

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

Håndværk

Johs Haresvej 2
4863 Eskilstrup

2.695.000 kr.



Godt indrettet og godt beliggende værksteds- og lagerejendom



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendom med mange muligheder og plads til udvidelse

Godt bygget og meget tilgængelig ejendom på 628 m², opført som stålhal med gule sten, eternittag og termovinduer.

Den ligger på en 4.134 m² grund med gode tilkørselsforhold, kunde- og personaleparkering samt udvidelsesmuligheder.

Den ligger i et blandet kvarter i udkanten af byen med 5 minutters kørsel til motorvejen mod København eller Rødby.

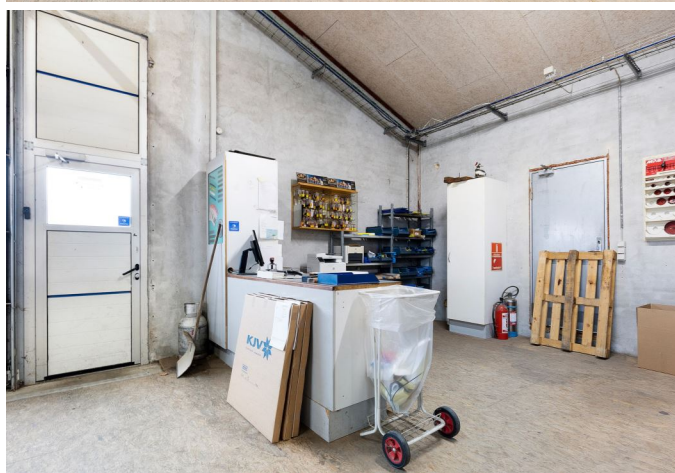
Den indeholder et stort, regulært og 4-kantet værksted / lager med træbelagt betongulv, stor lofthøjde og en høj hæveport i gavlen mod indkørslen.

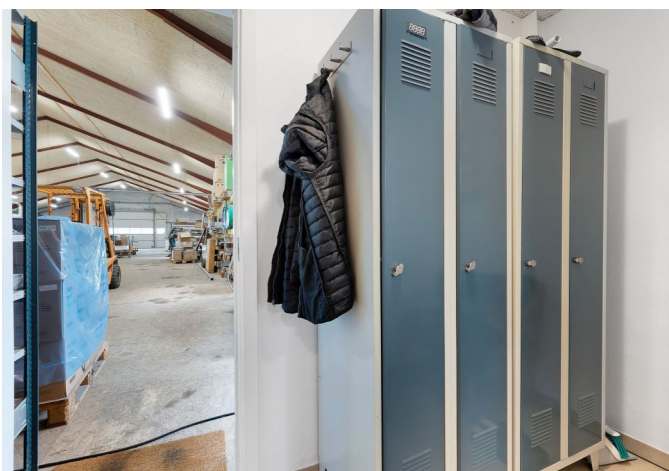
Der er monteret LED-belysning, varmepumper, trykluft og udsugning.

I 2023 er bygget et nyt kontor med tilstødende køkken.

Desuden nyt baderum / toilet / mandskabsrum.









FAKTA

Ejendommen

| | |
|------------|----------------------------------|
| Beliggende | Johs Haresvej 2, 4863 Eskilstrup |
| Kommune | Guldborgsund |
| Region | Region Sjælland |
| Zonestatus | Landzone |
| Vejforhold | Offentlig |

Anvendelse

| | |
|--------------------|-----------------|
| Ejendomstype | Håndværk |
| Anvendelse, aktuel | Fabrik og lager |

| Matr. nr. | Areal |
|--------------------------------|----------------------|
| 2 db Eskilstrup By, Eskilstrup | 4.134 m ² |

Arealfordeling

| | | |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Grundareal | 4.134 m ² | heraf vej 0 m ² |
| Bebygget areal | | 628 m ² |
| Erhvervsareal m/afskrivninger | | 628 m ² |
| Etageareal i alt | | 628 m ² |

Udenomsarealer / området

Ejendommen er beliggende i et blandet kvarter kun 5 minutters kørsel fra motorvej.

