

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

Boligudlejning

Nykøbingvej 1
4850 Stubbekøbing

4.100.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
7	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Forsikring
8	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Kapitalbehov
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
12	Købesummens fordeling / afskrivninger
12	Handelsomkostninger
12	Startforrentning, specificeret
Side	TEGNINGER OG KORT
13	Tegning
13	Tegning
14	Tegning
14	Tegning
15	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
17	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Charmerende udlejningsejendom i Stubbekøbing By. En Investering med historisk flair

Velkommen til en unik investeringsmulighed i hjertet af Stubbekøbing, hvor historie og moderne komfort smelter sammen. Denne imponerende ejendom, oprindeligt opført som et kommunalt kontor i 1894, byder på en sjælden kombination af klassisk arkitektur og nutidens bekvemmeligheder. Med et samlet boligareal på hele 556 m2 fordelt over seks lejligheder, er der rig mulighed for at udnytte denne perle til fulde.

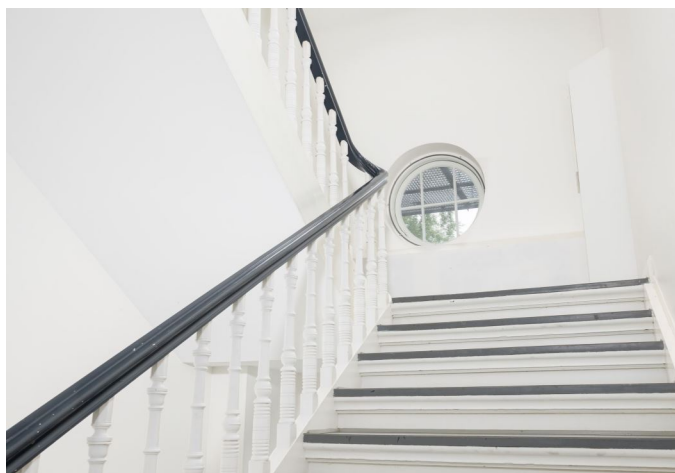
Ejendommen består af seks lejligheder, som alle fremstår lyse og indbydende med smagfuldt indrettede køkkener og badeværelser. I øjeblikket er fem kontrakter aktive, hvilket vidner om den store efterspørgsel efter kvalitetsboliger i området. Førstesalen er 2 lejligheder her er udlejet som én stor enhed (kan meget nemt opdeles igen) – perfekt for dem der ønsker ekstra plads eller en fleksibel boligopsætning.

Beboerne kan nyde godt af fælles parkeringsfaciliteter med rigelig plads til alle biler. Dette praktiske element gør hverdagen lettere for både nuværende og fremtidige beboere. Beliggenheden kunne ikke være bedre; midt i den charmerende bykerne af Stubbekøbing 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

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Moderejendom for 6 ejerlejligheder

Matr. nr.	Areal
173 b Stubbekøbing Markjorder	1.005 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.005 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		234 m ²
Boligareal		556 m ²
Etageareal i alt		556 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge til: Beboelse

Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har Bevaringsværdi 3

Udenomsarealer / området

Til ejendommen hører gode parkeringsmuligheder og en fælles have.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser	Ja
-------------------	----

Der er parkeringsmuligheder for alle beboer.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nykøbingvej 1

- opført / ombygget	1894/1969
- bebygget areal	198 m ²
- antal etager	2

Enhed

Nykøbingvej 1, 1, th	Etageareal	88 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Nykøbingvej 1, 1, tv	Etageareal	98 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

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

Enhed

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

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Afskrivning
Nej

Enhed

Nykøbingvej 1, st, th

Etageareal

118 m²

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Afskrivning
Nej

Enhed

Nykøbingvej 1, st, tv

Etageareal

88 m²

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Afskrivning
Nej

Bygning nr. 2 - Nykøbingvej 1

- opført / ombygget 1969
- bebygget areal 36 m²

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

Der er medregnet anslåede lejeindtægt på de 2 container, som sælger tilbyder at leje hvis køber er interesseret i det.

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

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 forurenet.

