

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

Østergågade 18  
4800 Nykøbing F

6.900.000 kr.



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Startforrentning
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Likviditetsbudget
11	Afskrivninger
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret
Side	KORT
12	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Økonomi
13	Reguleringer m.m.
13	Kontraktsvilkår
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Attraktiv fuldt udlejet ejendom i hjertet af Nykøbing F.

Velkommen til en gode investeringsmulighed i det pulserende centrum af Nykøbing F. Denne attraktive udlejningsejendom er strategisk placeret på byens livlige gågade, hvilket sikrer maksimal synlighed og adgang for både erhvervsdrivende og beboere. Ejendommen er fuldt udlejet, hvilket gør den til et sikkert valg for investorer, der ønsker en stabil indkomststrøm fra dag ét.

Ejendommen består af to rummelige butikker beliggende i gadeniveau, som nyder godt af den konstante strøm af forbipasserende fodgængere. Butikkerne har store vinduespartier, der ikke kun giver masser af naturligt lys men også fungerer som perfekte udstillingsvinduer for enhver detailhandel. Med deres centrale placering er de ideelle til at tiltrække både lokale kunder og turister.

På 1. og 2. sal finder du 3 charmerende lejligheder med indgang fra det hyggelige Hollands Gaard. Lejlighederne fremstår lyse og rummelige med veludnyttede kvadratmeter fordelt over 291 m2 beboelse.

Ejendommens areal inkluderer også 283 m2 erhvervsareal samt en lille gårdhave, hvor man kan nyde roen midt i byens travlhed. Derudover er der mulighed for privat parkering med plads til 2-3 biler i Hollands Gaard - en sjælden ting i denne del af byen.

Med sin centrale beliggenhed tæt på byens torv og alle nødvendige faciliteter indenfor kort afstand, repræsenterer denne ejendom absolut den bedste placering i Nykøbing F., hvilket gør den yderst attraktiv for både lejere og investorer.









# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Østergågade 18, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

### Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
97 a Nykøbing F. Bygrunde	335 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	335 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	223 m <sup>2</sup>	
Erhvervsareal u/afskrivninger	283 m <sup>2</sup>	
Boligareal	291 m <sup>2</sup>	
Etageareal i alt	574 m <sup>2</sup>	

### Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har Bevaringsværdi 6.

### Udenomsarealer / området

Beliggende med de 2 forretninger til gågaden Østergågade.  
Lejlighederne er beliggende ud til Hollands Gaard.

### Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser, antal	3 stk.
Ladestandere	Nej

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Østergågade 18 / Hollands Gaard 24

- opført / ombygget	1906
- bebygget areal	223 m <sup>2</sup>
- etageareal	574 m <sup>2</sup>
- antal etager	3

#### Enhed

Hollands Gaard 24, 1, th	Etageareal	60 m <sup>2</sup>
--------------------------	------------	-------------------

Enhed til kontor	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Nej

Kontor er indeholdt i Østergågade  
18, st. tv.

#### Enhed

Hollands Gaard 24, 1, tv	Etageareal	114 m <sup>2</sup>
--------------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Afskrivning
	Boligareal	Nej

#### Enhed

Hollands Gaard 24, 2, th	Etageareal	87 m <sup>2</sup>
--------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Afskrivning
	Boligareal	Nej

#### Enhed

Hollands Gaard 24, 2, tv	Etageareal	90 m <sup>2</sup>
--------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Afskrivning
	Boligareal	Nej

Enhed		
Østergågade 18, st, th	Etageareal	118 m²
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed		
Østergågade 18, st, tv	Etageareal	105 m²
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	8.350.000
Grundværdi	586.300

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

### Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Vand er inkluderet i huslejen. Der opkræves a'conto varme og lejer afholder selv el overfor leverandør.

### Løsøre og inventar

Løsøre medfølger jvf. lejekontrakter.

