

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

Boligudlejning

Nykøbingvej 1  
**4850 Stubbekøbing**

**4.100.000 kr.**



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Charmerende udlejningsejendom i Stubbekøbing By. En Investering med historisk flair**

Velkommen til en unik investeringsmulighed i hjertet af den hyggelige købstad Stubbekøbing, hvor historie og moderne komfort smelter sammen. Denne imponerende ejendom, oprindeligt opført som Teknisk Skole for områdets kommende håndværkere i 1894, byder på en sjælden kombination af imponerende arkitektur og nutidens bekvemmeligheder.

Ejendommen er tegnet af den kendte arkitekt Phillip Schmidt fra København, der har sat sit præg på mange flotte ejendomme. De mange håndværksmæssige detaljer viser, at det er en ejendom, hvor førende håndværksmestre, har vist deres kunnen. Ejendommen er opført på en tidligere eng kaldet "Hestevanding", deraf hestehovederne på tagrygningen. En utrolig repræsentativ bygning og med et samlet boligareal på hele 556 m2 fordelt over 6 lejligheder, er der rig mulighed for at udnytte denne perle til fulde.

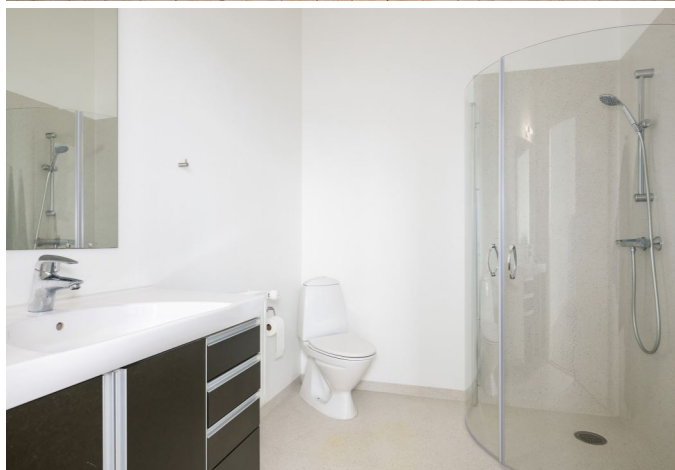
Ejendommen består af seks charmerende lejligheder, som alle fremstår lyse og indbydende med smagfuldt indrettede køkkener og badeværelser. Ejendommen er fuldt udlejet, hvilket vidner om den store efterspørgsel efter kvalitetsboliger i området. 2. sals lejlighederne har loft til kip og synlige loftsbjælker, hvilket giver en god rumfornemmelse. På førstesalen er 2 lejligheder udlejet som én stor lejlighed – perfekt for dem, der ønsker ekstra plads, men kan nemt opdeles igen, hvis dette ønskes.

Beboerne nyder godt af parkeringsfaciliteter med rigelig plads til biler og cykler, ligesom de øvrige fællesarealer til ophold, er et stort gode. Beliggenheden kunne ikke være bedre; nemt at komme til – også med offentlig trafik og med kort afstand til havnen samt diverse indkøbsmuligheder. Det er uden tvivl en af byens mest ikoniske bygninger.

Denne ejendom repræsenterer ikke blot en solid investering men også muligheden for at eje et stykke lokalhistorie med potentiale for yderligere udvikling eller modernisering efter behov. Grib chancen for at blive ejer af denne fantastiske ejendom og oplev selv den unikke atmosfære der følger med.













FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nykøbingvej 1, 4850 Stubbekøbing
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig
<b>Anvendelse</b>	
Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Moderejendom for 6 ejerlejligheder

Matr. nr.	Areal
173 b Stubbekøbing Markjorder	1.005 m²

<b>Arealfordeling</b>		
Grundareal	1.005 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		234 m²
Boligareal		556 m²
Etageareal i alt		556 m²

**Brugsret**  
Brugsret ifølge til: Beboelse

**Fredning / bevaringsværdig**  
Ejendommen har Bevaringsværdi 3.

**Udenomsarealer / området**  
Til ejendommen hører gode parkeringsmuligheder og en fælles have.

<b>Parkeringsforhold</b>	
Parkeringspladser	Ja

Der er parkeringsmuligheder for alle beboer.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nykøbingvej 1

- opført / ombygget	1894/1969
- bebygget areal	198 m²
- etageareal	556 m²
- antal etager	2