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 udgifter er såvel anslåede som faktiske tal. Køber opfordres til at bruge egen rådgiver hertil.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	357.600	357.600
Lejeindtægter, anslåede	12.000	12.000
Udgifter		
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

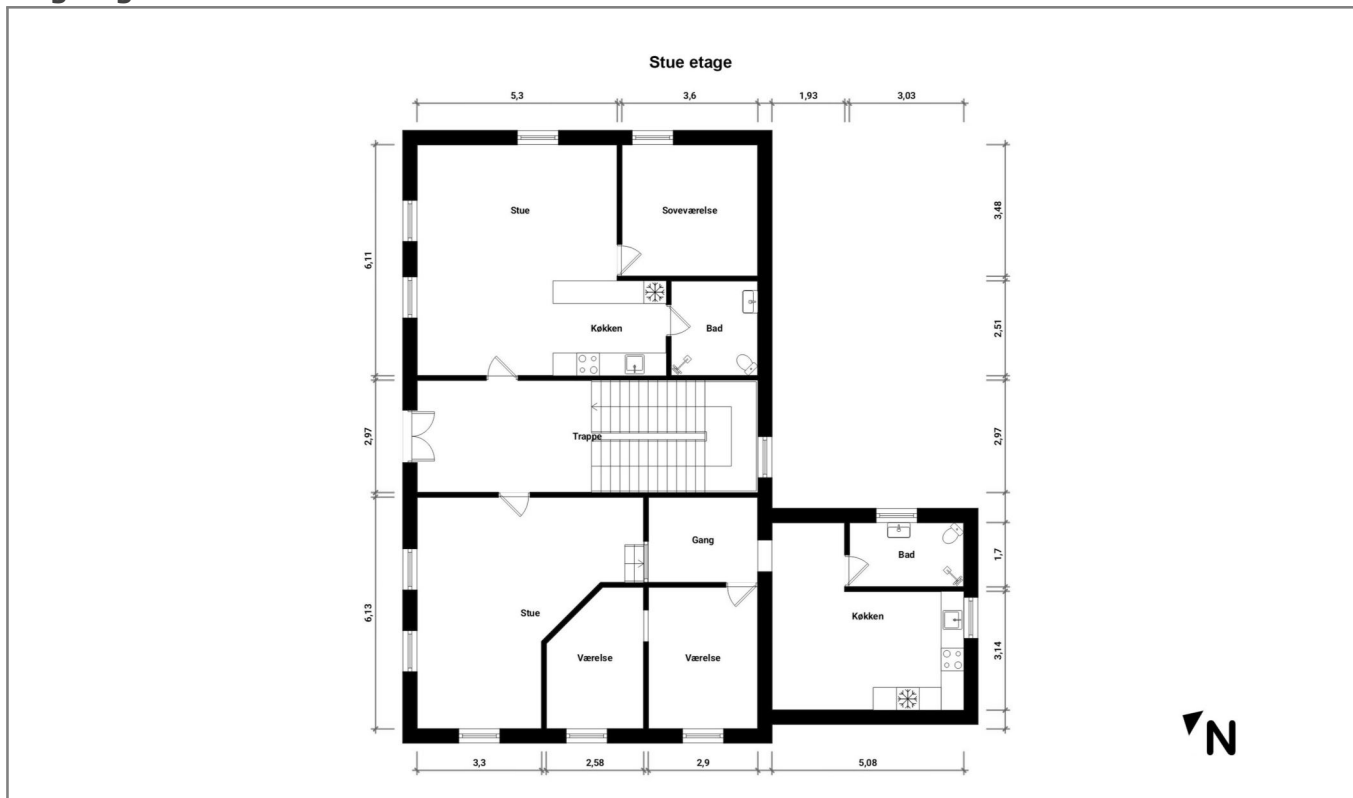
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	369.600
- Driftsudgifter iht. budget	71.257
Nettoleje til forrentning	298.343

