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

Kombineret erhverv og bolig

Søndergade 16
4900 Nakskov

2.600.000 kr.

Charmerende gågade ejendom i Nakskov

INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Startforrentning
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Likviditetsbudget
11	Købesummens fordeling / afskrivninger
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret

Side	KORT
12	Kort

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Økonomi
13	Reguleringer m.m.
13	Kontraktsvilkår

Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER

Facade

Charmerende gågade ejendom i Nakskov med både butik og 2 lejligheder

Velkommen til denne gode mulighed for at eje en charmerende ejendom beliggende midt i hjertet af Nakskov. Denne historiske bygning, opført i 1877, byder på et samlet boligareal på 235 m2 fordelt over to smagfuldt indrettede lejligheder på første og anden sal. Begge lejligheder er fuldt udlejede, hvilket sikrer en stabil lejeindtægt.

I stueetagen finder du en flot og rummelig butiksenhed på hele 315 m2. Butikken er ligeledes fuldt udlejet og fremstår i flot stand med sine velbevarede detaljer, der vidner om ejendommens historie og charme. Den centrale placering på gågaden gør butikken til et attraktivt sted for både kunder og erhvervsdrivende.

Ejendommen har en god beliggenhed med nem adgang til alle byens faciliteter. Selvom gårdhaven er lille, kompenseres dette af den store parkeringsplads bag ejendommen, som giver rigeligt med plads til både beboere og besøgende. Dette er en sjælden mulighed for at investere i en centralt placeret ejendom med både bolig- og erhvervsmuligheder.

Denne attraktive udlejningsejendom er en investering i fremtiden takket være dens stabile lejeindtægter og eftertragtede beliggenhed. Oplev den perfekte kombination af historie, komfort og moderne bekvemmeligheder ved at blive ejer af denne fantastiske ejendom.

Butik i stueetagen

Butik i stueetagen

Butik i stueetagen

Lejlighed 1.sal

Lejlighed 1.sal

Lejlighed 1.sal

Lejlighed 1.sal

Lejlighed 1.sal

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Søndergade 16, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Butik & Beboelse

Matr. nr.	*Areal*
32 Nakskov Bygrunde	320 m²

Arealfordeling

Grundareal	320 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		290 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		315 m²
Boligareal		235 m²
Etageareal i alt		550 m²

Brugsret
Brugsret ifølge til: Butik & Beboelse

Fredning / bevaringsværdig
Ejendommen er Bevaringsværdi.

Udenomsarealer / området
Stort parkeringsareal bagved ejendommen.

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser	Nej
Ladestandere	Nej

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Søndergade 16, 4900 Nakskov

- opført / ombygget	1877/1953
- bebygget areal	290 m²
- etageareal	550 m²
- antal etager	2

Enhed

Søndergade 16, st.	Etageareal	315 m²
Enhed til detailhandel	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Nej

Enhed

Søndergade 16, 1.	Etageareal	136 m²
Beboelse	*Type*	*Afskrivning*
	Boligareal	Nej

Enhed

Søndergade 16, 2.	Etageareal	99 m²
Beboelse	*Type*	*Afskrivning*
	Boligareal	Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.100.000
Grundværdi	115.800

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger
Vand: Offentlig
Varme: Fjernvarme
Solcelleanlæg: Nej

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

Løsøre og inventar
Løsøre medfølger jvf. lejekontrakter.

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Gjensidige Forsikring v/ Lars Petersen Bygningstaksator	997628

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Ejendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	E

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Butik & Beboelse

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Butik & Beboelse

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 PFASforurening.

Områdeklassificering
Da ejendommen er beliggende i byzone, er den klassificeret som forurenet.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 29.04.1872 - Dok om pligt til at spærre en låge Se akt
Nr. 3 lyst d. 17.04.1899 - Dok om pligt til at fjerne stolpe og træværk Se akt
Nr. 4 lyst d. 18.03.1918 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 5 lyst d. 28.11.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 6 lyst d. 26.11.1987 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Nr. 7 lyst d. 01.06.2011 - Vedtægter
Nr. 9 lyst d. 23.11.2018 - Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	168.000	0
Erhvervslejemål	72.000	0
I alt årlig leje	240.000	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.600.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.600.000
Handelsomkostninger anslået	26.200
-Refusion depositum	72.000
Anslået kapitalbehov	2.554.200

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,32%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		7.914
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		4.988
Vand / vandafledning / el:		
Elforbrug		3.000
Udvendig vedligeholdelse 2026		22.000
Administration:		
Administration	5.000	
Varmeregnskab	2.500	
Vandregnskab	1.500	
Sum		9.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.501
Rottebekæmpelse		544
I alt, anslået		52.948

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.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	240.000	240.000
Udgifter		
Driftsudgifter	52.948	52.948
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	187.052	

- afskrivning, anslået	0
I alt	187.052

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	187.052
- skattevirkning ved 26,70%	49.943
I alt	137.109

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	2.600.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	17.450
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750
Kontant anskaffelsessum	2.626.200

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	2.600.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	17.450
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	26.200

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	2.600.000
Handelsomkostninger anslået	26.200
- Refusion depositum	72.000
Investeret kapital	2.554.200

