

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

Kontor / lager

Aarestrupvej 8
4880 Nysted

1.495.000 kr.

Rentabel ejendom med god beliggenhed



Godt bygget ejendom med mange muligheder for køber.



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Velholdt investerings-/erhvervsejendom, ledig for køber.

Stor og velholdt investeringsejendom på 341 m² midt i Nysted by, p.t. indrettet og udlejet til dyreklinik i mange år. Den ligger på en 1.321 m² grund med kundeparkering på forpladsen og stor baggård med plads til personale samt af- og pålæsning.

Der er asfalteret næsten overalt med undtagelse af et havestykke.

Ejendommen er solidt opført som en stålbuehal med røde sten på facaderne, eternittag samt termo- og energivinduer.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Der er installeret udsugning i ejendommen.

Nuværende lejer ophører sin praksis i byen den 1. december 2024.

Køber selv kan bruge ejendommen til erhverv eller f.eks. ombygge den til flere lejligheder.

Ejendommen er en tidligere garage, som i 1992 og i 2009 er blevet totalt ombygget med den nuværende indretning samt nye installationer, lofter, porte, døre og vinduer m.m.

INDEHOLDER:

Reception / venteværelse med vinduesparti og dør til kundeparkeringsplads
Fordelingsgang.

2 konsultationsrum med glas til fordelingsgang og døre imellem hinanden.
Mellemgang.

Røntgenrum med tilhørende fremkalderrum.

Mellemgang med dør til lager-/depotrum.

Stort, disponibelt rum / kontor med korkvinylgulv.

Pænt badeværelse med flisegulv og bruseniche.

Operationsstue.

Laboratorium og burrum med flisegulv samt bord med vask.

Meget stort kontor med vinduer til kundeparkering.

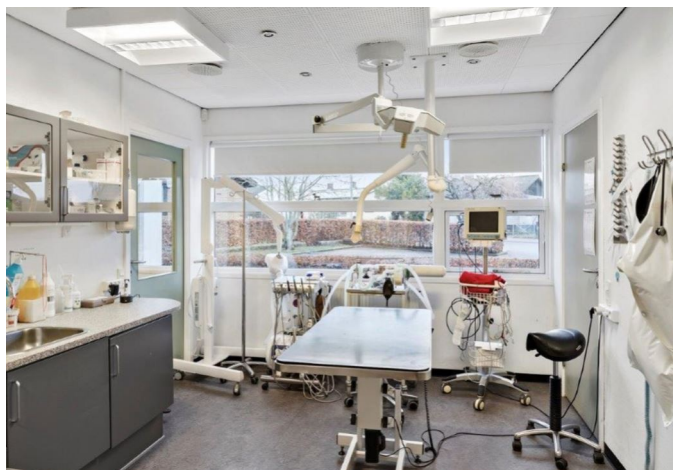
Stort, pænt køkken i hvide elementer med, hvidevarer og god spiseplads (kan bruges til foredrag).

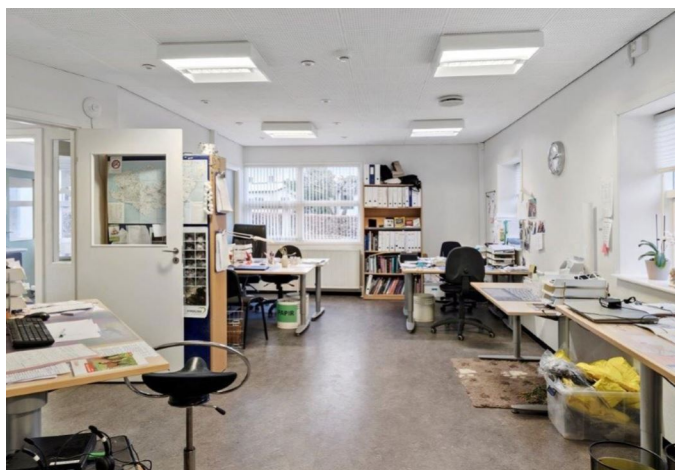
Fordelingsgang med dør til lagerrum.

2 behandlerrum - et med vask.

Stort, isoleret lager- / depotrum med betongulv, troldekt-lofter, separat indgangsdør, 2 hæveporte til baggård og loftlem med stige.

Ejendommen har vinylgulve, pæne gipslofter og er helt renoveret i 2009 med installationer, skillevægge, døre, vinduer m.m.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Aarestrupvej 8, 4880 Nysted
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor / lager
Anvendelse, aktuel	Kontor/lager

Matr. nr.	Areal
13 x Nysted Markjorder	1.321 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.321 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		341 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		341 m ²
Etageareal i alt		341 m ²

Udenomsarealer / området

Ejendommen er meget centralt beliggende i Nysted med gode tilkørselsforhold (tidligere busgarage).

