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

Guldborgvej 215
4862 Guldborg

2.695.000 kr.




Velrenommeret kro / restaurant med 2 tilhørende boliger.





# BESKRIVELSE OG BILLEDER



**Godt beliggende kro-ejendom med nem mulighed for ombygning til 4 lejligheder**

Rigtig godt beliggende og velrenommeret spisested på 263 m2 i en hyggelig og meget rummelig ejendom i pudsede sten med tegltag og sprossede vinduer.

På 1. sal er 2 nyere og godt indrettede boliger, som enten kan udlejes til helårsbeboelse eller som "bed and breakfast".

Ejendommen ligger på en 984 m2 grund med egen indkørsel og stor kundeparkering i baghaven.

INDEHOLDER:

Pænt indgangsparti fra gårdhaven med garderobeplads og glasdør til stuerne.

Pænt, handicapvenligt toilet med flisegulv, vask og skydedør.

Stort vinkelindrettet spiselokale med stukloft, trægulv og vægpaneler.

Ekstra stue med samme indretning og indgang fra gaden via charmerende indgangsportal i forhaven.

Fordelingsgang med træ- / flisegulv, dør til lille kælder og dør til gårdhaven.

Stort rum med 3 toiletter, badeværelse med bruseniche og vaskerum med grovvask.

Depot-/teknikrum med oliefyr, udsugningsanlæg og personaletoilet med bruseniche.

2 hyggelige opholds-/spisestuer med vinduer til gårdhaven. Der er dør fra begge stuer - den bagerste stue med udgang til parkeringsplads og den anden stue dør med udgang til gårdhaven.

Den sidste del af bygningen er klargjort med installationer og kan indrettes til en ekstra lejlighed.

Hyggelig gårdhave med fliser og trappe til stor svalegang ved lejlighederne på 1. sal, hvorfra der en flot udsigt over området.

TAGETAGE:

2 virkelig pæne lejligheder med entré, pæne elementkøkkener med hvidevarer og spiseplads, pæne badeværelser med brusenicher, 2 værelser i hver lejlighed og hyggelige opholdsstuer.

DRIFT M.M.:

Der medfølger alt til ejendommen og driften hørende inventar og løsøre til mindst 50 personer, så køber kan fortsætte driften fra overtagelsesdagen. Ordrebog for 2025 medfølger.

Stedet er i 2024 tilknyttet "Booking.com"

Hjemmesiden "www.postholderenssted.dk" medfølger - kig på siden!

Ejendommen sættes kun til salg p.g.a. ejernes alder, og de har i de senere år nærmest haft stedet som deres hobby med bl.a. flere musikarrangementer og private fester.

Der er mulighed for at tilkøbe nabogrunden på 554 m2 for kr. 300.000,- kontant.

Desuden kan ejendommen, Guldborgvej 209 på 97 m2 købes for kr. 700.000,- kontant.


ODENSE VIN KOMPAGNI
ODENSE-KØBENHAVN










CAFE










I SMILE BECAUSE
I HAVE NO IDEA
WHATS GOING ON








CARLSBERG
PILSNER





















POSTHOLDERENS
PARKERING







# FAKTA

## Ejendommen

| | |
|---|---|
| Beliggende | Guldborgvej 215, 4862 Guldborg |
| Kommune | Guldborgsund |
| Region | Region Sjælland |
| Zonestatus | Byzone |
| Vejforhold | Offentlig |

**Anvendelse**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype | Kombineret erhverv og bolig |
| Anvendelse, aktuel | Ren forretning |

| Matr. nr. | *Areal* |
|---|---|
| 15 e Soesmarke By, Majbølle | 984 m² |

**Arealfordeling**

| | | |
|---|---|---|
| Grundareal | 984 m² | heraf vej 0 m² |
| Bebygget areal | | 263 m² |
| Erhvervsareal u/afskrivninger | | 263 m² |
| Boligareal | | 171 m² |
| Etageareal i alt | | 434 m² |

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

**Udenomsarealer / området**
Ejendommen ligger på en 984 m2 grund med egen indkørsel og parkering i baggården.
Den ligger ud til hovedvejen mellem Sakskøbing og Nr. Alslev i Guldborg by, tæt på Guldborgbroen,lystbådehavnen, fiskeri- og bademuligheder m.m.

**Parkeringsforhold**

| | |
|---|---|
| Parkeringspladser, antal | 15 stk. |

Der er gode parkeringsforhold på ejendommen.