Enhed

Nykøbingvej 1, 1, th	Etageareal	88 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Nykøbingvej 1, 1, tv	Etageareal	98 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Nykøbingvej 1, 2, th	Etageareal	81 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Nykøbingvej 1, 2, tv	Etageareal	83 m²
----------------------	------------	-------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

Type  
Boligareal

Afskrivning  
Nej

#### Enhed

Nykøbingvej 1, st, th

Etageareal

118 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

Type  
Boligareal

Afskrivning  
Nej

#### Enhed

Nykøbingvej 1, st, tv

Etageareal

88 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus  
eller to-familiehus

Type  
Boligareal

Afskrivning  
Nej

#### Bygning nr. 2 - Nykøbingvej 1

- opført / ombygget 1969
- bebygget areal 36 m<sup>2</sup>

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

#### År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi

4.010.000

Grundværdi

283.000

Ejendommen er opdelt i 6 ejerlejligheder, så vurderingen er den samlede ejendom.

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

### Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Hver lejlighed har målere til alt forbrug som el, vand og varme.

### Løsøre og inventar

Løsøre medfølger jvf. lejekontrakter.

### Øvrige bemærkninger

Sælger har 2 containere stående på parkeringspladsen og tilbyder pladsleje herfor, hvilket er medregnet i anslået lejeindtægt på i alt 12.000 kr. (6.000 kr. pr. container/årligt).

## Forsikring

#### Selskab

Policenr.

Storstrøms Forsikring

488283

### Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er forsikret i Storstrøms Forsikring.

## Energimærke

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

Energimærke

---

Hele ejendommen**D**

## Offentlige forhold / planer

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Moderejendom for 6 ejerlejligheder

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Boligudlejning

### 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 for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel, og derfor heller ingen mistanke om PFAS forurening.

### Områdeklassificering

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

## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.10.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 12.07.1972 - Dok om oversigt mv

Nr. 3 lyst d. 12.12.1979 - Dok om byggelinier mv Vedr 3-Q MAG. Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320

Nr. 4 lyst d. 23.10.1986 - Dok om fjernvarme/anlæg mv Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.



# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	357.600	0
Andre lejemål	12.000	12.000
I alt årlig leje	369.600	12.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

# ØKONOMI

## Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.100.000

## Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.100.000
Handelsomkostninger anslået	26.450
-Refusion depositum	89.400
Anslået kapitalbehov	4.037.050

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,39%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2024		6.983
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	13.347	
Rottebekæmpelse	787	
Sum		14.134
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		3.576
Udvendig vedligeholdelse 2025		22.240
Administration:		
Administration	10.000	
Varmeregnskab	2.700	
Sum		12.700
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.837
Rottebekæmpelse		787
I alt, anslået		71.257

## 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, forrentning og likviditetsbudget..

## Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	357.600	357.600
Lejeindtægter, anslåede	12.000	12.000
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	71.257	71.257



**Skattemæssigt resultat 1. år**

Før skat og afskrivninger 1. år	298.343
- afskrivning, anslået	0
I alt	298.343

**Likviditetsmæssigt resultat 1. år**

Likviditet før skat 1. år	298.343
- skattevirkning ved 26,96%	80.433
I alt	217.910

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

**Købesummens fordeling / afskrivninger**

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	4.100.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	26.450
Kontant anskaffelsessum	4.126.450

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum**

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	4.100.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

**Handelsomkostninger****Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	26.450
Handelsomkostninger inkl. moms	26.450

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

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	4.100.000
Handelsomkostninger anslået	26.450
- Refusion depositum	89.400
Investeret kapital	4.037.050