## Forsikring

Selskab	Policenr.
Tryg Forsikring	649-5.508.814.757

## Energimærke

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

Energimærke	
Hele ejendommen	

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan NYK C17 samt NYK C22

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Beboelse og forretning

### 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. 18.02.1905 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2 lyst d. 21.02.1963 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 3 lyst d. 11.07.1972 - Dok om parkering mv
- Nr. 4 lyst d. 04.12.1991 - Lejekontrakt med Bestseller Retail A/S uops i 10 år
- Nr. 5 lyst d. 18.08.1999 - Lokalplan C 17
- Nr. 6 lyst d. 19.11.2002 - Dok ang parkeringspladser, opholdsareal mv
- Nr. 7 lyst d. 05.08.2003 - Dok om fællesanlæg mv Fortrinsret

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.



# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	230.088	0
Erhvervslejemål	361.825	0
I alt årlig leje	591.913	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	6.900.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	6.900.000
Handelsomkostninger anslået	50.933
-Refusion depositum	219.073
-Refusion forudbetalt leje	19.174
Anslået kapitalbehov	6.712.686

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,31%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 61%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Øvrige bemærkninger

Der er moms på de 2 erhvervslejemål, men ikke på de 3 private lejemål.

Der er ingen momsreguleringsforpligtelse på ejendommen.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		9.807
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		9.210
Vand / vandaflledning / el:		
Vand for 2024		33.850
Udvendig vedligeholdelse 2025		22.960
Administration:		
Administration	7.500	
Varmeregnskab	5.000	
Sum		12.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		13.000
Rottebekæmpelse		216
I alt, anslået		101.543

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 61%

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	591.913	591.913



**Udgifter**

Driftsudgifter	101.543	101.543
----------------	---------	---------

**Skattemæssigt resultat 1. år**

Før skat og afskrivninger 1. år	490.370	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	490.370	

**Likviditetsmæssigt resultat 1. år**

Likviditet før skat 1. år		490.370
- skattevirkning ved 25,10%		123.083
I alt		367.287

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 61%.

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

**Afskrivninger**

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

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

Tinglysningsafgift - skøde	43.250
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	52.000
- momsrefusion, fradragsprocent på 61%	1.068
Handelsomkostninger efter momsrefusion	50.933

**Startforrentning, specificeret****Kontantkøb***Beløb i kr.*

Udbetaling/Kontantpris	6.900.000
Handelsomkostninger anslået	50.933
- Refusion depositum	219.073
- Refusion forudbetalt leje	19.174
Investeret kapital	6.712.686