**Bygningsspecifikation**

*Bygning nr. 1 - Guldborgvej 215*

| | |
|---|---|
| - opført / ombygget | 1869 |
| - bebygget areal | 263 m² |
| - etageareal | 434 m² |
| - antal etager | 1 |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| Guldborgvej 215, 1, th | Etageareal | 80 m² |
| Fritliggende enfamiliehus | | *Type* Boligareal |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| Guldborgvej 215, 1, tv | Etageareal | 91 m² |
| Fritliggende enfamiliehus | | *Type* Boligareal |

*Enhed*

| | | |
|---|---|---|
| Guldborgvej 215, st | Etageareal | 263 m² |
| Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning | | *Type* Erhvervsareal |

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

| *År 2020* | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Ejendomsværdi | 670.000 |
| Grundværdi | 214.100 |

## Tekniske installationer - løsøre

Der er et stort udsugnings-/ventilationsanlæg i ejendommen.

**Kloak**
Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

**Installationer forsyninger**
El: 220 og 380 volt
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Oliefyr
Solcelleanlæg: Nej

**Løsøre og inventar**
Alt til ejendommen og driften hørende inventar og løsøre medfølger i prisen, dog undtaget personlige effekter.
Køber kan således opstarte virksomheden med omgående virkning fra overtagelsesdatoen.

## Forsikring

| *Selskab* | *Policenr.* |
|---|---|
| GF Forsikring | 71051455 |

**Forsikringsdækning, bemærkninger:**
Ejendommen er forsikret hos GF Forsikring og dækker svamp, insekt og rørskade.

## Energimærke

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

| | *Energimærke* |
|---|---|
| Hele ejendommen | C |

## Offentlige forhold / planer

**Lokalplaner / kommuneplaner**
SAKS B8, SAKS BE7, SAKS B8

**Anvendelse**
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren 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 forurenet.

**Olie-/tankanlæg**
På ejendommen er en 1.200 l. overfladetank fra 2006.

## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 04.03.1980 - Dok om byggelinier mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

| | *Beløb i kr.* | *- heraf anslået i kr.* |
|---|---|---|
| Boliglejemål | 119.700 | 119.700 |
| Erhvervslejemål | 210.400 | 210.400 |
| I alt årlig leje | 330.100 | 330.100 |

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.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

**Øvrige bemærkninger**
De anførte / anslåede lejemål er kun opstillet for at give køber en bedre mulighed for sammenligning med lejemål.

# VIRKSOMHED / DRIFT

## Goodwill / varelager

Goodwill er medregnet i prisen, og ordrebog for 2025 medfølger.

# ØKONOMI

## Købesum

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontantpris | 2.695.000 |

## Kapitalbehov

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontantpris | 2.695.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 25.050 |
| Anslået kapitalbehov | 2.720.050 |

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 11,1%.

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 eventuel momsreguleringsforpligtelse.

## Driftsudgifter

| *Udgift* | *Specificeret* | *Beløb i kr.* |
|---|---|---|
| Grundskyld, år 2023 | | 6.924 |
| Forsikringspræmier: | | |
| Præmie årligt - forsikring I | | 21.000 |
| Rottebekæmpelse | | 198 |
| I alt, anslået | | 28.121 |

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

**Øvrige bemærkninger**

Der er ikke medregnet yderligere driftsudgifter på ejendommen end de nævnte, da disse påhviler drift af virksomheden inkl. udlejning m.m.

## Likviditetsbudget

| | *Skattemæssigt i kr.* | *Likviditetsmæssigt i kr.* |
|---|---|---|
| **Indtægter** | | |
| Lejeindtægter, anslåede | 330.100 | 330.100 |
| **Udgifter** | | |
| Driftsudgifter | 28.121 | 28.121 |
| **Skattemæssigt resultat 1. år** | | |
| Før skat 1. år | 301.979 | |
| I alt | 301.979 | |
| **Likviditetsmæssigt resultat 1. år** | | |
| Likviditet før skat 1. år | | 301.979 |
| - skattevirkning ved 25,10% | | 75.797 |
| I alt | | 226.182 |

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

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

## Købesummens fordeling

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontant købesum | 2.695.000 |

| *Handelsomkostninger, anslået* | |
|---|---|
| Tinglysningsafgift skøde | 18.050 |
| Advokatsalær skøde | 7.000 |

| | |
|---|---|
| Kontant anskaffelsessum | 2.720.050 |

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Bygninger og installationer | |
| Grundens værdi | 400.000 |
| Boligdel | 1.800.000 |
| Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer | 995.000 |
| Rest til fordeling | -500.000 |
| I alt | 2.695.000 |

