

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

Restaurant

Brovejen 8, st.
4800 Nykøbing F

1.495.000 kr.



Unik mulighed: Historisk diskotek med potentiale i Nykøbing F.



BESKRIVELSE OG BILLEDER

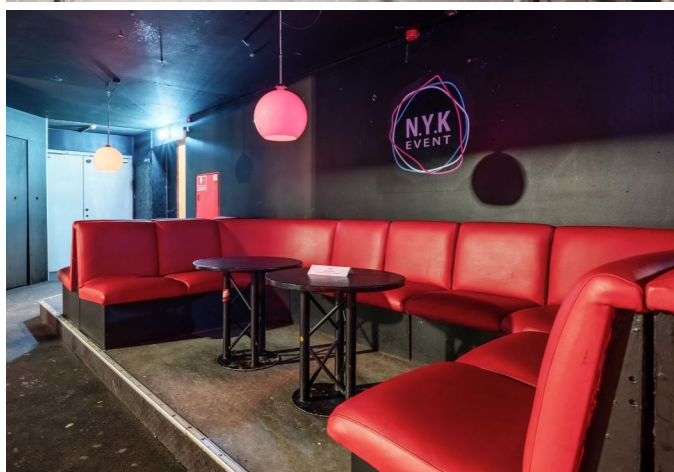


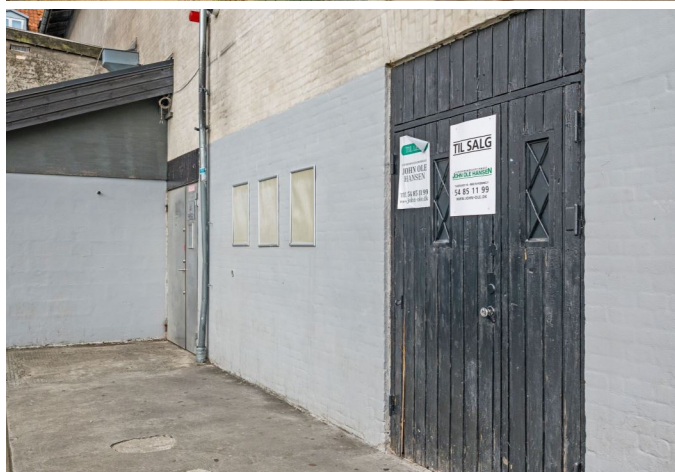
Unik mulighed: Historisk diskotek med potentiale i Nykøbing F.

Velkommen til en sjælden perle i hjertet af Nykøbing F., hvor historie og moderne underholdning mødes. Denne imponerende ejendom, beliggende lige overfor banegården, tilbyder en unik mulighed for at eje eller leje et stykke lokal kulturarv. Med sine generøse 881 kvadratmeter fordelt på flere plan, har denne bygning været hjemsted for byens mest populære diskotek, der i april 2025 blev hædret som Danmarks bedste natklub. Det er ikke kun et sted med minder om uforglemmelige nætter, men også en ejendom fyldt med muligheder.

Ejendommen kan fortsætte sin succesfulde drift som natklub ved at købe det eksisterende inventar og videreføre den pulserende atmosfære, der har gjort stedet til et samlingspunkt for festglade gæster fra nær og fjern. Men mulighederne stopper ikke her; de rummelige lokaler giver også rig lejlighed til at tænke kreativt omkring fremtidige anvendelser. Overvej eksempelvis muligheden for at transformere stedet til kontorlokaler eller lejligheder.

Med sin centrale placering er ejendommen ideel for dem, der ønsker nem adgang til offentlig transport samt byens øvrige faciliteter. Uanset om du drømmer om at drive din egen natklub eller søger en investering med udviklingspotentiale, tilbyder denne ejendom en fleksibilitet og karakter få andre steder kan matche. Grib chancen nu og bliv ejer af dette unikke stykke fast ejendom i Nykøbing F.





