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

Pederstrupvej 120
4943 Torrig L

5.995.000 kr.

Historisk B&B-ejendom med stort udviklingspotentiale

INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
11	Ejendommen
13	Offentlig vurdering
13	Tekniske installationer - løsøre
13	Energimærke
13	Offentlige forhold / planer
14	Miljøforhold
14	Tingbog og servitutter

Side	ØKONOMI
15	Købesum
15	Kapitalbehov
15	Moms
15	Driftsudgifter
15	Likviditetsbudget
15	Købesummens fordeling / afskrivninger
16	Handelsomkostninger

Side	KORT
17	Kort

Side	KONTAKTINFORMATION
19	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER

Historisk B&B-ejendom med 50 sengepladser, natur og stort udviklingspotentiale

Leder du efter den ultimative kombination af en prægtig privatbolig og en sund, fuldt kørende erhvervsvirksomhed i naturskønne omgivelser? Nu udbydes Pederstrup Bed & Breakfast – en sjælden perle midt i den lollandske natur, direkte op til den historiske park ved Reventlow-Museet.

Med et samlet bygningsareal i herregårdsstil, en stor grund på **ca. 3 hektar (30.668 m²)** og en historisk hovedbygning som kronen på værket, er denne ejendom spækket med sjæl, charme og uendelige erhvervsmuligheder.

Den herskabelige hovedbygning (opført 1863)

Ejendommens hjerte er den prægtige hovedbygning på **557 m²**. Bygningen blev oprindeligt opført som inspektørbolig for Pederstrup Gods og emmer af historisk elegance. Den egner sig perfekt som en storslået privatbolig for ejeren, som repræsentative rammer eller som en eksklusiv del af udlejningen.

- **Imponerende lofthøjde og lys:** Oplev en fantastisk rumfornemmelse med hele 3 meter til loftet og store, lysgivende sprossede vinduer.
- **Herskabelige stuer og spisestuer:** Stueetagen byder på flere smukke opholds- og spisestuer. Her fornemmer man for alvor historiens vingesus med fine loftsgesimser, klassiske fyldningsdøre og charmerende, dybe nicheindbygninger – herunder en fantastisk indbygget niche med en klassisk, historisk ovn, der fungerer som et unikt kunstværk i rummet. De prægtige spisestuer er som skabt til intime middage, receptioner eller hverdagens luksus.
- **Masser af værelser:** Hovedbygningens 1. sal byder på en stor værelsesafdeling med mange værelser, der er optimal til både privat beboelse, kontorer eller udlejning.

Velkørende Bed & Breakfast med enormt vækstpotentiale

Ejendommen danner i dag rammen om et yderst populært Bed & Breakfast med fremragende anmeldelser og en nuværende kapacitet på **50 sengepladser**. Sengekapaciteten gør ejendommen i stand til at huse alt fra enkeltgæster til store grupper, busrejsende, sportsklubber og hele bryllupsselskaber.

- **Mulighed for udvidelse:** For den ambitiøse køber er der et markant udviklingspotentiale. Efter ønske og behov er der mulighed for at udvide med op til 50 ekstra sengepladser, hvilket kan bringe den samlede kapacitet op på hele **100 overnattende gæster**.
- **Fleksible overnatningsmuligheder:** Faciliteterne spænder bredt over flere bygninger (herunder Svalehuset). Her findes alt fra klassiske dobbeltværelser med fælles bad til uafhængige ferielejligheder med eget køkken samt et selvstændigt gæstehus med plads til op til 8 personer.
- **Aktivitetsrum og tv-stue:** Ejendommen rummer et stort aktivitetsrum udstyret med bordtennis, bordfodbold og airhockey. I direkte forbindelse hermed findes et hyggeligt, tv- og opholdsrum. Faciliteterne byder på stor fleksibilitet og kan også optimalt benyttes til møder eller gruppeaktiviteter ved kurser og konferencer.
- **Fremtidssikret komfort:** Ejendommen har gode parkeringsforhold og installerede ladefaciliteter til elbil.

Selskabsfaciliteter i særklasse: Mejsehuset & Bøgehuset

Ejendommens overnatningskapacitet understøttes perfekt af to fuldstændig uafhængige selskabs- og konferenceafdelinger i sidebygningerne, hvilket gør det muligt at have flere store arrangementer kørende på samme tid:

- **Mejsehuset (Stor festsal til 80 gæster & industrikøkken):** I den fantastiske, lyse spisesal finder man de perfekte rammer til de helt store selskaber, bryllupper eller konfirmationer. I direkte forbindelse hermed ligger det professionelle industrikøkken, som er fuldt udstyret med central kogeø, solide bordplader, rengøringsvenlige klinker og et professionelt udsugningsanlæg.
- **Bøgehuset (Sal til 50 gæster & tilhørende køkken):** Dette hus rummer endnu en flot sal med plads til op til 50 gæster samt sit helt eget dertilhørende køkken. Det er ideelt til mindre selskaber, intime receptioner, dagsmøder eller som et separat kursuslokale.