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Handelsomkostninger

**Købers handelsomkostninger, anslået**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Tinglysningsafgift - skøde | 18.050 |
| Advokatsalær - skøde | 7.000 |
| Moms | 1.750 |
| Handelsomkostninger inkl. moms | 26.800 |
| - momsrefusion, fradragsprocent på 100% | 1.750 |
| Handelsomkostninger efter momsrefusion | 25.050 |

## Startforrentning, specificeret

**Kontantkøb**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Udbetaling/Kontantpris | 2.695.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 25.050 |
| Investeret kapital | 2.720.050 |

**Forrentning af investeret kapital**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Lejeindtægter iht. budget | 330.100 |
| - Driftsudgifter iht. budget | 28.121 |
| Nettoleje til forrentning | 301.979 |

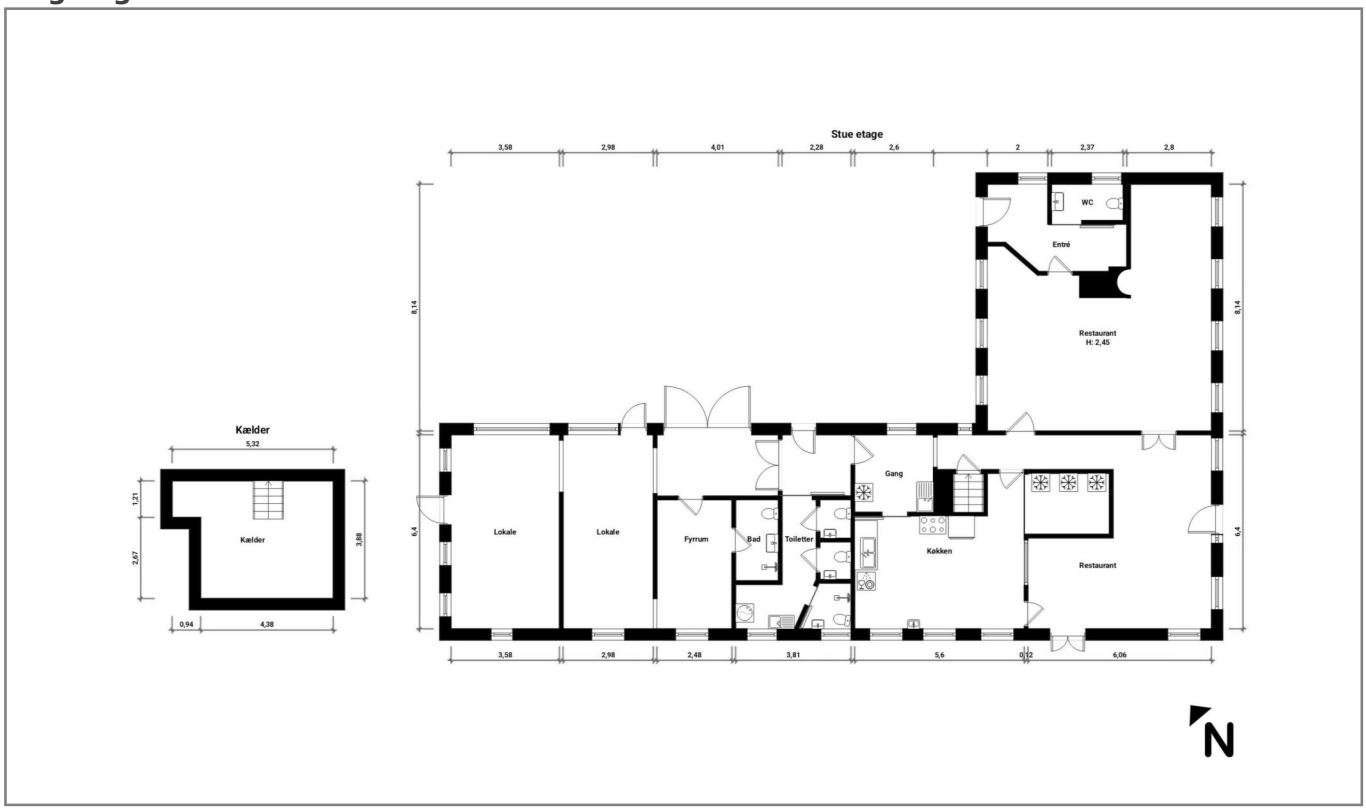
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{301.979 \times 100}{2.720.050} = 11{,}1\% \text{ (anslået)}$$

