

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

## SALGSOPSTILLING

Håndværk

Emil Aarestrups Gade 28  
**4990 Sakskøbing**

**895.000 kr.**



God værkstedsbygning



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Centralt i Sakskøbing

På Emil Aarestrups Gade 28 finder du en velbeliggende værkstedsbygning centralt i Sakskøbing, tæt på motorvejen. Yderst velegnet som lager, let produktion eller som base for en mellemstor håndværksvirksomhed.

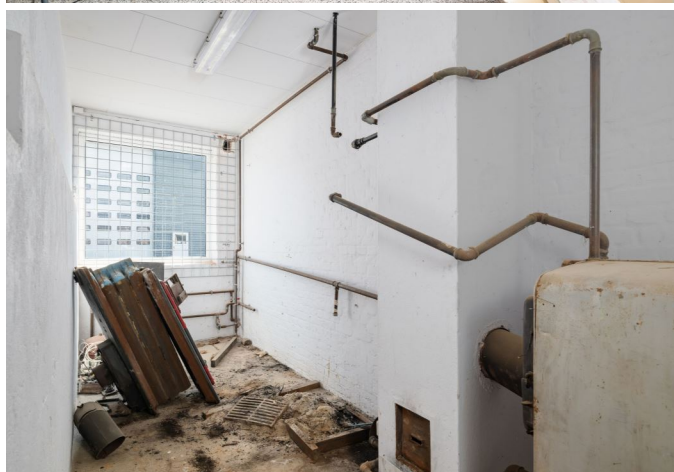
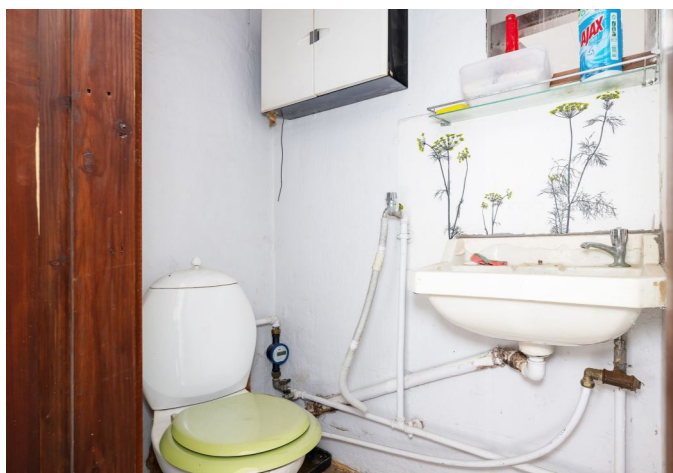
Hovedbygningen rummer to store rum, velegnet til lager eller værksted. Ydermere er der ekstra lagerrum, evt. som personalefaciliteter med trappe til godt loftrum og adgang til toilet og depotrum. Der er i hovedbygningen også indrettet kontor. Hovedbygningen består af et sammenlagt bebygget areal på 350m<sup>2</sup>.

Udvendigt på grunden er der et par småskure samt gårdsplads.











# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende Emil Aarestrups Gade 28, 4990 Sakskøbing

Kommune Guldborgsund  
Region Region Sjælland  
Zonestatus Byzone  
Vejforhold Offentlig

### Anvendelse

Ejendomstype Håndværk  
Anvendelse, aktuel Værksted

Matr. nr.	Areal
164 s Sakskøbing Bygrunde	179 m <sup>2</sup>
164 a Sakskøbing Bygrunde	568 m <sup>2</sup>
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	747 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	747 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	414 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger	377 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	377 m <sup>2</sup>

### Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har bevaringsværdi 5.