Forrentning af investeret kapital

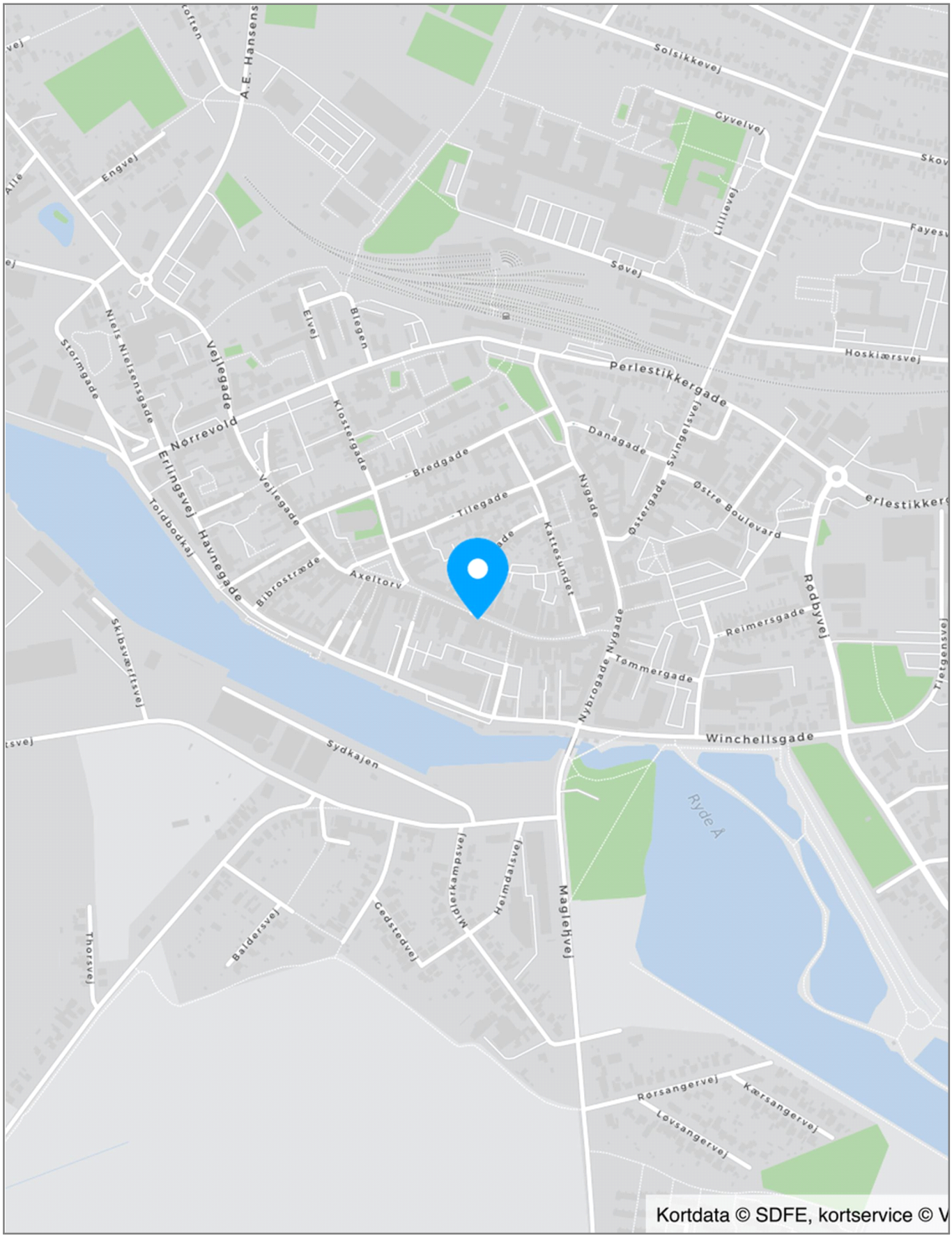
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	240.000
- Driftsudgifter iht. budget	52.948
Nettoleje til forrentning	187.052

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{187.052 \times 100}{2.554.200} = 7{,}32\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort


Solsikkevej
Gyvelvej
Lillievej
Søvej
Hoskiærsvej
Perlestikkergade
Danagade
Svingelsvej
Østre Boulevard
Østergade
Nygade
Kattesundet
Tilegade
Bredgade
Klostergade
Vejlegade
Elvej
Blegen
Nørrevold
Erlingsvej
Havnegade
Toldbodkaj
Bibrostræde
Axeltorv
Niels Nielsensgade
Stormgade
Engvej
A.E. Hansens
Skibsværftsvej
Sydkajen
Nybrogade
Tømmergade
Reimersgade
Rødbyvej
Winchellsgade
Ryde Å
Magleljvej
Heimdalsvej
Midlerkampsvej
Gedstedvej
Baldersvej
Thorsvej
Rørsangervej
Kærsangervej
Løvsangervej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

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	Vinbutik	Søndergade 16, st., 4900 Nakskov	Erhverv	Butik	315	72.000		229		30.000			
2	Bettina & Daniel	Søndergade 16, 1., 4900 Nakskov	Bolig	Beboelse	136	86.400		635		21.600			
3	Connie Wæver	Søndergade 16, 2., 4900 Nakskov	Bolig	Beboelse	99	81.600		824		20.400			

I ALT	550	240.000	0	72.000	0	0	0
heraf erhverv	315	72.000	0	30.000	0	0	0
heraf bolig	235	168.000	0	42.000	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		12.000	4.800			Nej	NPI				01.10.2026		Nej	60224607 / 52301716 - topper2207@gmail.com / dbh@youmail.dk
3		10.800	6.000			Nej	NPI				01.04.2027		Nej	51220284 / connie_67w@yahoo.dk

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelses-ret	Fremleje-ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings-rapport	P-plads antal
1						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.10.2025		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
3	15.04.2026		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	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