Parkeringsforhold

Parkeringspladser	Ja
-------------------	----

Der er kundeparkering på forpladsen og personaleparkering i baggården.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Aarestrupvej 8

- opført / ombygget	1956/1991
- bebygget areal	341 m ²
- etageareal	341 m ²
- antal etager	1

Enhed

Aarestrupvej 8	Etageareal	341 m ²
----------------	------------	--------------------

Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé, klinik, værksted mv.	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.300.000
Grundværdi	275.700

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme
Solcelleanlæg: Nej

Lejer betaler alle udgifter til forbrug.

Løsøre og inventar

Hvidevarer i køkken og alle nagelfaste bygningsinstallationer medfølger i handelen.

Forsikring

Selskab

Købstædernes Forsikring

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er kaskoforsikret hos Købstæderne via Willis.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

C

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner**

Lokalplan 132

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kontor/lager

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 forurenet.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 19.02.1960 - Dok om carport/garage mv

Nr. 2 lyst d. 15.06.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	173.772	0
I alt årlig leje	173.772	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.495.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.495.000
Handelsomkostninger anslået	17.850
-Refusion depositum	39.600
Anslået kapitalbehov	1.473.250

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,64%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Øvrige bemærkninger

Køber overtager alle momsreguleringsforpligtelser.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
	150.000
	200.000

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		2.404
Udvendig vedligeholdelse 2024		20.460
Administration:		
Administration		2.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.119
Rottebekæmpelse		264
I alt, anslået		31.747

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Øvrige bemærkninger

Ovennævnte driftsudgifter er såvel anslåede som faktiske tal. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	173.772	173.772

Udgifter

Driftsudgifter	31.747	31.747
----------------	--------	--------

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	142.025	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	142.025	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år		142.025
- skattevirkning ved 25,10%		35.648
I alt		106.377

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragprocent på 100%.

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.495.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	10.850
Advokatsalær skøde	7.000
Kontant anskaffelsessum	1.512.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	300.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	1.195.000
I alt	1.495.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	0%	1.209.268	
Afskrivninger 1. år.			

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	10.850
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	19.600
- momsrefusion, fradragprocent på 100%	1.750
Handelsomkostninger efter momsrefusion	17.850

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
--	--------------------

Udbetaling/Kontantpris	1.495.000
Handelsomkostninger anslået	17.850
- Refusion depositum	39.600
Investeret kapital	1.473.250

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	173.772
- Driftsudgifter iht. budget	31.747
Nettoleje til forrentning	142.025

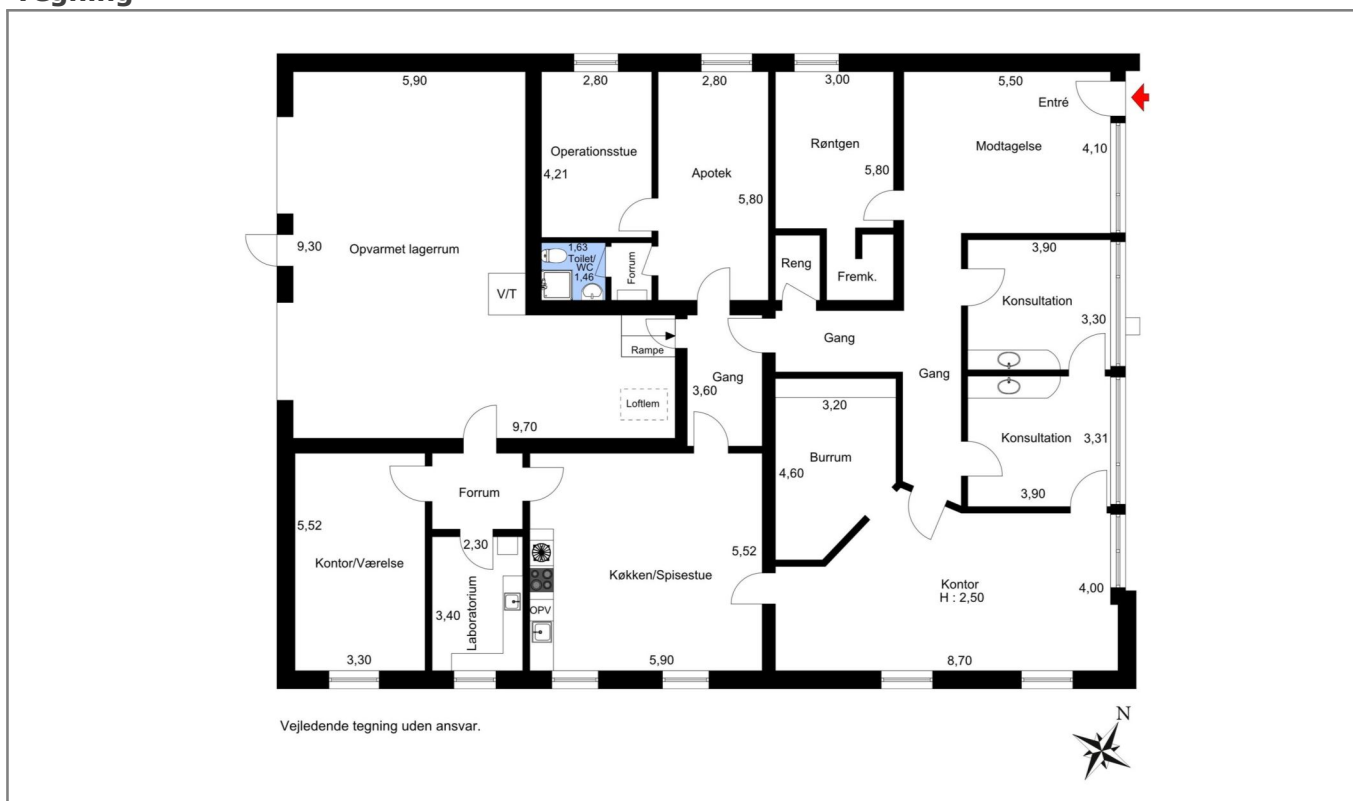
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{142.025 \times 100}{1.473.250} = 9,64\% \text{ (anslået)}$$

