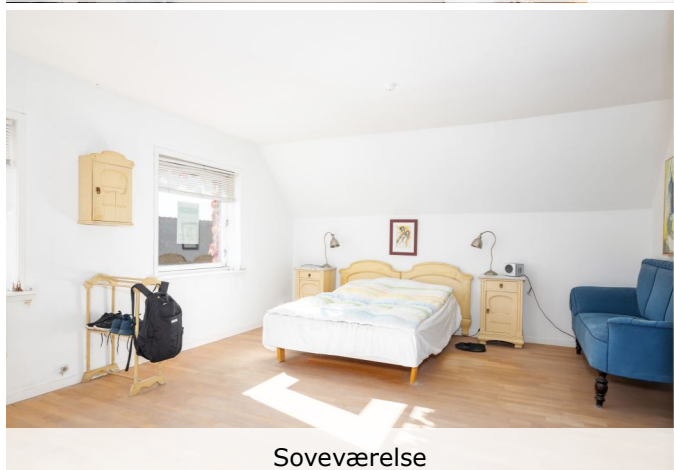
Stue



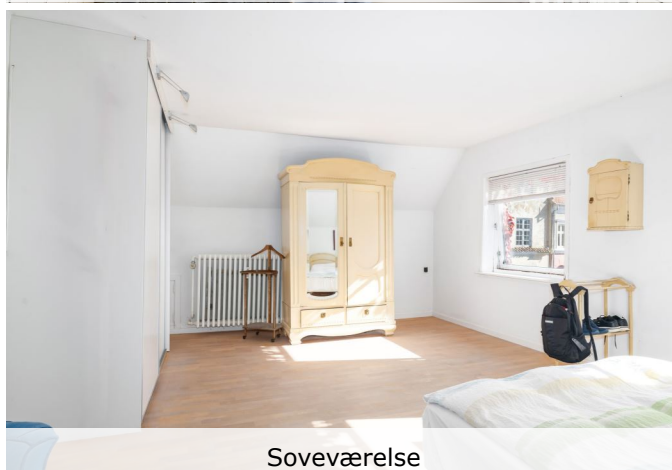
Badeværelse



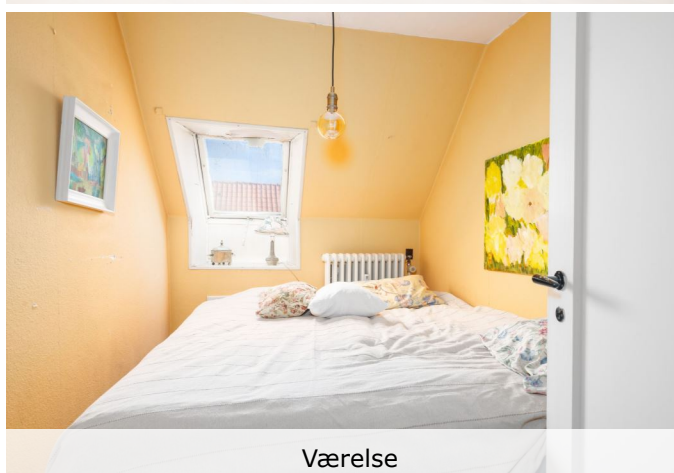
Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Facade

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Adelgade 48, 4880 Nysted
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
118 a Nysted Bygrunde	462 m ²

Arealfordeling

Grundareal	462 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	203 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	172 m ²	
Boligareal	113 m ²	
Etageareal i alt	285 m ²	

Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har Bevaringsværdi 6.

Udenomsarealer / området

Ejendommen har en privat baghave med tinglyst indkørselsret fra Slotsgade til garagen.
Den ligger lige i byens midte, tæt på alle faciliteter og 2 minutters gang fra Nysted nor med en fantastisk natur.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	1 stk.
--------------------------	--------

Der er parkering på grunden.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Adelgade 48

- opført / ombygget	1875/1997
- bebygget areal	172 m ²
- etageareal	285 m ²
- antal etager	1

Enhed

Adelgade 48	Etageareal	172 m ²
-------------	------------	--------------------

Enhed til kontor	Type	Erhvervsareal
------------------	------	---------------

Enhed

Adelgade 48, 1	Etageareal	113 m ²
----------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Boligareal
--	------	------------

Bygning nr. 2 - Adelgade 48

- opført / ombygget	1920
- bebygget areal	31 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	870.000

Grundværdi	180.200
Ejendomsværdi ejerbolig	270.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, og sælger opdeler varmeforbrug i forhold til m2.

Vandforbrug er inkluderet i huslejen i stueplan.

Hvert lejemål har egen elmåler.

