

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

Industri / logistik

Bygmarken 1+2, Horreby  
**4800 Nykøbing F**

**4.800.000 kr.**



**Stor maskinhal, og super godt værksted i Horreby - samlet 1.711 m2.**



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Købesummens fordeling
Side	TEGNINGER OG KORT
11	Tegning
11	Tegning
12	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### God plads til de store maskiner ude og inde

Velkommen til Bygmarken 1 og 2!

Nu har du muligheden for at erhverve dig henholdsvis en stor maskinhal og super godt værksted med gode tilkørselsforhold.

På Bygmarken 1 har du den super gode værkstedsbygning der byder på hele 713 kvadratmeter fordelt på stort maskinværksted med gode indkørselsforhold via stor elektrisk port. Herfra har du adgang til kontor samt rum med vask.

Videre har du tidligere butikslokale med trappe op til godt lager. Her finder du også mindre personalekøkken, kontor samt omklædnings- og toiletforhold.

Bygningen er beliggende på en 4.477 kvadratmeter stor grund der sikrer gode parkeringsforhold samt adgangs- og vendeforhold til store maskiner.

Bygmarken 2 byder på stor og god maskinhal på hele 998 kvadratmeter, med stor elektrisk port. Her er virkelig plads til de helt store maskiner. Hallen byder på store vinduespartier ud mod Nykøbingvej.

Her har du igen en stor grund på 3.030 kvadratmeter der giver gode indkørselsforhold til hallen.













# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Bygmarken 1+2, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

## Anvendelse

Ejendomstype	Industri / logistik
Anvendelse, aktuel	Værksted / lager

Matr. nr.	Areal
8 v Horreby By, Horreby	3.030 m <sup>2</sup>
8 t Horreby By, Horreby	4.477 m <sup>2</sup>
Areal i alt ifølge Tingbog	7.507 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	7.507 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		1.711 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger		1.711 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		1.711 m <sup>2</sup>

## Brugsret

Brugsret ifølge til: Erhverv

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Bygmarken 1, Horreby, 4800 Nykøbing F.

- opført / ombygget	1991
- bebygget areal	713 m <sup>2</sup>
- etageareal	713 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

### Enhed

Bygmarken 1	Etageareal	713 m <sup>2</sup>
-------------	------------	--------------------

Erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v. (fabrik, værksted o.lign.)	Type Erhvervsareal
---	-----------------------

### Bygning nr. 2 - Bygmarken 2, Horreby, 4800 Nykøbing F.

- opført / ombygget	2009
- bebygget areal	998 m <sup>2</sup>
- etageareal	998 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

### Enhed

Bygmarken 2	Etageareal	998 m <sup>2</sup>
-------------	------------	--------------------

Maskinhus	Type Erhvervsareal
-----------	-----------------------

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	5.350.000
Grundværdi	242.900

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

### Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

## Energimærke

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

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan STU E6-1.

Kommuneplan 2023 - 2035

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Værksted / lager

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Værksted / lager

## 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.

### Forurening på V1 / V2 niveau

Vedr. Bygmarken 1 :

Region Sjælland har vurderet, at matriklen muligvis kan være forurenset. De har derfor kortlagt den på vidensniveau 1 (V1). Hvis der derudover er angivet et gult areal med status "Lokaliseret (Uafklaret)" på matriklen, så har regionen oplysninger om yderligere aktiviteter, som endnu ikke er vurderet.

Vedr. Bygmarken 2 :

Regionen 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 forurenset.

## Tingbog og servitutter

### Bygmarken 1:

- Nr. 1 lyst d. 23.10.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 4F, 4G og 4V HOH
- Nr. 2 lyst d. 28.01.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3 lyst d. 21.05.1987 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3A
- Nr. 4 lyst d. 29.10.1990 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 5 lyst d. 13.11.1990 - Lokalplan nr. 6-1
- Nr. 6 lyst d. 17.05.2000 - Lejekontrakt med Karl Mertz A/S indeholdende forkøbsret mv

### Bygmarken 2:

- Nr. 1 lyst d. 23.10.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 4F, 4G og 4V HOH
- Nr. 2 lyst d. 12.12.1979 - Dok om byggelinier mv. Vedr 3-Q MAG. Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320
- Nr. 3 lyst d. 02.09.1985 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4 lyst d. 21.05.1987 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3A
- Nr. 5 lyst d. 05.11.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3D, 6B, 23
- Nr. 6 lyst d. 29.10.1990 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 7 lyst d. 13.11.1990 - Lokalplan nr. 6-1

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.