Parkeringsforhold

| | |
|-------------------|----|
| Parkeringspladser | Ja |
|-------------------|----|

Der er gode parkeringsforhold på ejendommen og ligeledes god plads for af- og pålæsning.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Johs Haresvej 2

| | |
|---------------------|--------------------|
| - opført / ombygget | 1983 |
| - bebygget areal | 628 m ² |
| - etageareal | 628 m ² |
| - antal etager | 1 |

Enhed

| | | |
|-------------------|---------------|--------------------|
| Johs Haresvej 2 | Etageareal | 628 m ² |
| Værksted og lager | Type | Afskrivning |
| | Erhvervsareal | Ja |

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

| År 2020 | Beløb i kr. |
|---------------|-------------|
| Ejendomsværdi | 1.800.000 |
| Grundværdi | 165.400 |

Tekniske installationer - løsøre

Der er monteret trykluftssystem og udsugning i ejendommen.

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt
Vand: Fælles vandværk
Varme: Varmepumper
Solcelleanlæg: Nej

Ejendommen er tilsluttet fælles vandværk.
Ejendommen opvarmes med varmepumper.
Ejendommen er tilsluttet offentlig kloak.

Der er indlagt 100 ampere i bygningen.

Løsøre og inventar

Der medfølger kun løsøre efter aftale.

Forsikring*Selskab**Policenr.*

Alm. Brand Forsikring A/S

212 646 172

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er forsikret hos Alm. Brand.

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / kommuneplaner**

Lokalplan 5

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Fabrik og lager

Brandmæssige forhold

Ifølge sælger er der ingen uopfyldte krav omkring brandsikring.
Køber skal selv undersøge eventuelle krav omkring dennes brug af ejendommen.

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.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 20.06.1980 - Lokalplan nr. 5

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

| | <i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i> | |
|------------------|--|---------|
| Erhvervslejemål | 322.000 | 322.000 |
| I alt årlig leje | 322.000 | 322.000 |

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.

Øvrige bemærkninger

Der er udfærdiget en lejemålsoversigt, som kun tjener til det formål at kunne sammenligne ejendommen med tilsvarende ejendomme til leje.

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 10,48%.

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.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

| Kreditor / beskrivelse | Beløb i kr. |
|------------------------|-------------|
| | 960.000 |

Driftsudgifter

| Udgift | Specificeret | Beløb i kr. |
|-------------------------------|--------------|-------------|
| Grundskyld, år 2025 | | 5.781 |
| Udvendig vedligeholdelse 2024 | | 25.120 |
| Forsikringspræmier: | | |
| Præmie årligt - forsikring I | | 5.672 |
| Rottebekæmpelse | | 404 |
| I alt, anslået | | 36.977 |

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

Likviditetsbudget

| | Skattemæssigt i kr. | Likviditetsmæssigt i kr. |
|--|---------------------|--------------------------|
| Indtægter | | |
| Lejeindtægter, anslåede | 322.000 | 322.000 |
| Udgifter | | |
| Driftsudgifter | 36.977 | 36.977 |
| Skattemæssigt resultat 1. år | | |
| Før skat og afskrivninger 1. år | 285.023 | |
| - afskrivning, anslået | 0 | |
| I alt | 285.023 | |
| Likviditetsmæssigt resultat 1. år | | |
| Likviditet før skat 1. år | | 285.023 |

| | |
|-----------------------------|---------|
| - skattevirkning ved 26,96% | 76.842 |
| I alt | 208.181 |

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 / afskrivninger

| | Beløb i kr. |
|-------------------------------------|-------------|
| Kontant købesum | 2.695.000 |
| <i>Handelsomkostninger, anslået</i> | |
| 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 | 300.000 |
| Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer | 2.395.000 |
| I alt | 2.695.000 |

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

| | Procent | Afskrivningsgrundlag | Beløb i kr. |
|------------------------------|---------|----------------------|-------------|
| Bygninger med installationer | 0% | 2.417.262 | |
| Afskrivninger 1. år. | | | |

Afskrivningsberegningen er vejledende.