**Forrentning af investeret kapital**

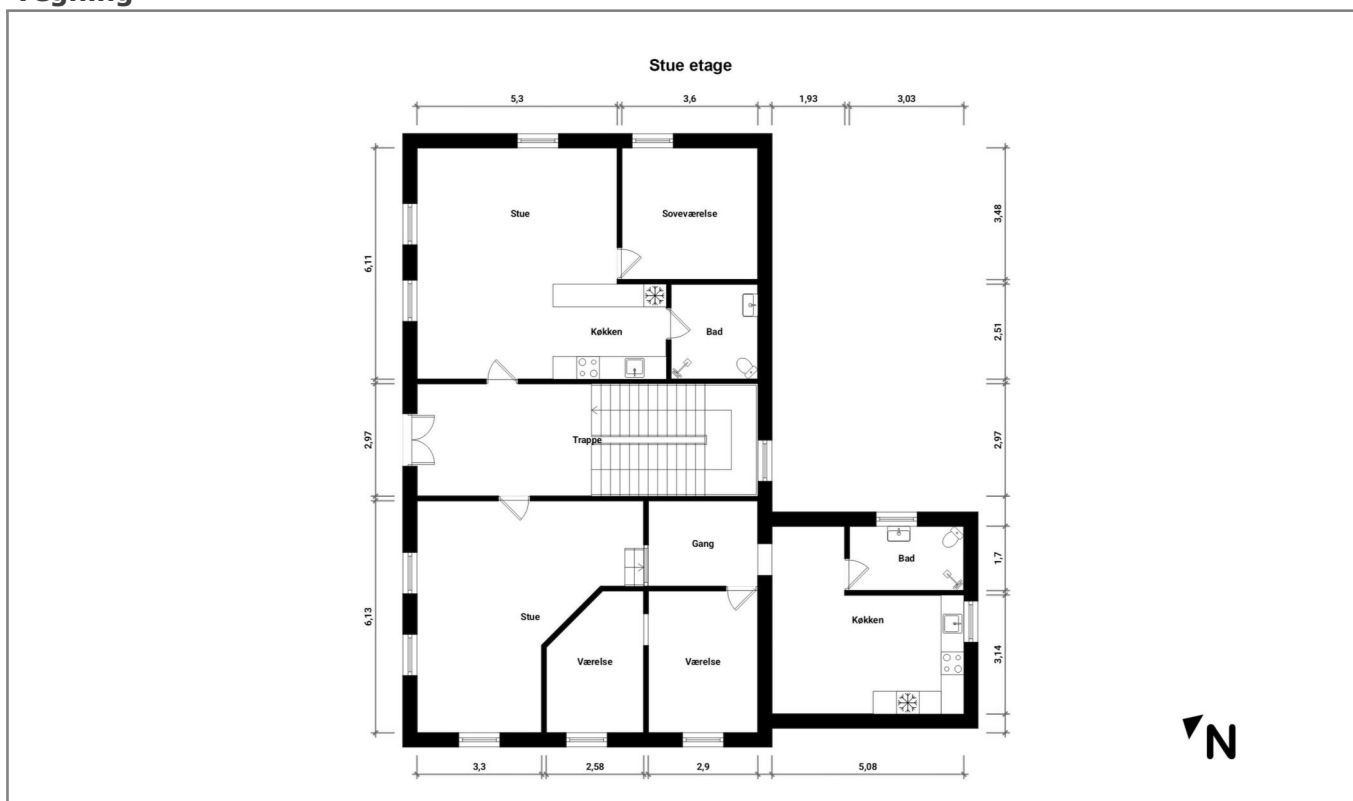
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	369.600
- Driftsudgifter iht. budget	71.257
Nettoleje til forrentning	298.343