Løsøre og inventar

Alt tilstedeværende løsøre og hvidevarer medfølger, herunder køleskab, bordkomfur og indbygningsovn.

Der medfølger ingen hvidevarer i stueplan..

Øvrige bemærkninger

Der er tilladelse til flexbolig på 1. sal.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Alm. Brand Forsikring A/S

037 945 919

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er forsikret hos Alm. Brand inkl. svamp, insekt og rørskade.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Der er lokal- og kommuneplan for området. Bevarende lokalplan Nysted by (Nr. 132). Kommuneplan NYST C1

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Brandmæssige forhold

Ifølge sælger er der ingen uafklarede forhold 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.

Ifølge oplysninger fra Region Sjælland er grunden ikke forurenet.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.12.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 2 lyst d. 07.12.1994 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Anmærkning Retsanm

Nr. 3 lyst d. 27.01.1997 - Dok om carport/garage mv, vej mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	72.000	72.000
Erhvervslejemål	96.000	96.000
I alt årlig leje	168.000	168.000

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.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.295.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.295.000
Handelsomkostninger anslået	17.525
Anslået kapitalbehov	1.312.525

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,61%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

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		5.421
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		3.660
Udvendig vedligeholdelse 2025		8.550
Administration:		
Administration		4.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.000
Rottebekæmpelse		152
I alt, anslået		28.783

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

Øvrige bemærkninger

Ovennævnte udgifter er såvel anslåede som faktiske tal uden ansvar for sælger eller ejendomsmægler. Køber opfordres til at bruge egen rådgiver.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	168.000	168.000
Udgifter		
Driftsudgifter	28.783	28.783
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	139.217	
I alt	139.217	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		139.217

- skattevirkning ved 25,10%	34.943
I alt	104.274

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

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.295.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	9.650
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	875
Kontant anskaffelsessum	1.312.525

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Boligdel	900.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	495.000
Rest til fordeling	-100.000
I alt	1.295.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	9.650
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	18.400
- momsrefusion, fradragsprocent på 50%	875
Handelsomkostninger efter momsrefusion	17.525

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.295.000
Handelsomkostninger anslået	17.525
Investeret kapital	1.312.525

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	168.000
- Driftsudgifter iht. budget	28.783
Nettoleje til forrentning	139.217

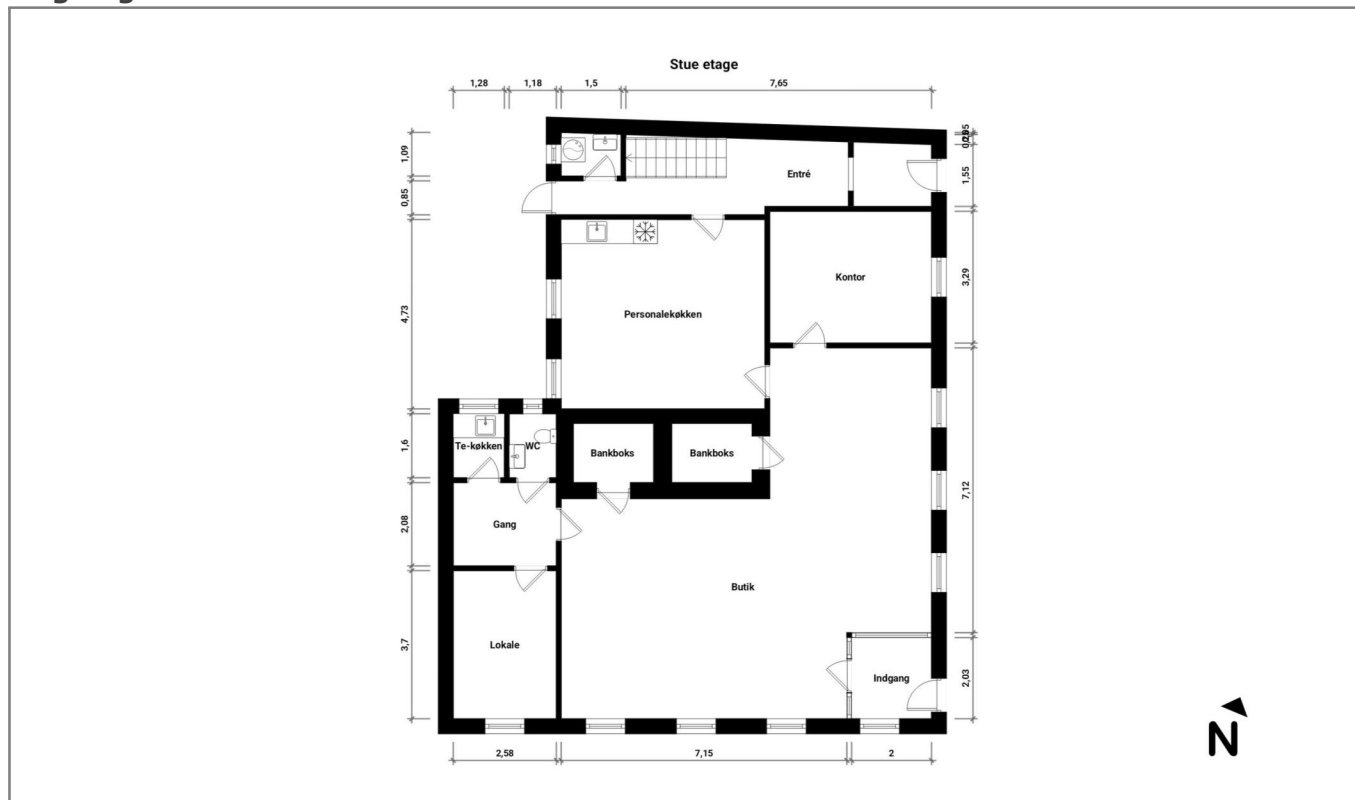
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{139.217 \times 100}{1.312.525} = 10,61\% \text{ (anslået)}$$