# ØKONOMI

## Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.800.000

## Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.800.000
Handelsomkostninger anslået	39.400
Anslået kapitalbehov	4.839.400

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		11.206
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		20.000
Rottebekæmpelse		985
I alt, anslået		37.191

## Øvrige bemærkninger

Ovenstående udgifter er såvel faktiske som anslåede tal uden ansvar for sælger og ejendomsmægler. Køber opfordres til at bruge egen rådgiver hertil.

## Købesummens fordeling

	Beløb i kr.
Kontant købesum	4.800.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	30.650
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750
Kontant anskaffelsessum	4.839.400

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

## Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	4.800.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Øvrige bemærkninger

Bygmarken 1 : kr. 2.800.000

Bygmarken 2 : kr. 2.000.000

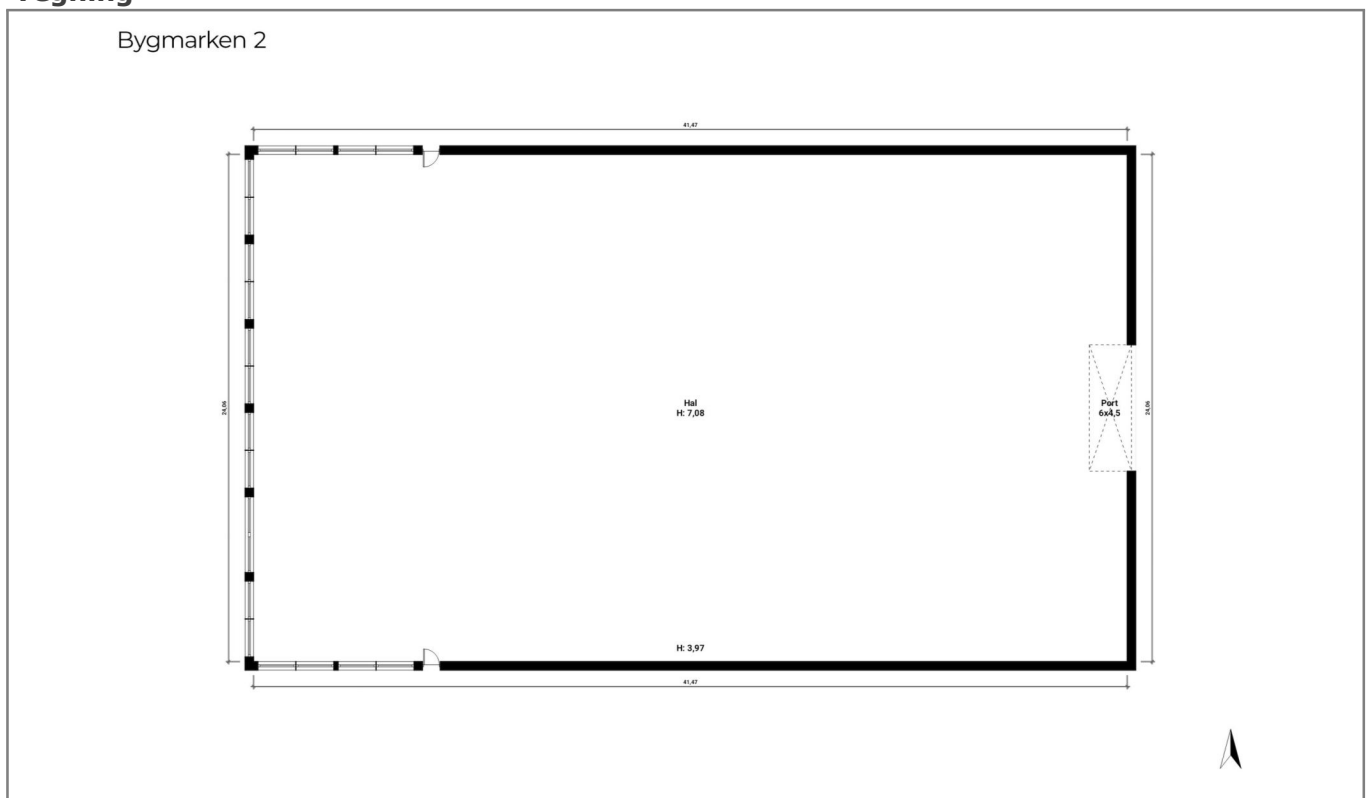


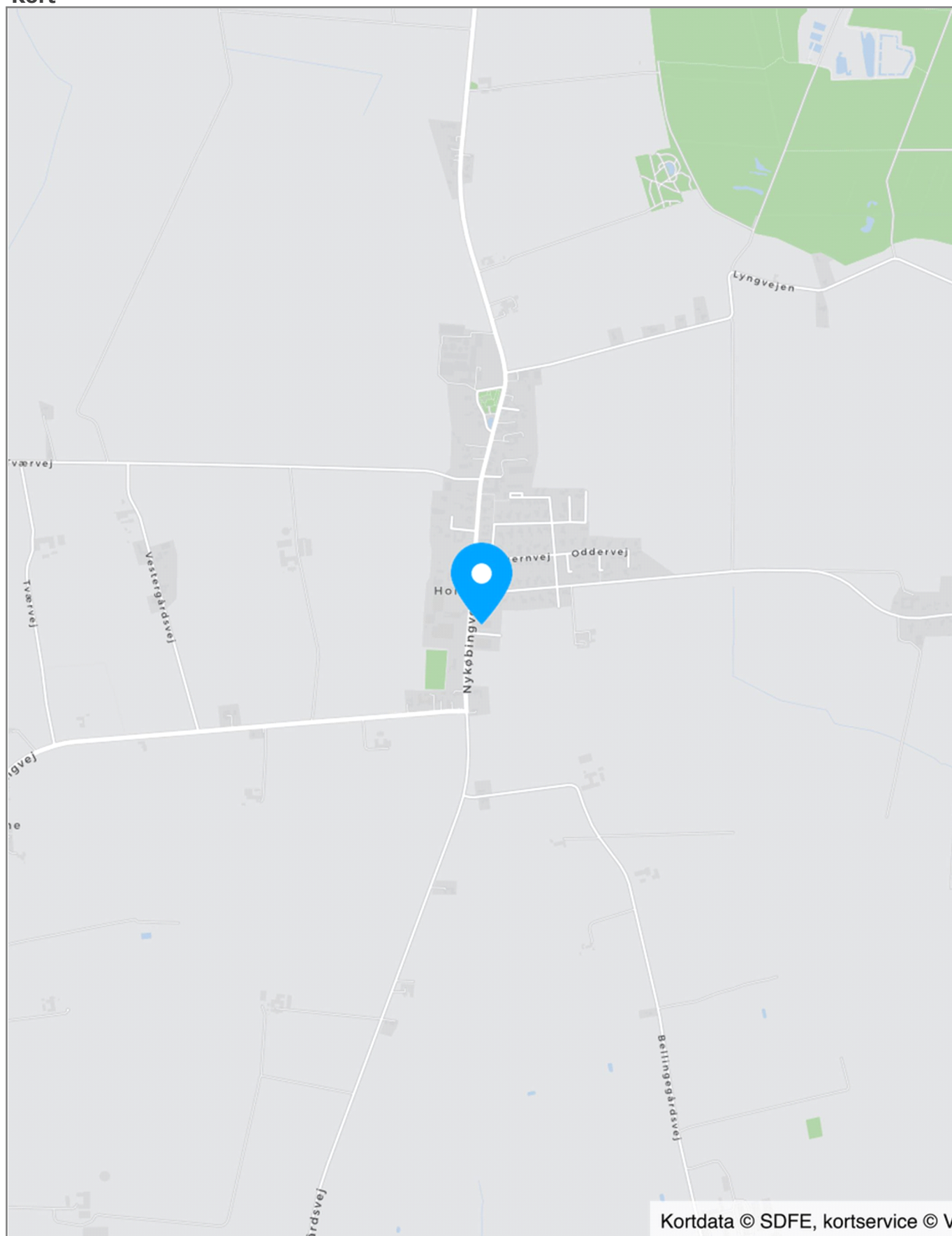
# TEGNINGER OG KORT

## 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
Freitag	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)