FAKTA

Ejendommen

| | |
|------------|----------------------------------|
| Beliggende | Brovejen 8, st., 4800 Nykøbing F |
| Kommune | Guldborgsund |
| Region | Region Sjælland |
| Zonestatus | Byzone |
| Vejforhold | Offentlig |

Anvendelse

| | |
|--------------------|------------|
| Ejendomstype | Restaurant |
| Anvendelse, aktuel | Diskotek |

| Matr. nr. | Areal |
|----------------------------|----------------------|
| 502 a Nykøbing F. Bygrunde | 4.772 m ² |

Arealfordeling

| | | |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Grundareal | 4.772 m ² | heraf vej 0 m ² |
| Bebygget areal | | 551 m ² |
| Erhvervsareal u/afskrivninger | | 881 m ² |
| Etageareal i alt | | 881 m ² |

Brugsret

Brugsret ifølge til: Restaurant, café

Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har Bevaringsværdi 5.

Udenomsarealer / området

Den er beliggende i en ejerforening og derfor er alt udenomsarealer fællesareal.

Parkering / Ladestandere

| | |
|-------------------|----|
| Parkeringspladser | Ja |
|-------------------|----|

Alle parkeringspladser er fællesareal i ejerforeningen.

| | |
|--------------|-----|
| Ladestandere | Nej |
|--------------|-----|

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 5 - Brovejen 8

| | |
|---------------------|--------------------|
| - opført / ombygget | 1900/1998 |
| - bebygget areal | 551 m ² |
| - etageareal | 881 m ² |
| - antal etager | 2 |

Enhed

| | | |
|--|-----------------------|--------------------|
| Brovejen 8, st | Etageareal | 881 m ² |
| Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning | Type Erhvervsareal | Afskrivning Nej |

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

| År 2020 | Beløb i kr. |
|---------------|-------------|
| Ejendomsværdi | 700.000 |
| Grundværdi | 683.400 |

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Offentlig

Installationer forsyninger

Vand: Offentlig

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / kommuneplaner**

Lokalplan C18 og NYK C22

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Diskotek

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Diskotek, Cafe, Restaurant

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 konstateret forurening på matriklen. Den er derfor kortlagt den på vidensniveau 2 (V2).

Områdeklassificering

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

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.09.1884 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 2 lyst d. 12.07.1963 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Om resp se akt

Nr. 3 lyst d. 09.02.1989 - Vedtægter for ejerforening

Nr. 4 lyst d. 03.07.1997 - Lokalplan nr. C 18

Nr. 5 lyst d. 26.05.1998 - Dok om friarealanlæg mv

Nr. 6 lyst d. 28.03.2000 - Vedtægter for Gårdlavet Baltic

Nr. 9 lyst d. 28.05.2013 - Lejekontrakt. Vilkår for lejekontrakten

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

| | <i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i> | |
|------------------|--|---------|
| Erhvervslejemål | 300.000 | 300.000 |
| I alt årlig leje | 300.000 | 300.000 |

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 | 1.495.000 |

Kapitalbehov

| | Beløb i kr. |
|-----------------------------|-------------|
| Kontantpris | 1.495.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 21.425 |
| Anslået kapitalbehov | 1.516.425 |

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

| Udgift | Specificeret | Beløb i kr. |
|----------------------------------|--------------|-------------|
| Grundskyld, år 2025 | | 12.500 |
| Grundejerforening / ejerforening | | 91.498 |
| Rottebekæmpelse | | 333 |
| I alt, anslået | | 104.330 |

Øvrige bemærkninger

Ovenstående tal er såvel faktiske som anslåede tal uden ansvar for sælger eller ejendomsmægler. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver om beregning af kapitalbehov, forrentning og likviditetsberegning.

Likviditetsbudget

| | Skattemæssigt i kr. | Likviditetsmæssigt i kr. |
|--|---------------------|--------------------------|
| Indtægter | | |
| Lejeindtægter, anslåede | 300.000 | 300.000 |
| Udgifter | | |
| Driftsudgifter | 104.330 | 104.330 |
| Skattemæssigt resultat 1. år | | |
| Før skat og afskrivninger 1. år | 195.670 | |
| - afskrivning, anslået | 0 | |
| I alt | 195.670 | |
| Likviditetsmæssigt resultat 1. år | | |
| Likviditet før skat 1. år | | 195.670 |
| - skattevirkning ved 26,96% | | 52.753 |
| I alt | | 142.917 |