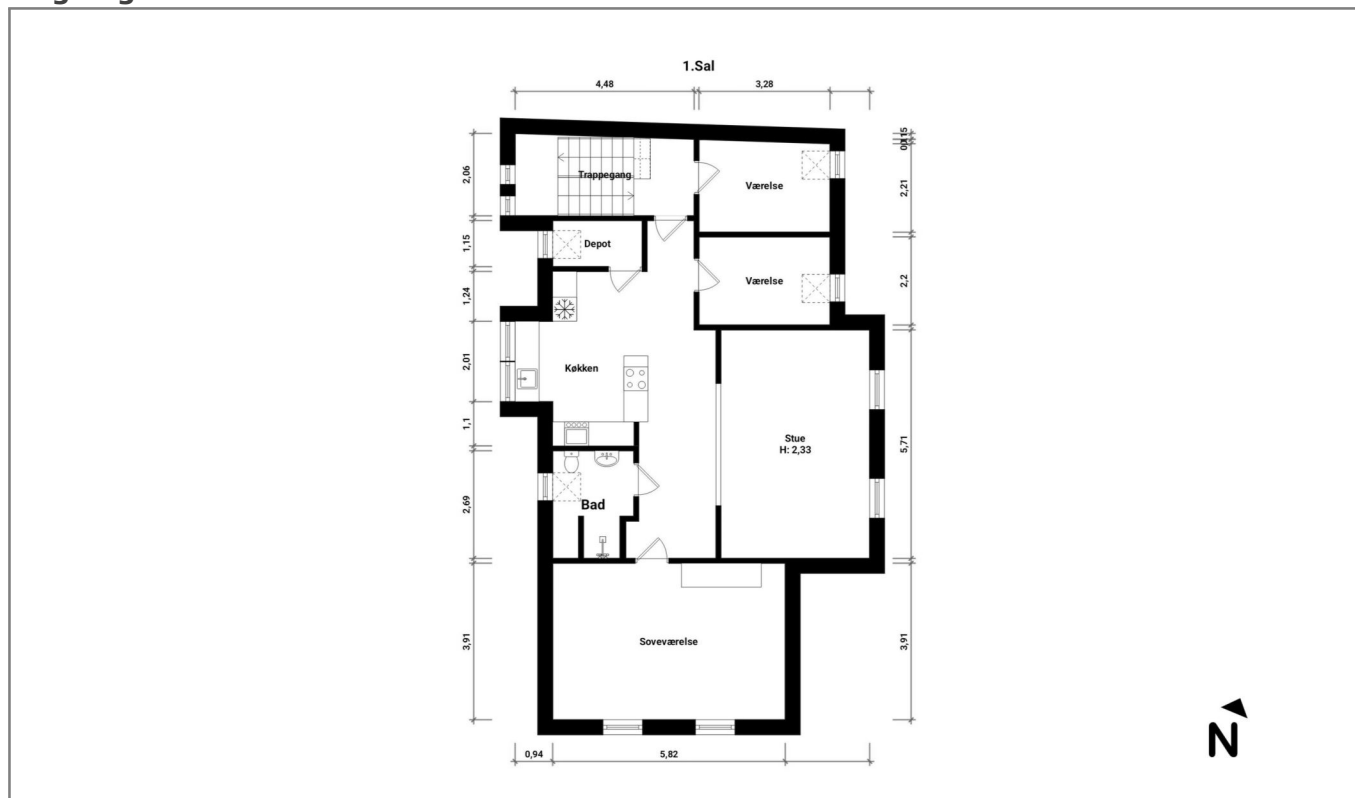
Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 50%