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

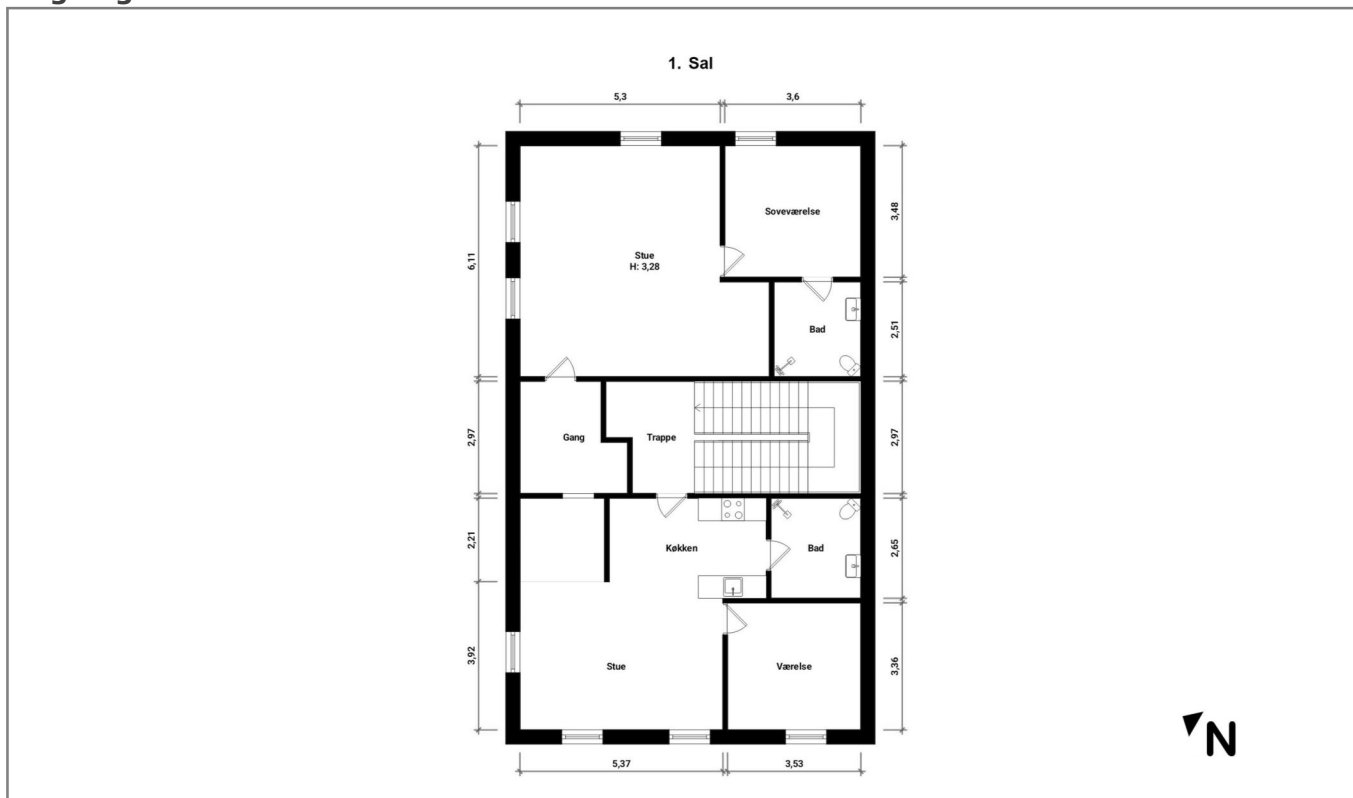
$$\frac{298.343 \times 100}{4.037.050} = 7,39\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