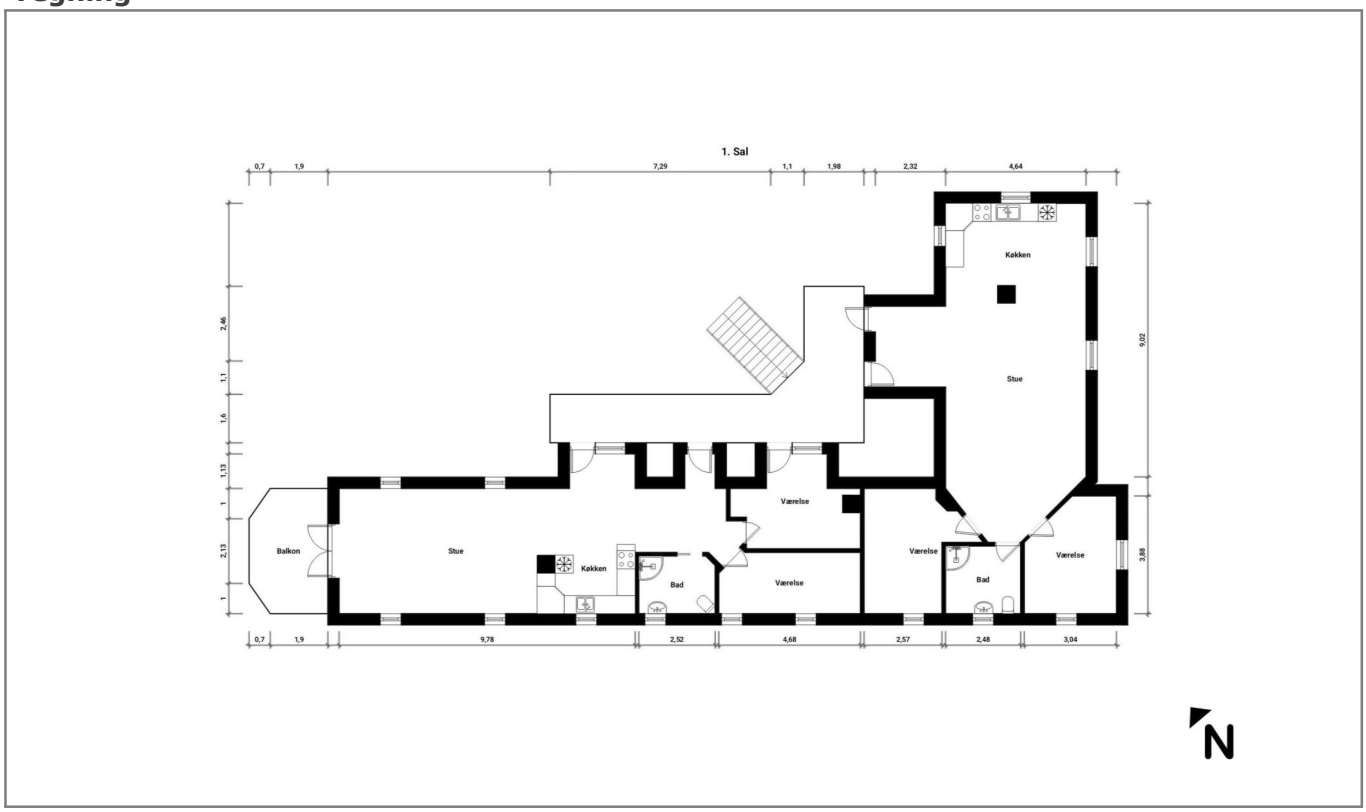
Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