TEGNINGER OG KORT

Tegning

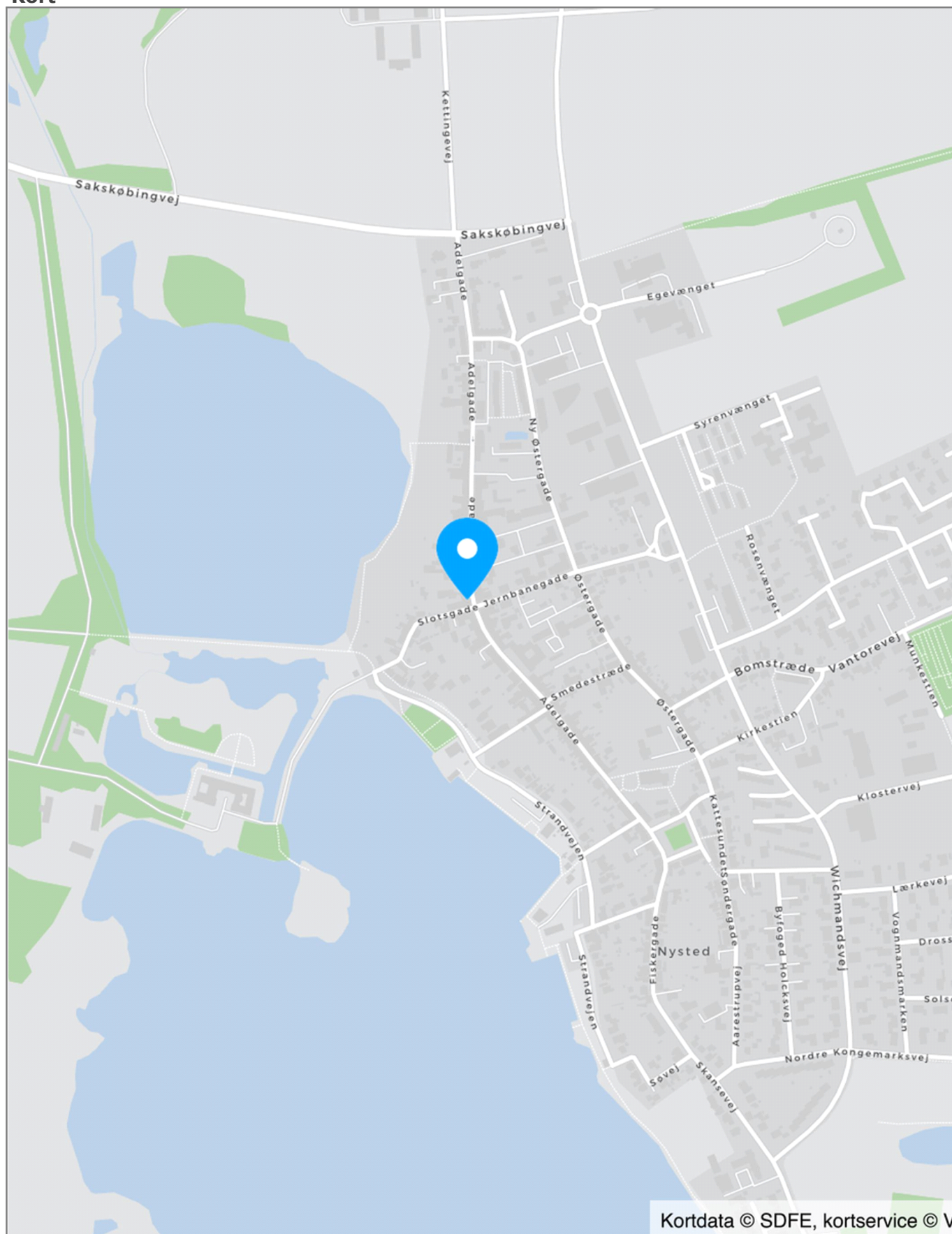


Tegning



Tegning



Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 27.01.2025

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Ledigt for køber eller udlejning	Adelgade 48, stuen	Erhverv	Kontor, butik, klinik m.m.	172	96.000	96.000	558					
2	Sælger eller køber	Adelgade 48, 1. sal	Bolig	Bolig	113	72.000	72.000	637					
I ALT					285	168.000			0	0	0	0	0
heraf erhverv					172	96.000			0	0	0	0	0
heraf bolig					113	72.000			0	0	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1		12.000				Ja	2% af den gældende leje hver 1. januar						Nej	
2						Nej							Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	01.06.2025	01.06.2025	6 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2			3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		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 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