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

| | Beløb i kr. |
|-------------------------------------|-------------|
| Kontant købesum | 1.495.000 |
| <i>Handelsomkostninger, anslået</i> | |
| Tinglysningsafgift skøde | 10.850 |

| | |
|-------------------------------|-------|
| Advokatsalær skøde | 7.000 |
| Moms ekskl. evt. momsrefusion | 1.750 |

| | |
|-------------------------|-----------|
| Kontant anskaffelsessum | 1.514.600 |
|-------------------------|-----------|

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum*Beløb i kr.*

| | |
|-------|-----------|
| I alt | 1.495.000 |
|-------|-----------|

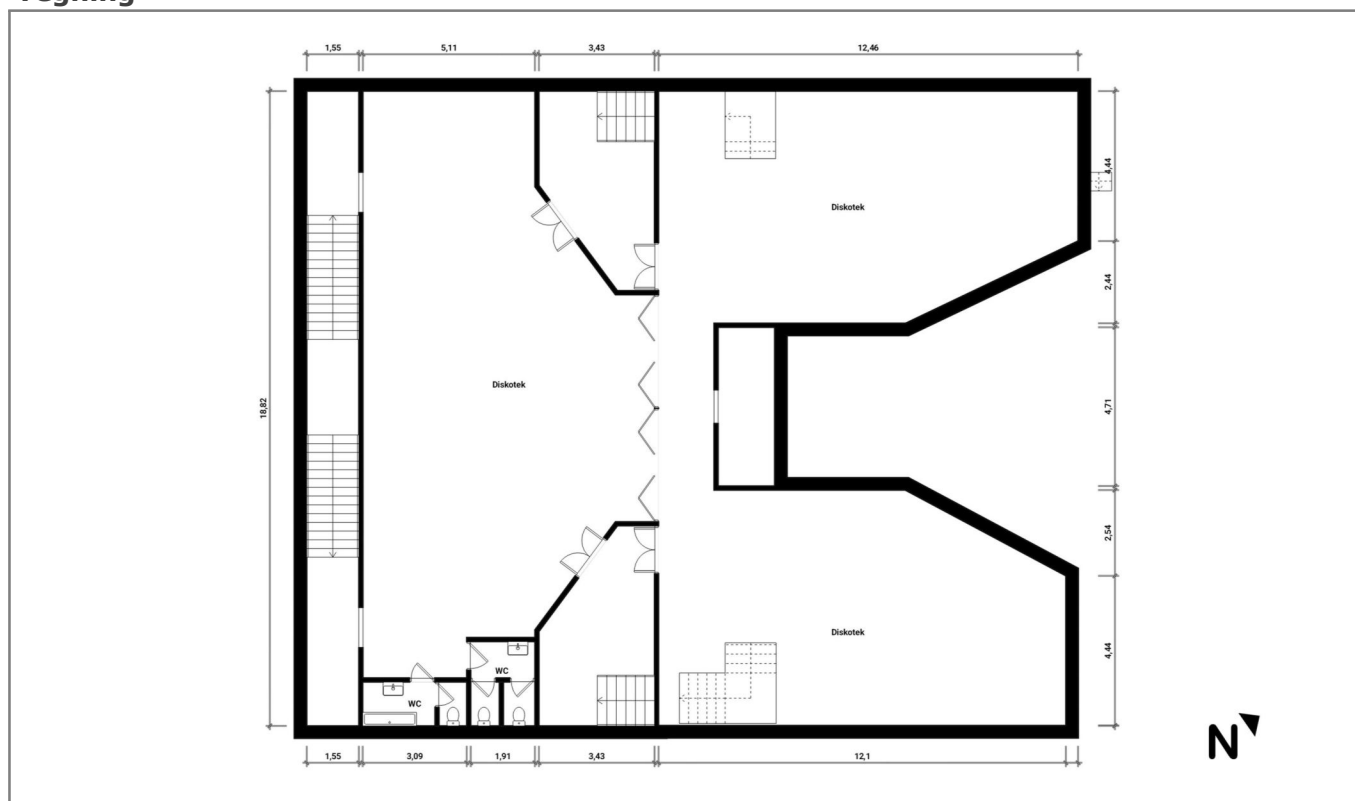
Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

