

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

Industri / logistik

Industrivej 18
4990 Sakskøbing

4.200.000 kr.



Stor ejendom med gode udstillingslokaler og stor synlighed



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Attraktiv udstillingslokaler med stor synlighed ud til Sydmotorvejen

Næsten 2.000 m² synlig udstillingslokale/værksted i Sakskøbing ud til Sydmotorvejen !!!

Ejendommen rummer idag et bilhus, men det er kun fantasien der sætter grænser på denne ejendom - der er også mulighed for at opdele lokalerne i 2 eller 3 særskilte afdelinger.

Ejendommen består af 2 bygninger som hver har udstillingslokaler men hvor der er nem adgang imellem. Den ene bygning er på hele 1.159 m² og rummer en stor hal med port adgang, indgangsparti og et enkelt kontor. Den anden bygning er på 600 m² og rummer også udstilling med rampeopkørsel, masser af kontorer, toilet og køkken faciliteter. Under denne bygning er der yderligere 200 m² med personale områder, gildesal m.m.

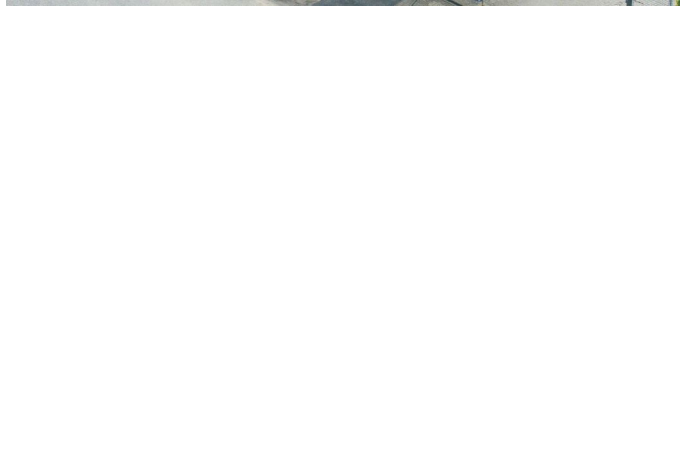
Ejendommen er i god stand og bliver opvarmet med fjernvarme.

Grunden er på 4.624 m² og der er mulighed for tilkøb af ubebygget nabo grund på 2.783 m².

Kontakt os for en fremvisning og se de utal af muligheder ejendommen rummer.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende Industrivej 18, 4990 Sakskøbing

Kommune Guldborgsund
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Industri / logistik
Anvendelse, aktuel Værksted / lager

Matr. nr.	Areal
168 bv Sakskøbing Markjorder	4.624 m ²

Arealfordeling

Grundareal	4.624 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		1.861 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.959 m ²
Etageareal i alt		1.959 m ²
Sekundære arealer		102 m ²

Udenomsarealer / området

Hvis køber ønsker mulighed for udvidelse, kan nabo grunden (ubebygget grund på 2.783 m²) på Industrivej 16 tilkøbes.

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser Ja

Ja

Ladestandere Nej

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Industrivej 18

- opført / ombygget 1965/1974
- bebygget areal 600 m²
- etageareal 800 m²
- antal etager 1

Enhed

Industrivej 18	Etageareal	600 m ²
Værksted	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Enhed

Industrivej 18	Etageareal	200 m ²
Kælder	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 2 - Industrivej 18

- opført / ombygget 1974
- bebygget areal 1.159 m²
- etageareal 1.159 m²
- antal etager 1

Enhed

Industrivej 18	Etageareal	1.159 m ²
Udstilling/værksted	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 3 - Industrivej 18

- opført / ombygget 1974

- bebygget areal 30 m²
- sekundært areal 30 m²

Enhed

Industrivej 18	Etageareal	30 m ²
Udhus	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 4 - Industrivej 18

- opført / ombygget 2004
- bebygget areal 72 m²
- sekundært areal 72 m²

Enhed

Industrivej 18	Etageareal	72 m ²
Udhus	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering*År 2020**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	3.700.000
Grundværdi	249.700