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 | 322.000 |
| - Driftsudgifter iht. budget | 36.977 |
| Nettoleje til forrentning | 285.023 |

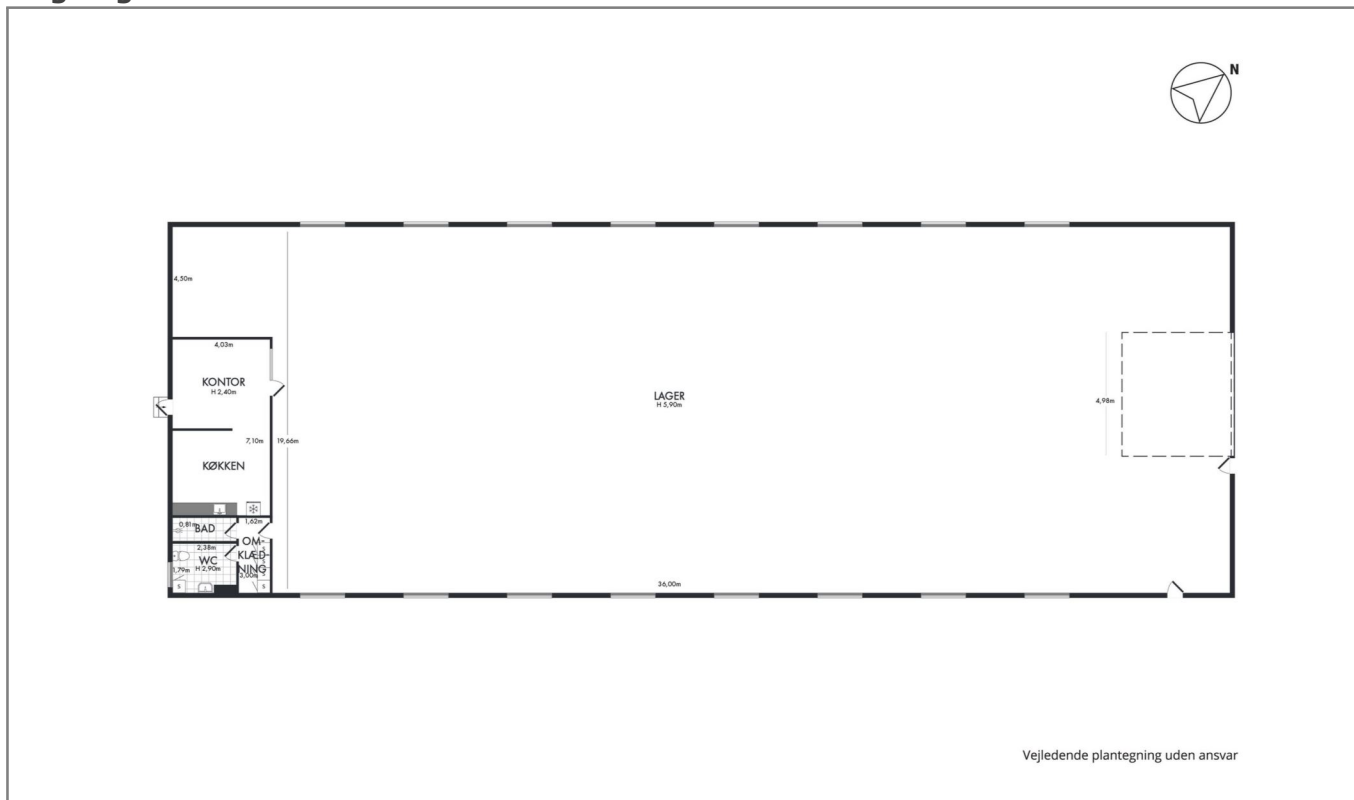
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