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

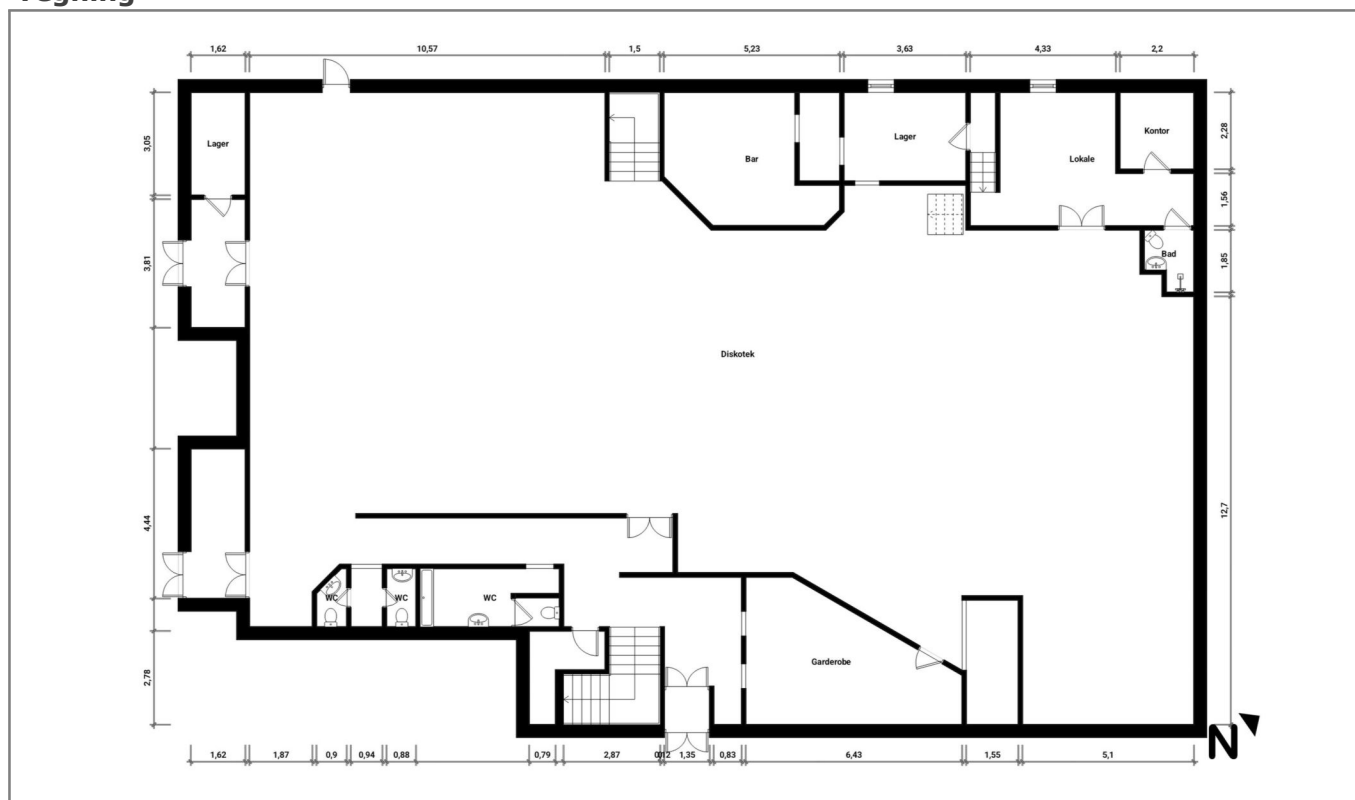
| | |
|--|--------|
| Tinglysningsafgift - skøde | 10.850 |
| Advokatsalær - skøde | 7.000 |
| Tinglysningsafgift debitorskifte (Transport af sikkerhed i ejerforeningen) | 1.825 |
| Moms | 1.750 |
| Handelsomkostninger inkl. moms | 21.425 |