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

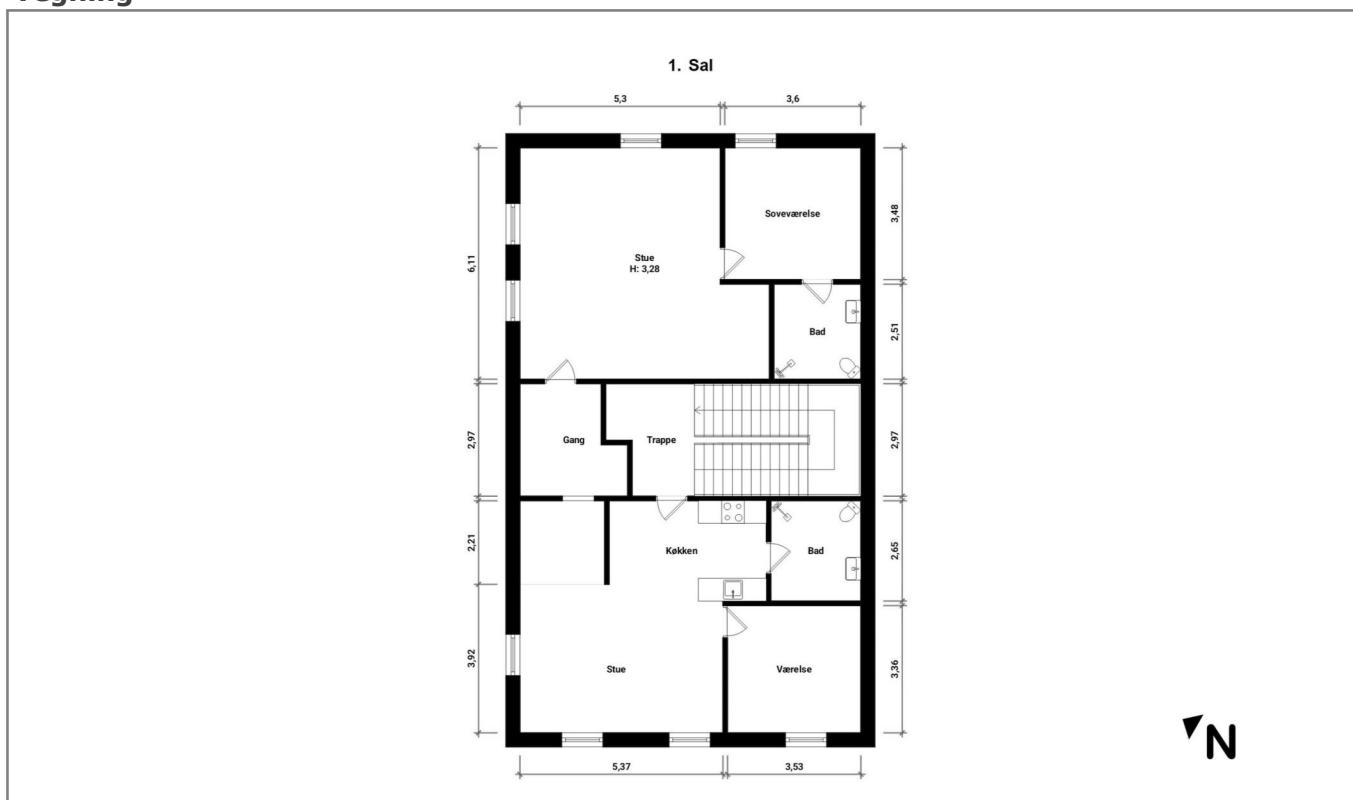
$$\frac{298.343 \times 100}{4.037.050} = 7,39\% \text{ (anslået)}$$