# TEGNINGER OG KORT

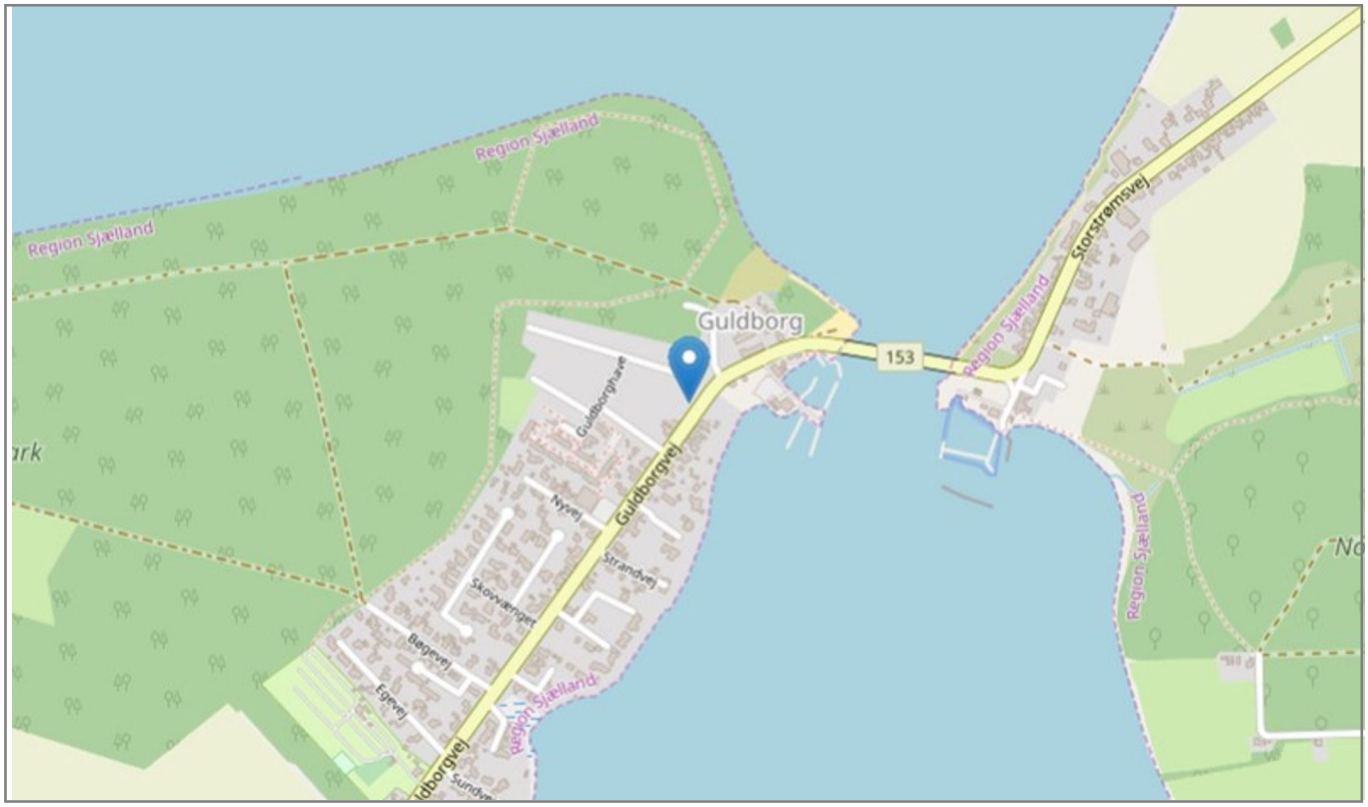
## Tegning




## Tegning



**Kort**


Region Sjælland
Region Sjælland
Guldborg
153
Region Sjælland
Storstrømsvej
Guldborghave
Nyvej
Guldborgvej
Strandvej
Skovvænget
Bøgevej
Egevej
Region Sjælland
Region Sjælland

# LEJEMÅLSOVERSIGT

*Pr.*

## Bolig

| *Nr.* | *Lejer* | *Adresse* | *Areal* | *Årlig leje* | *Leje/m²* | *Ref. drift* | *Depositum* | *Forudbet.leje* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Ledig lejlighed | 1.TV. | 91 | 63.700 | 700 | | | |
| 3 | Ledig lejlighed | 1.TH. | 80 | 56.000 | 700 | | | |
| I alt | | | 171 | 119.700 | | 0 | 0 | 0 |

## Erhverv

| *Nr.* | *Lejer* | *Adresse* | *Areal* | *Årlig leje* | *Leje/m²* | *Ref. drift* | *Depositum* | *Forudbet.leje* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Krostue / restaurant | Stueplan | 263 | 210.400 | 800 | | | |
| I alt | | | 263 | 210.400 | | 0 | 0 | 0 |

## Lejemål i alt

| *Type* | *Areal* | *Årlig leje* | *Ref. drift.* | *Depositum* | *Forudbet.leje* |
|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | 171 | 119.700 | 0 | 0 | 0 |
| Erhverv | 263 | 210.400 | 0 | 0 | 0 |
| Øvrige | 0 | | 0 | 0 | 0 |
| Lejemål i alt | 434 | 330.100 | 0 | 0 | 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