### Udenomsarealer / området

Parkering foran ejendommen og lukket gårdhave

### Parkeringsforhold

Parkeringspladser Ja

Parkering foran ejendommen og lukket gårdhave

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 2 - Emil Aarestrups Gade 28

- opført / ombygget 1934/1966  
- bebygget areal 350 m<sup>2</sup>  
- etageareal 350 m<sup>2</sup>  
- antal etager 1

#### Enhed

Emil Aarestrups Gade 28 Etageareal 350 m<sup>2</sup>

Værksted Type Erhvervsareal Afskrivning Nej

### Bygning nr. 3 - Emil Aarestrups Gade 28

- opført / ombygget 1966  
- bebygget areal 12 m<sup>2</sup>  
- antal etager 1

#### Enhed

Emil Aarestrups Gade 28 Etageareal 12 m<sup>2</sup>

Enhed til lager Type Erhvervsareal Afskrivning Nej

### Bygning nr. 4 - Emil Aarestrups Gade 28

- opført / ombygget 1966  
- bebygget areal 15 m<sup>2</sup>  
- antal etager 1

#### Enhed

Emil Aarestrups Gade 28 Etageareal 15 m<sup>2</sup>

Enhed til parkering af flere end to køretøjer i tilknytning til boliger

Type  
Erhvervsareal

Afskrivning  
Nej

---

*Bygning nr. 5 - Emil Aarestrups Gade 28*

- opført / ombygget 1989  
- bebygget areal 37 m<sup>2</sup>

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

*År 2020*

*Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	450.000
Grundværdi	189.700

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

### Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

### Øvrige bemærkninger

Ejendommen skal separat kloakeret / tidsplan ukendt.

## Forsikring

*Selskab*

*Policenr.*

Alm. Brand Forsikring A/S	182 258 342
---------------------------	-------------

## Energimærke

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

## Offentlige forhold / planer

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Værksted

### Øvrige bemærkninger

Ejendommen er pålagt kloak separering, men dette er IKKE gjort endnu.

## 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 foruren.

## Tingbog og servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.



# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	147.800	147.800
I alt årlig leje	147.800	147.800

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.

# ØKONOMI

## Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	895.000

## Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	895.000
Handelsomkostninger anslået	14.250
Anslået kapitalbehov	909.250

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 13,5%.

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.

## Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
	121.542
	250.000

## Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		700
Udvendig vedligeholdelse 2025		15.080
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.000
Rottebekæmpelse		288
I alt, anslået		25.067

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

## Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, anslåede	147.800	147.800
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	25.067	25.067
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	122.733	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	122.733	

**Likviditetsmæssigt resultat 1. år**

Likviditet før skat 1. år	122.733
- skattevirkning ved 25,10%	33.089
I alt	89.644

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	895.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	7.250
Advokatsalær skøde	7.000
Kontant anskaffelsessum	909.250

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum**

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	200.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	695.000
I alt	895.000

**Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum**

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	0%	706.066	
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	7.250
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	16.000
- momsrefusion, fradragprocent på 100%	1.750
Handelsomkostninger efter momsrefusion	14.250

**Startforrentning, specificeret****Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	895.000
Handelsomkostninger anslået	14.250
Investeret kapital	909.250

**Forrentning af investeret kapital**

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	147.800



---

- Driftsudgifter iht. budget	25.067
Nettoleje til forrentning	122.733

---

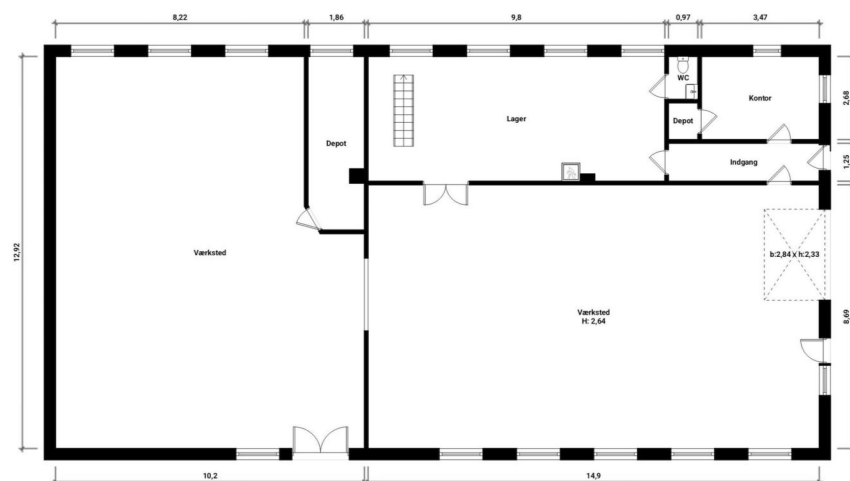
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{122.733 \times 100}{909.250} = 13,5\% \text{ (anslået)}$$