# TEGNINGER OG KORT

## Tegning

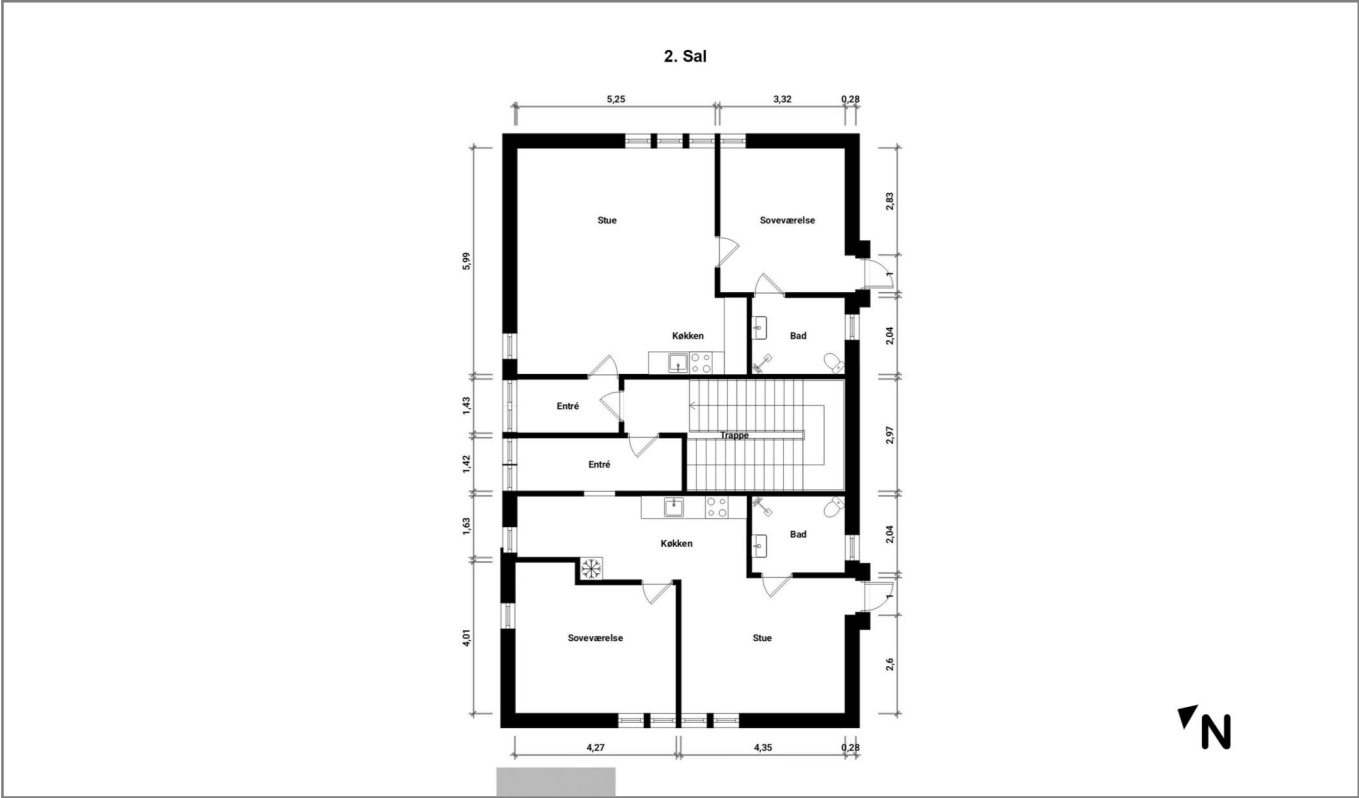


## Tegning

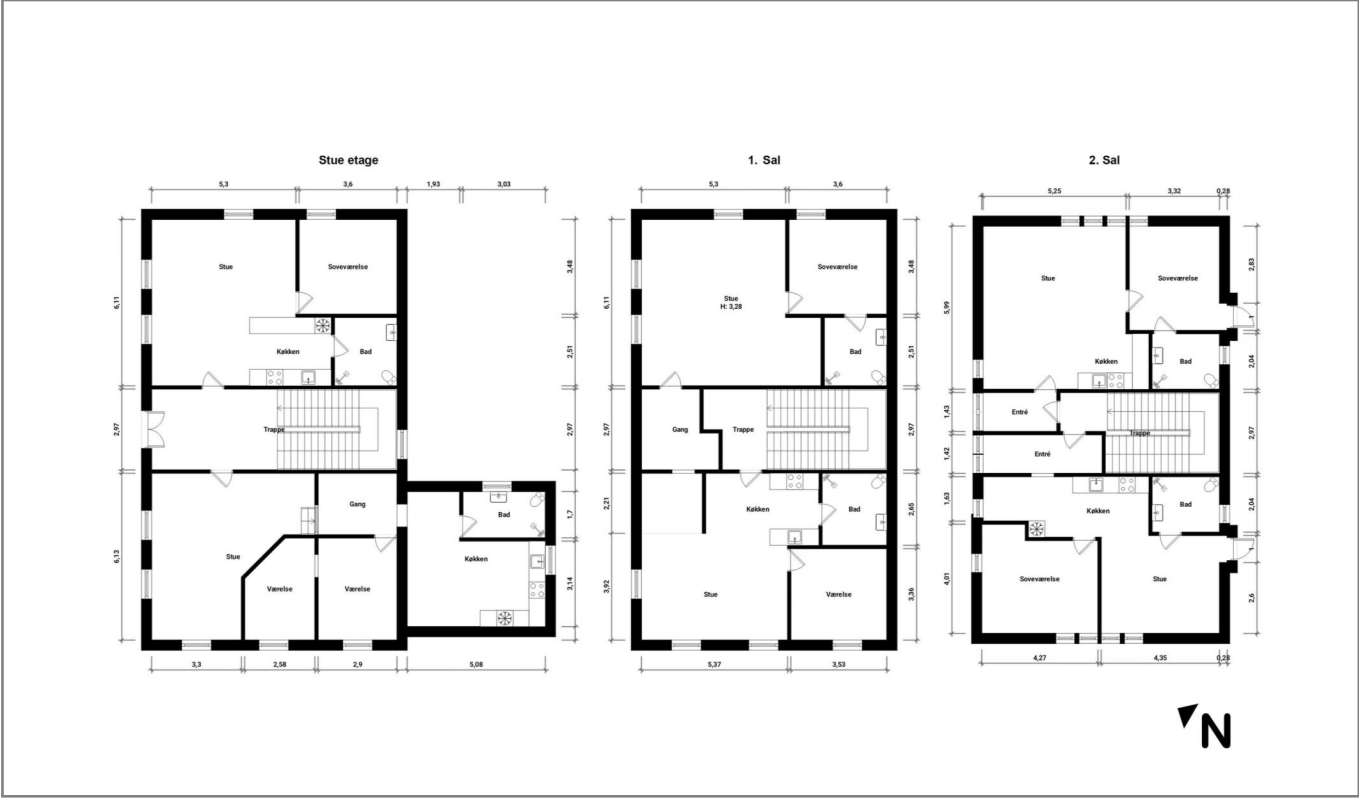


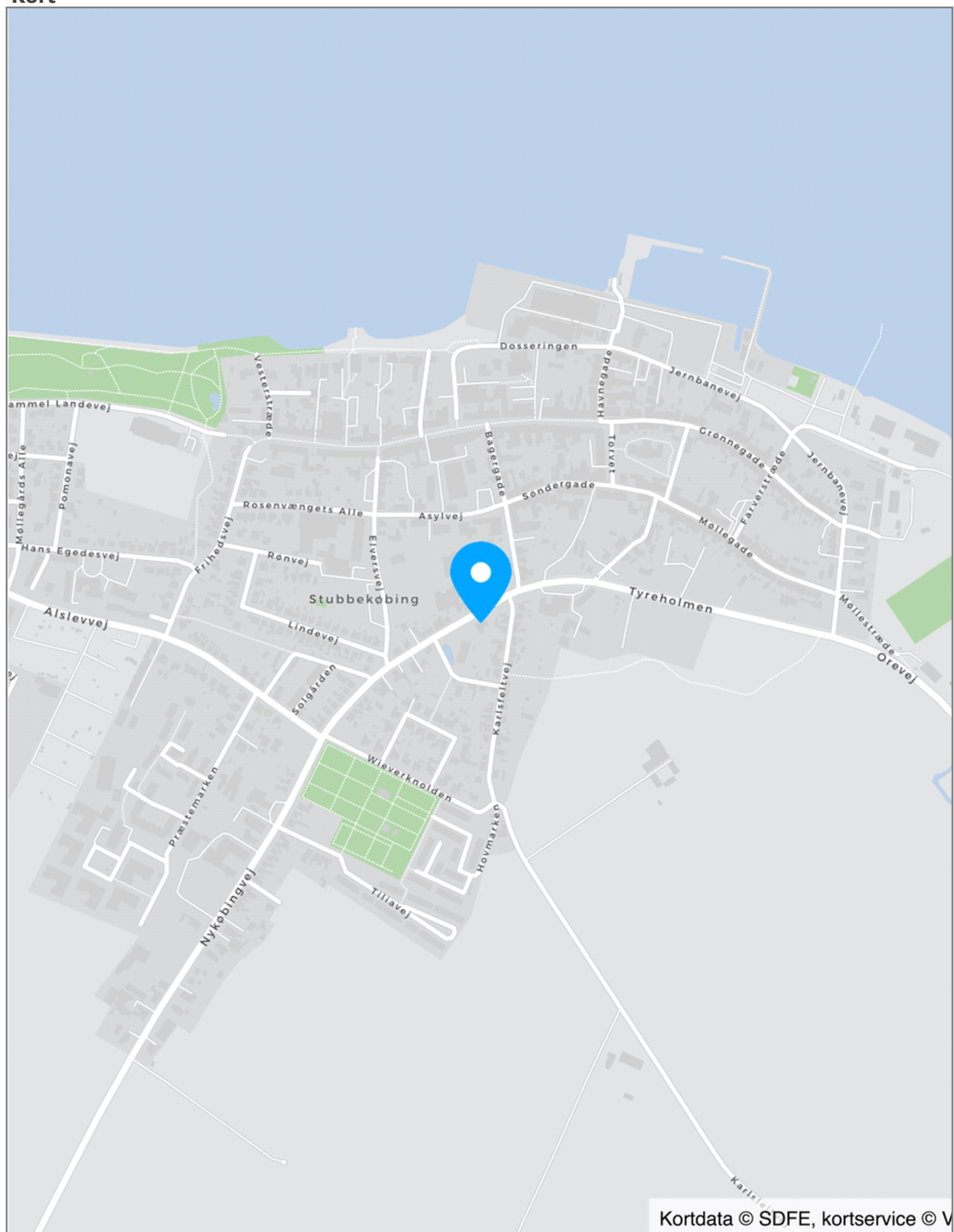


Tegning



Tegning



**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](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)