**Forrentning af investeret kapital***Beløb i kr.*

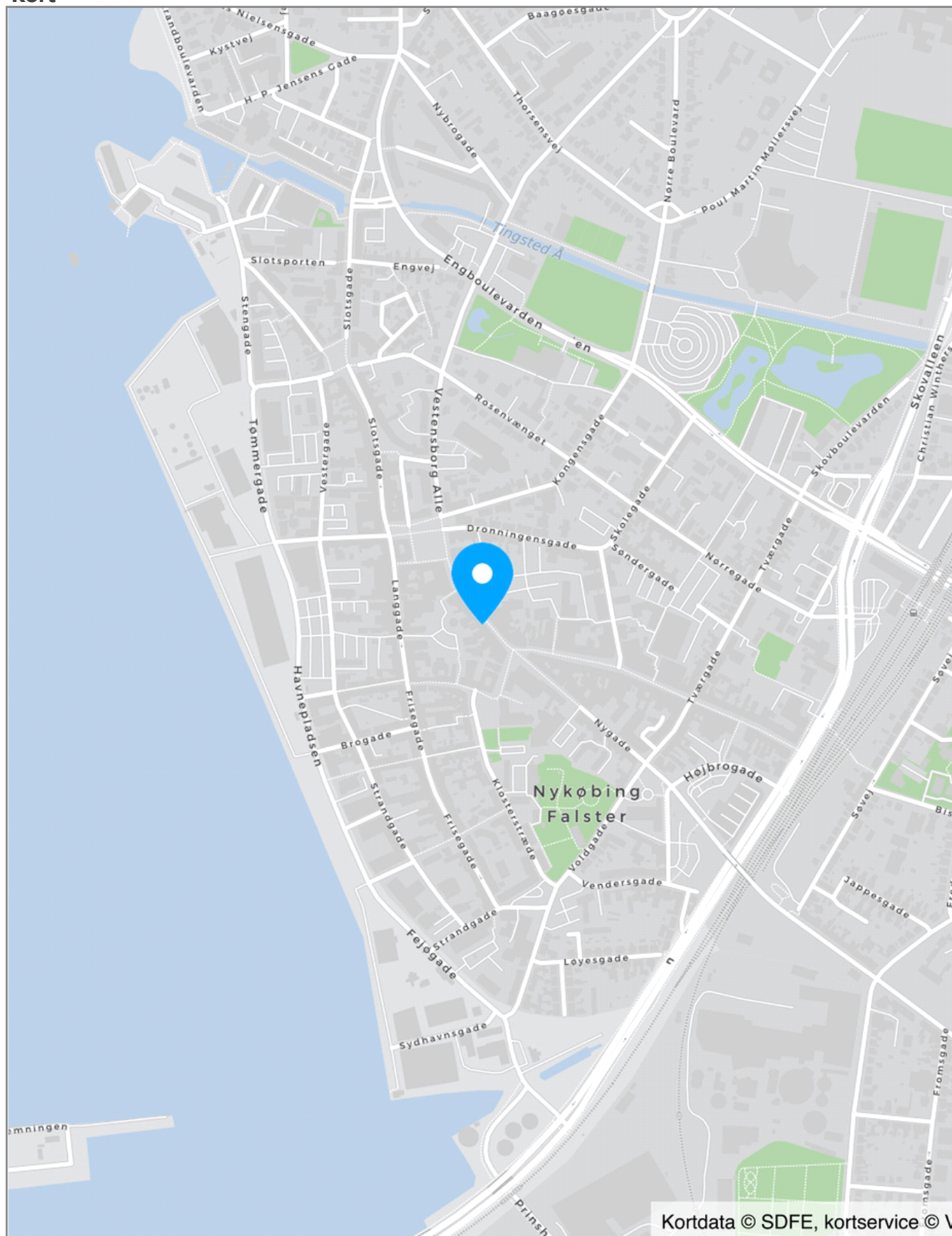
Lejeindtægter iht. budget	591.913
- Driftsudgifter iht. budget	101.543
Nettoleje til forrentning	490.370

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{490.370 \times 100}{6.712.686} = 7,31\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 61%

## Kort





## LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

## Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m <sup>2</sup>	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m <sup>2</sup>	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Erhvervslejer	Østergågade 18, st. tv.	Erhverv	Butik	205	181.262		884		71.400			
2	Erhvervslejer	Østergågade 18, st. th.	Erhverv	Butik	118	180.564		1.530		90.282			
3	Boliglejer	Hollands Gaard 24, 1. tv.	Bolig	Beboelse	114	90.794		796		22.625		7.566	
4	Boliglejer	Hollands Gaard 24, 2. tv.	Bolig	Beboelse	90	71.794		798		17.891		5.983	
5	Boliglejer	Hollands Gaard 24, 2. th.	Bolig	Beboelse	87	67.500		776		16.875		5.625	

I ALT	614	591.913
heraf erhverv	323	361.825
heraf bolig	291	230.088

0	219.073	0	19.174	0
0	161.682	0	0	0
0	57.391	0	19.174	0

DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT
heraf anslået

219.073	0	19.174	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		22.500				Ja	NPI			01.10.2025	01.10.2026		Nej	Lejer har nedsættelse af lejen til 31.01.2027- herefter er det kr. 221.261,68
2						Ja	NPI		3%		01.02.2026		Nej	Elvarme
3		15.000				Nej	NPI			01.07.2025	01.07.2026		Nej	Jeppe 51148855
4		10.800				Nej	NPI				01.12.2025		Nej	Johnny 27593155
5		10.800				Nej	NPI				01.11.2026		Nej	Liv 28256942

## 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	01.10.2023		6 mdr.	30.09.2030	31.01.2027	Ja	Nej	/	Lejer	Udlejer		1
2	01.02.2024		6 mdr.	31.01.2034	31.01.2026	Ja	Nej	/	Lejer	Udlejer		1
3	01.07.2024		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	1
4	01.12.2024		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
5	01.11.2025		3 mdr.			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)