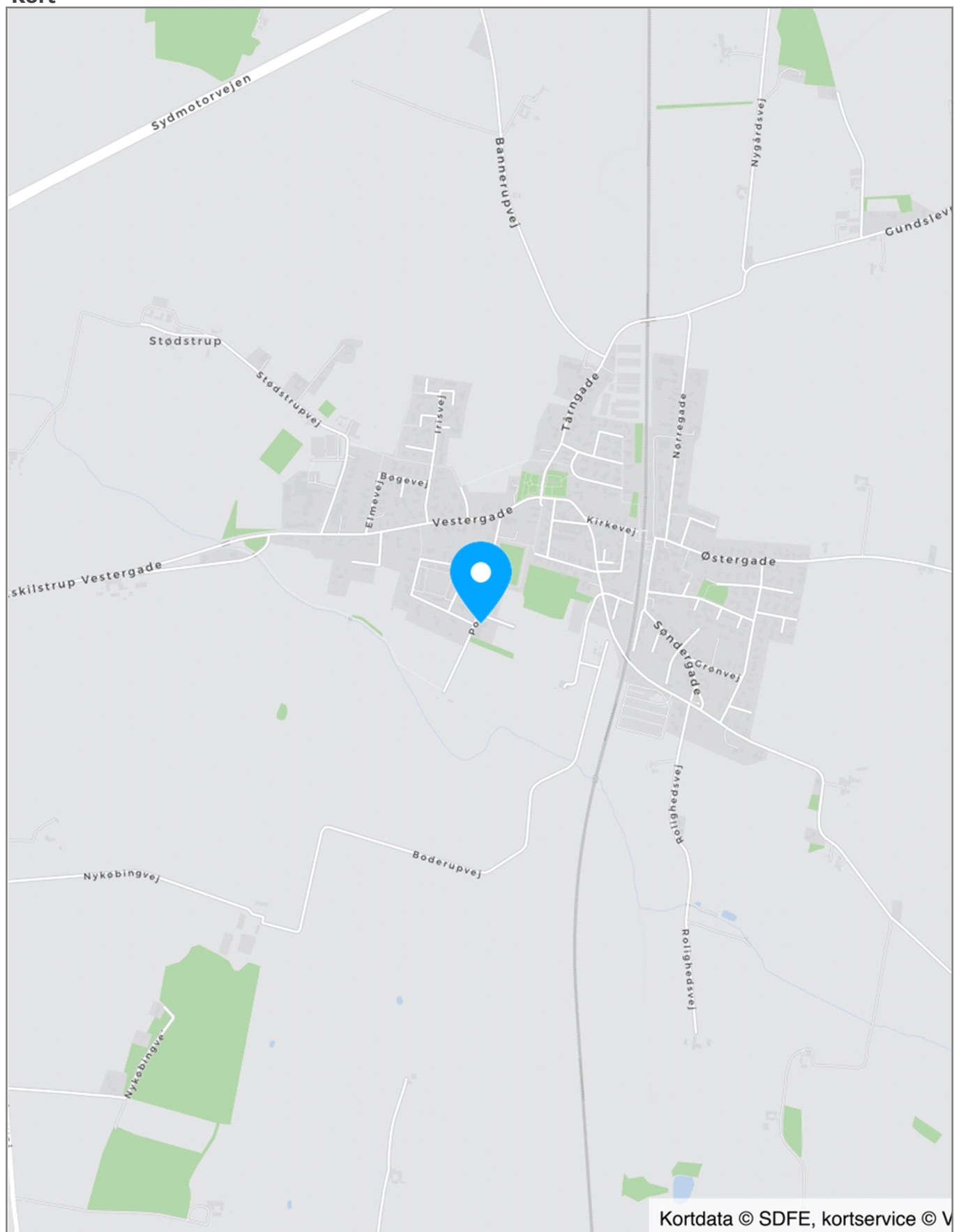
$$\frac{285.023 \times 100}{2.720.050} = 10,48\% \text{ (anslået)}$$

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

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

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 | Ejer / lejer | | Erhverv | Erhverv | 588 | 294.000 | 294.000 | 500 | | | | | |
| 2 | Ejer / lejer | | Erhverv | Administration m.m. | 40 | 28.000 | 28.000 | 700 | | | | | |
| I ALT | | | | | 628 | 322.000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| heraf erhverv | | | | | 628 | 322.000 | | | 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 | | | | | | Ja | | | | | | | Nej | |
| 2 | | | | | | Ja | | | | | | | 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 | | | | | | Nej | Nej | / | Lejer | Udlejer | | 0 |
| 2 | | | | | | 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