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

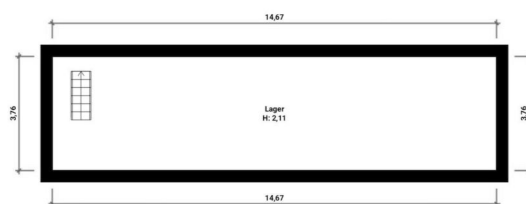
# TEGNINGER OG KORT

## Tegning



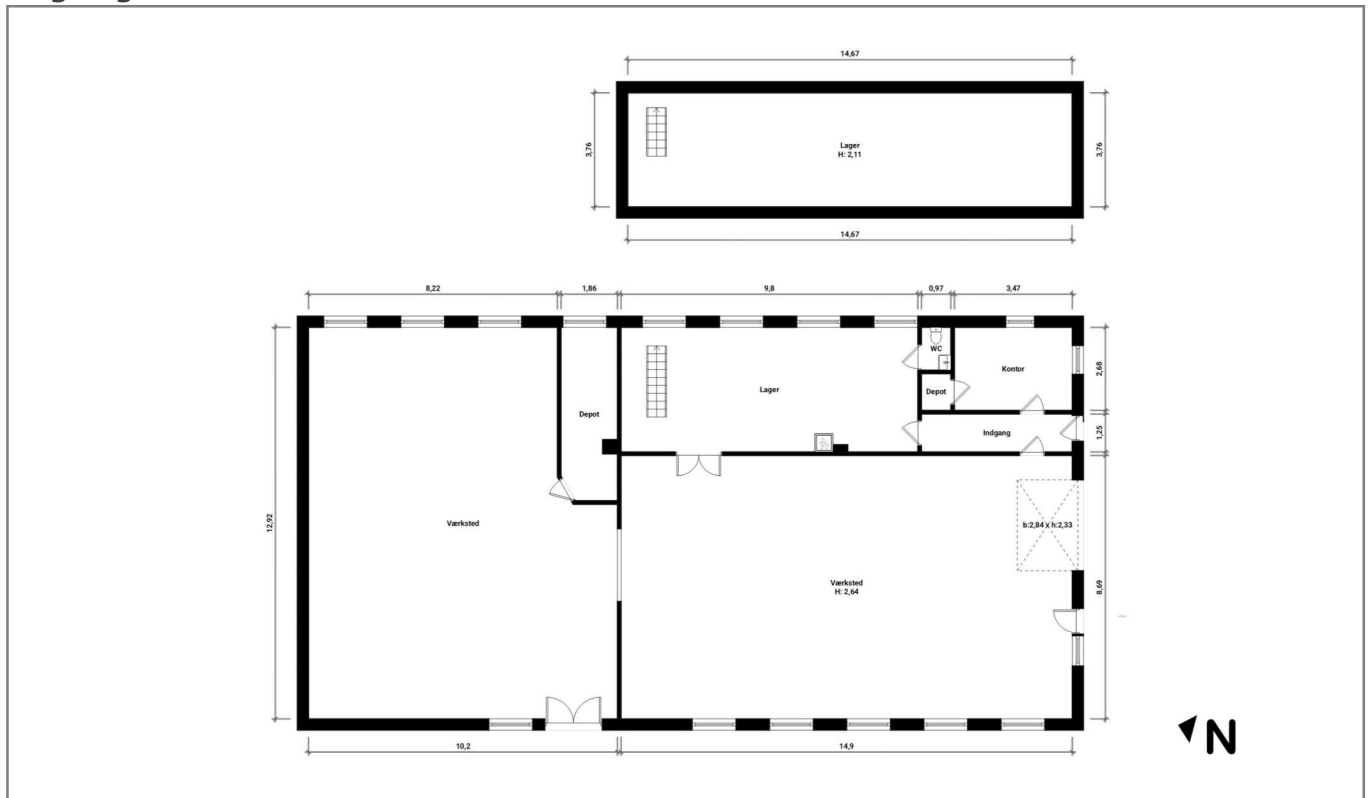
N

## Tegning

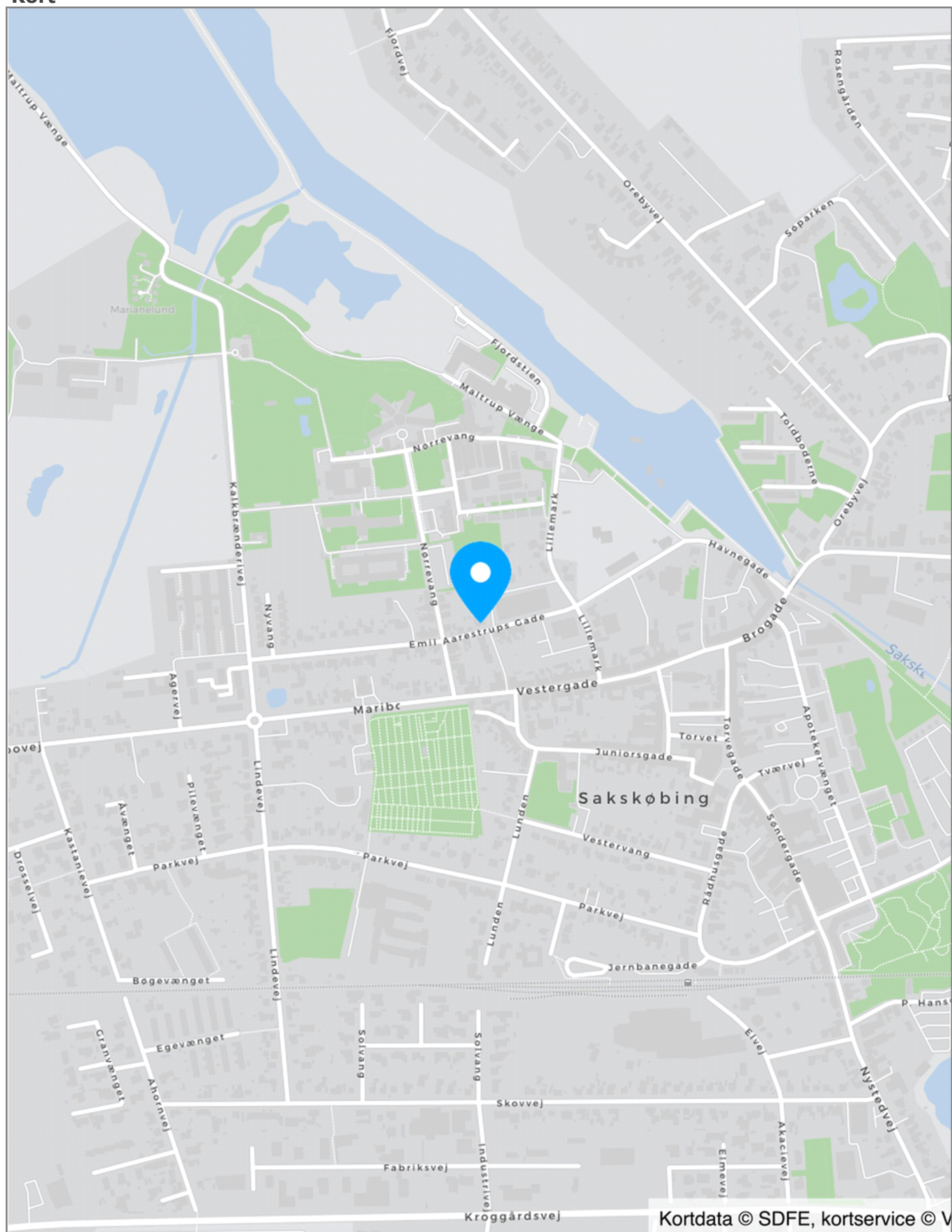


N

## Tegning





**Kort**

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 28.11.2024

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	Ledige lokaler for køber eller lejer		Erhverv	Håndværk, lager m.m.	350	140.000	140.000	400					
2	Ledige lokaler		Erhverv	Lager	12	2.400	2.400	200					
3	2 garager		Erhverv	Garager	27	5.400	5.400	200					

I ALT	389	147.800
heraf erhverv	389	147.800

0	0	0	0	0
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	
3						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
3						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](mailto:post@john-ole.dk)  
Hjemmeside: [www.john-ole.dk](http://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](mailto:ld@john-ole.dk)