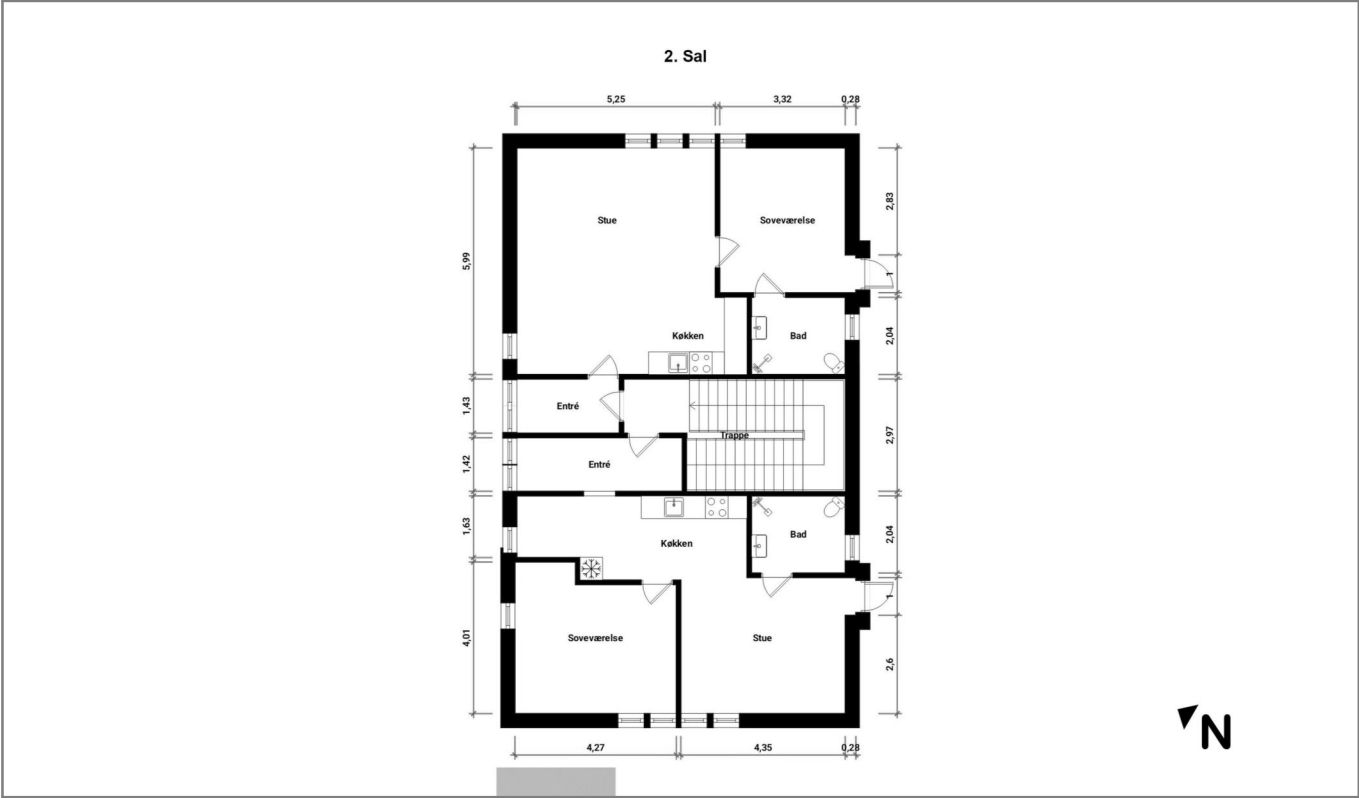
Tegning



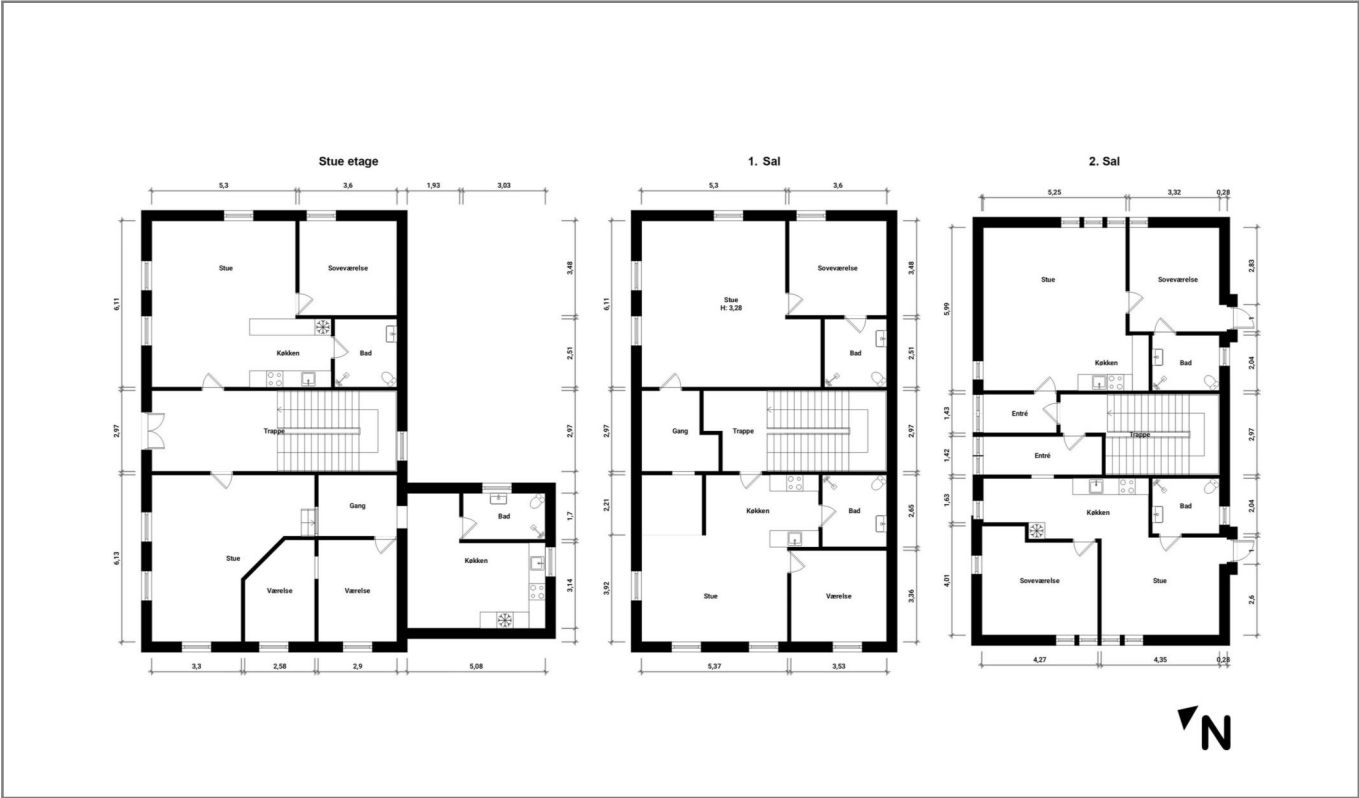
Tegning

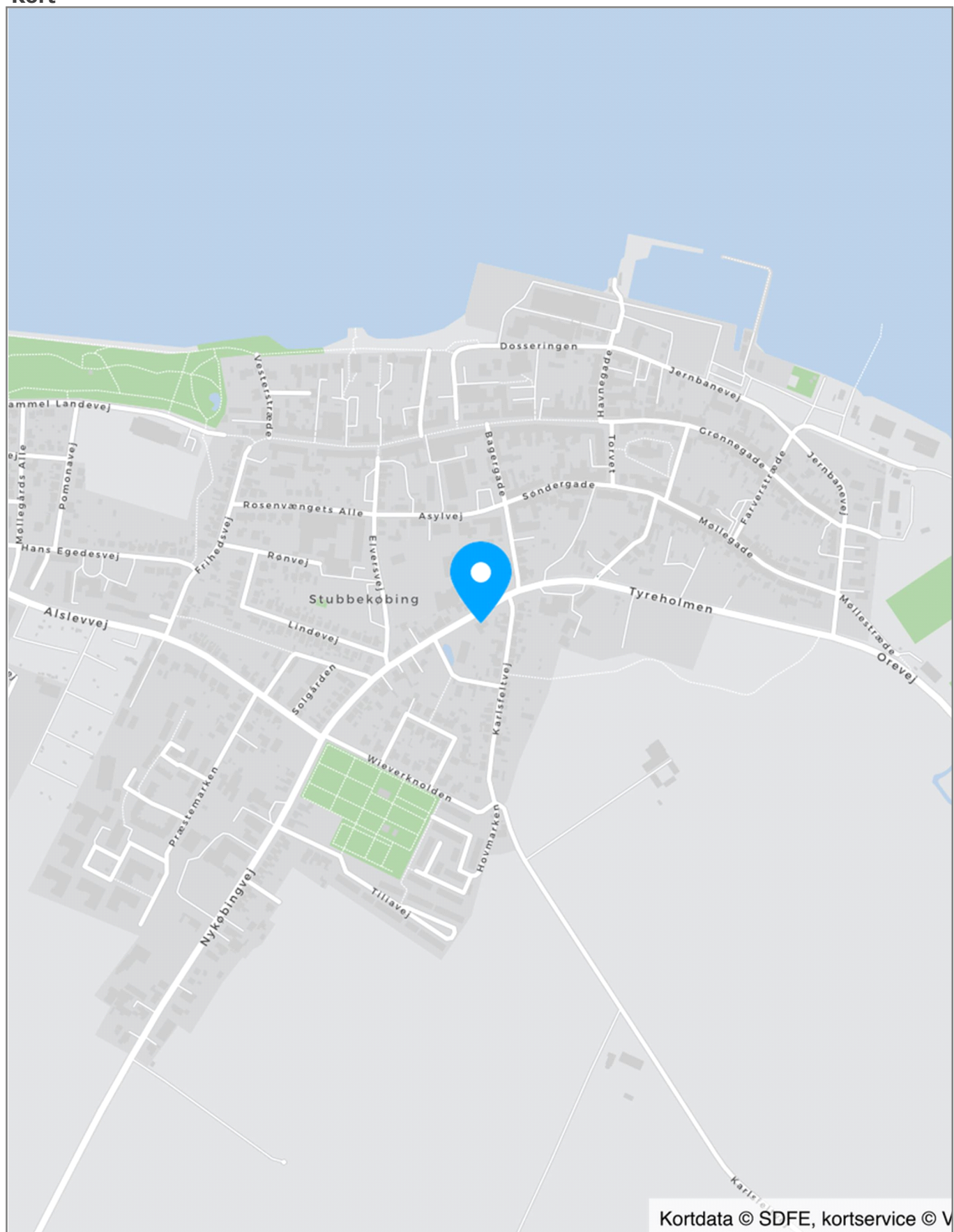


Tegning



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
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