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Løsøre og inventar

Intet løsøre eller inventar medfølger

Forsikring*Selskab**Policenr.*

Gjensidige Forsikring v/ Lars Petersen Bygningstaksator	7698283
---	---------

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er forsikring i Gjensidige. Der henvises til forsikringspolice.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen	D
-----------------	----------

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / kommuneplaner**

Ejendommen er beliggende i området, hvor kommuneplan SAKS E1 er gældende.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Værksted / lager

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Værksted / lager

Brandmæssige forhold

Ifølge sælger er der ingen uopfyldte krav fra myndighederne.

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 vurderet, at matriklen muligvis kan være forurennet. De har derfor kortlagt den på vidensniveau 1 (V1).

Køber erklærer sig indforstået med at overtage dette forhold, som det er og forefindes, uden at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er den klassificeret som forurennet.

Olie-/tankanlæg

Jf. BBR oplysningen er der en afblændet olietank på ejendommen.

Tingbog og servitutter

- Nr. 1 lyst d. 17.02.1936 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2 lyst d. 29.05.1954 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3 lyst d. 26.06.1975 - Dok om byggelinier mv,
- Nr. 4 lyst d. 12.02.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5 lyst d. 19.06.2006 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.200.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.200.000
Handelsomkostninger anslået	35.800
Anslået kapitalbehov	4.235.800

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Sælger oplyser ved revisor hvorvidt ejendommen er momsregistreret eller ej. Køber overtager eventuel momsreguleringsforpligtelse.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		8.075
Udvendig vedligeholdelse 2025		90.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		35.000
Rottebekæmpelse		867
I alt, anslået		133.942

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.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	133.942	133.942
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-133.942	
- afskrivning, anslået	139.025	
I alt	-272.967	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-133.942
- skattevirkning ved 25,10%		-68.515
I alt		-65.428

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	4.200.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	27.050
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750
Kontant anskaffelsessum	4.235.800

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum*Beløb i kr.*

Bygninger og installationer	
Grundens værdi	400.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	4.595.000
Rest til fordeling	-795.000
I alt	4.200.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum*Procent**Afskrivningsgrundlag**Beløb i kr.*

Bygninger med installationer	3%	4.634.167	139.025
Afskrivninger 1. år.			139.025

Afskrivningsberegningen er vejledende.

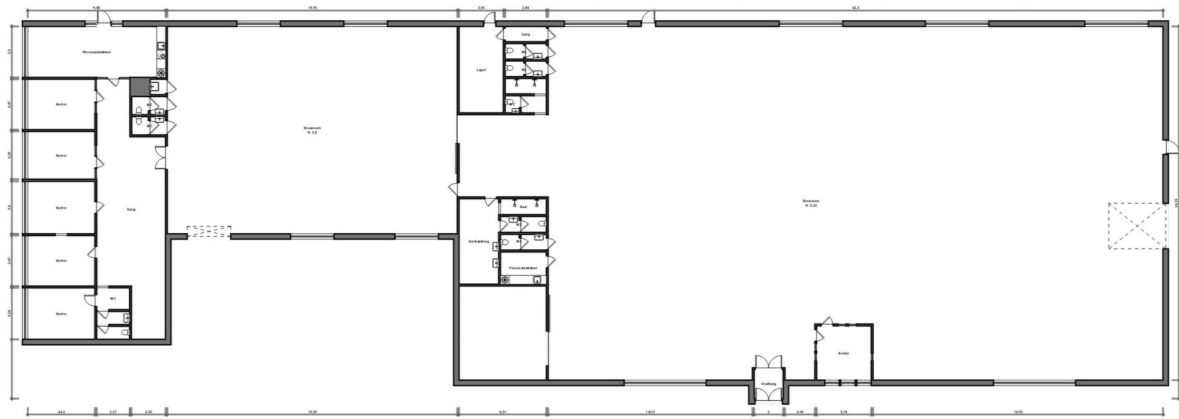
Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået***Beløb i kr.*