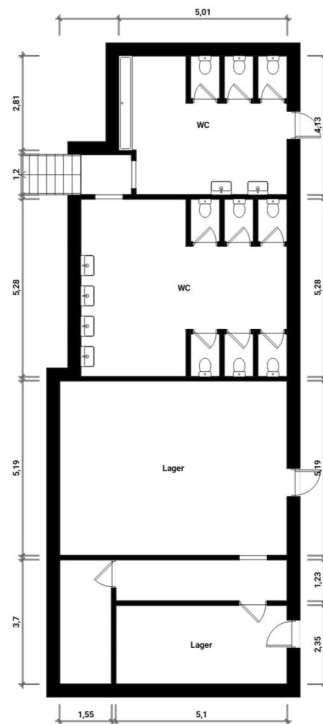
TEGNINGER OG KORT

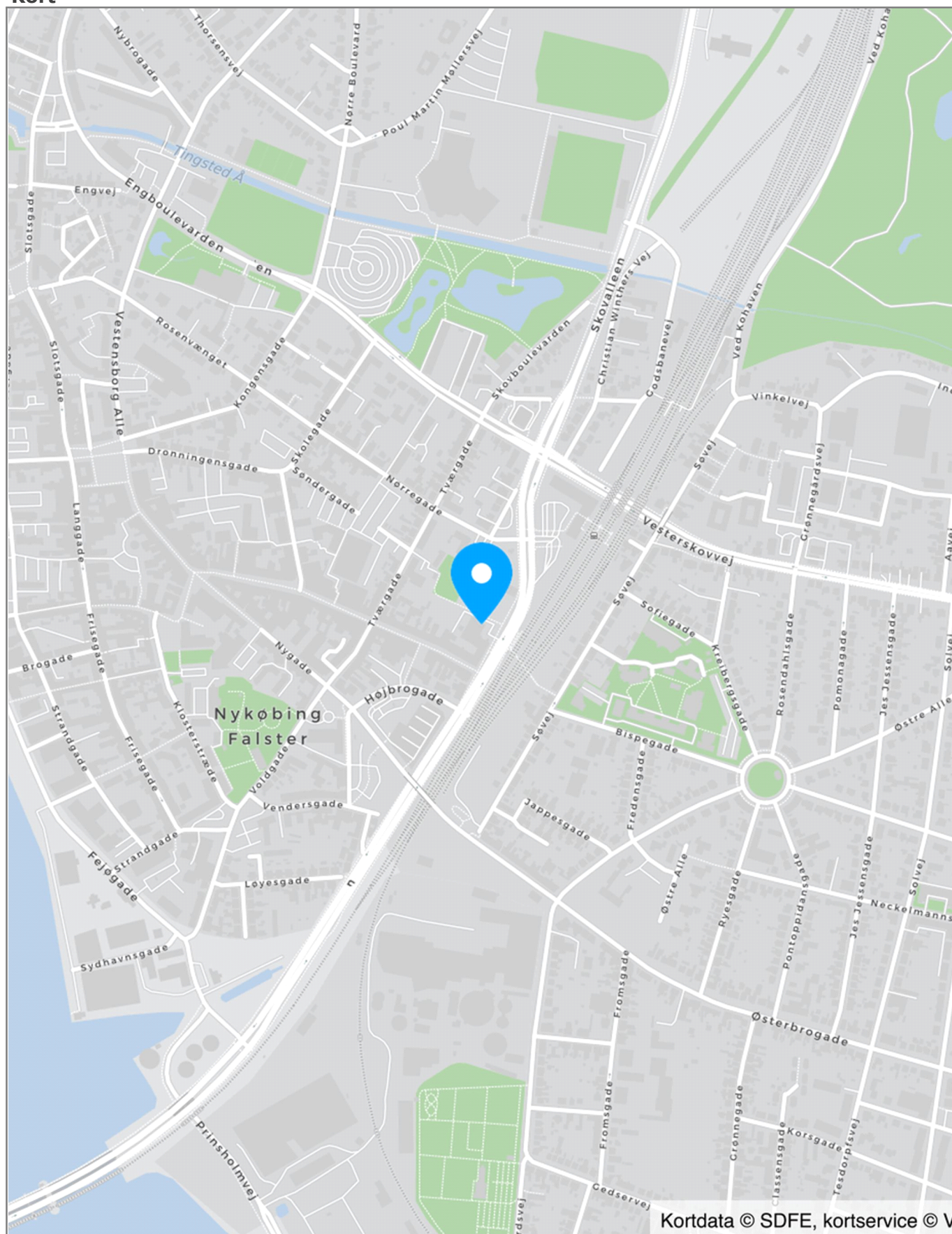
Tegning



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