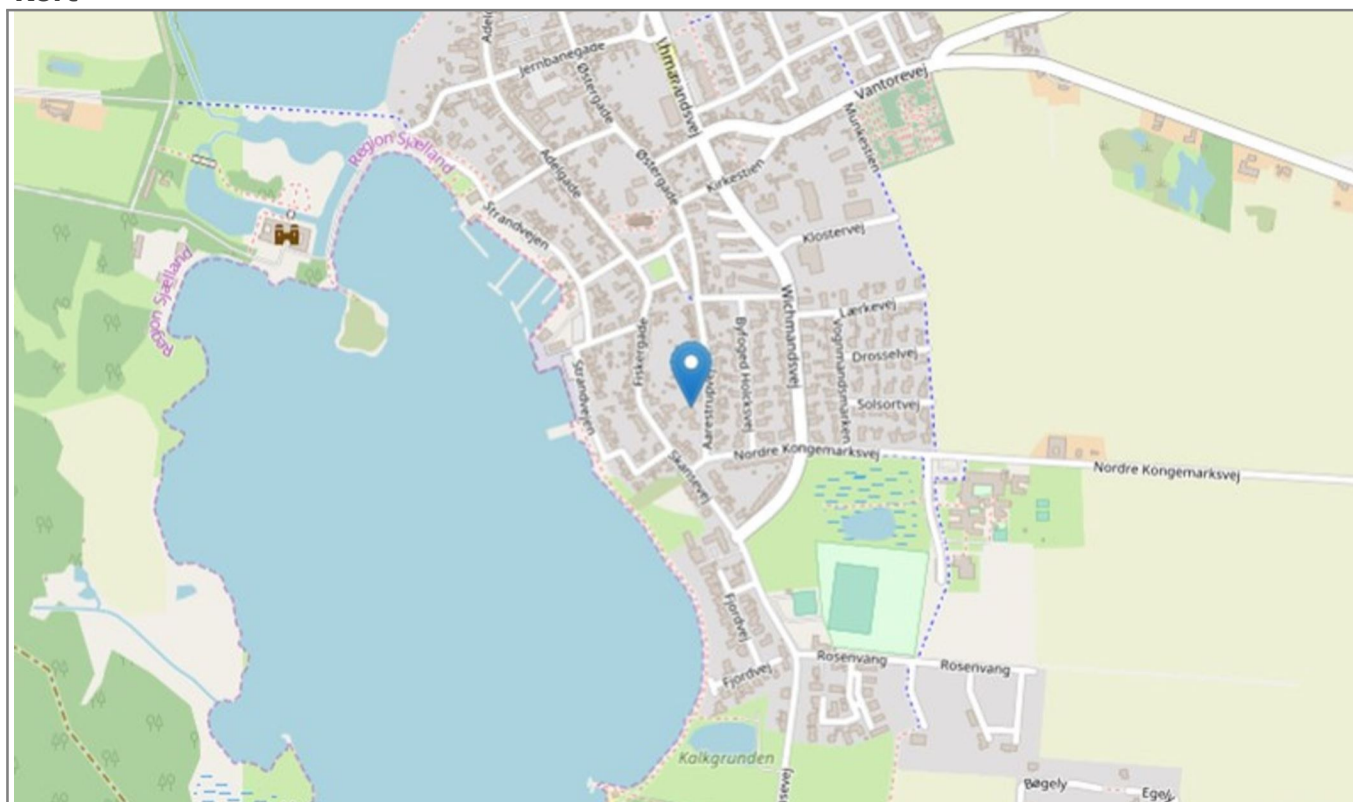
Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2024

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	Dyrlæge		Erhverv		341	173.772		510		39.600			
I ALT					341	173.772			0	39.600	0	0	0
heraf erhverv					341	173.772			0	39.600	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						Ja	Nettoprisindeks			01.07.2023	01.07.2024		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	01.01.2022		6 måneder	01.01.2027	01.01.2027	Ja	Ja	/	Lejer	Udlejer		0

KONTAKTINFORMATION



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er makkerparret John Ole Hansen & 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 John Ole & Lasse

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