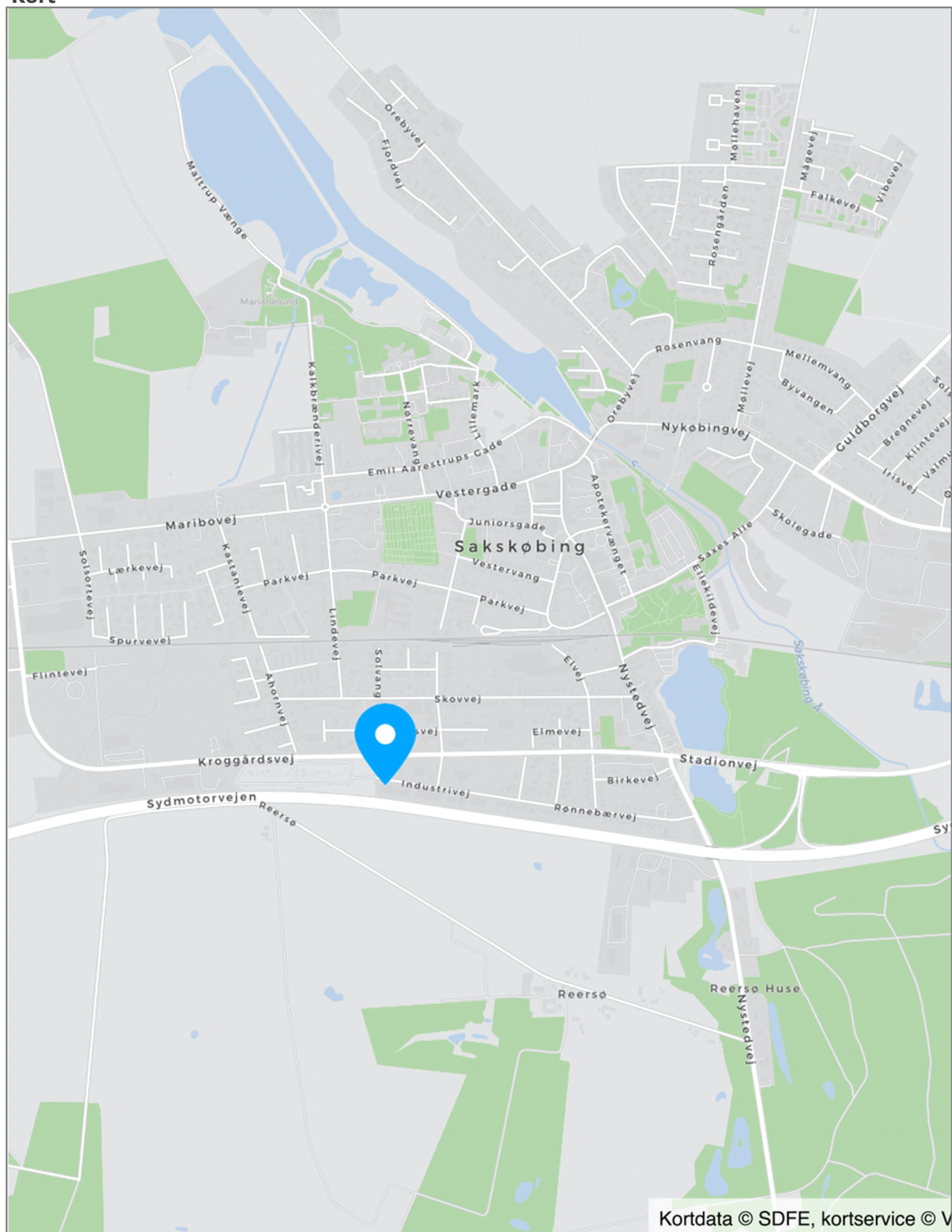
Tinglysningsafgift - skøde	27.050
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	35.800

TEGNINGER OG KORT

Tegning



N
▲

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