Fremtidssikret drift: Grøn energi og optimerede omkostninger

Ejendommen er gearet til fremtiden med fokus på bæredygtighed og fornuftige driftsudgifter, hvilket er en enorm fordel for en ejendom af denne størrelse:

- **CO2-neutral og fleksibel opvarmning:** Ejendommen opvarmes effektivt via et moderne centralvarmesystem, hvor der kan fyres med enten flis eller træpiller, hvilket sikrer en stabil og økonomisk varmeøkonomi.
- **Egen strømproduktion:** Et stort 32 kW solcelleanlæg bidrager markant til ejendommens elforbrug og reducerer de løbende energiomkostninger til B&B-driften og selskaberne.
- **Selvstændig infrastruktur:** Ejendommen er udstyret med eget rensningsanlæg, hvilket sikrer en uafhængig, miljøvenlig og billig spildevandsafledning tilpasset ejendommens store gæstekapacitet.

Fantastisk naturoase med over 2 ha park

Ud af det samlede areal udgør den parklignende have **over 2 ha** (ca. 25.000 m²), som er et kapitel for sig. Den er anlagt som et sandt fristed, der inviterer til både leg og afslapning:

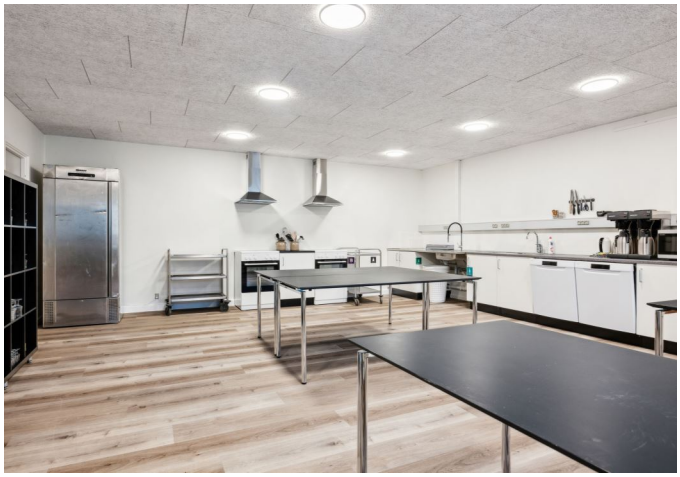
- **Aktiviteter i det fri:** Etableret multibane, fodboldmål og legeområder til børnene.
- **Hyggekroge:** Store, gamle træer, solrige terrasser, grillområder samt en rummelig autocamperplads, der genererer yderligere indtægt.
- **Unik beliggenhed:** Nærmeste nabo er den eventyrlige herregårdspark ved Reventlow-Museet Pederstrup samt de smukke, lollandske skove. Samtidig er der kun ca. 8 kilometer til det monumentale kunstværk Dodekalitten ved Kragenæs.

Uanede anvendelsesmuligheder

Ejendommen sælges som en kørende virksomhed, men rammerne åbner op for mange visioner:

1. **Fortsættelse og skalering af B&B:** Overtag et stærkt brand med 50 sengepladser, høj egenproduktion af energi, og udnyt muligheden for at skalere op til 100 sengepladser i takt med efterspørgslen.
2. **Kursuscenter, lejrskole eller retrætested:** Perfekte rammer til teambuilding, konferencer, workshops eller yoga med flere fleksible møderum og overnatning til store hold.
3. **Generations- eller bofællesskab:** Ideel til flere familier, der vil bo dør om dør med uovertrufne fællesarealer, lave energiomkostninger og historiske rammer.

For yderligere information om værelser, faciliteter og billeder af stedet, se den officielle hjemmeside på PEDERSTRUP BED and BREAKFAST.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Boligudlejning

Matr. nr.	*Areal*
1 t Pederstrup Hgd., Vesterborg	8.660 m²
1 ck Pederstrup Hgd., Vesterborg	22.008 m²
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	30.668 m²

Arealfordeling

Grundareal	30.668 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		1.669 m²
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.726 m²
Boligareal		557 m²
Etageareal i alt		2.283 m²
Sekundære arealer		215 m²

Brugsret
Brugsret ifølge til: Beboelse / Bed & Breakfast

Fredskov
Fredskov notering 14.02.1994

Udenomsarealer / området
Grunden er på hele 30.668 m2

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser	Ja

Mange og gode parkeringsforhold

Ladestandere, antal	1 stk.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L

- opført / ombygget	1877/1980
- bebygget areal	317 m²
- etageareal	557 m²
- antal etager	2

Beskrivelse
Beboelse

Enhed

Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L	Etageareal	557 m²
Beboelse	*Type*	*Afskrivning*
	Boligareal	Nej

Hovedbygning

Bygning nr. 2 - Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.

- opført / ombygget	1966/1980
- bebygget areal	226 m²
- etageareal	356 m²
- antal etager	2

Beskrivelse
Lager / vaskerum

Enhed

Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.	Etageareal	356 m²

	Type	*Afskrivning*
Lager / vaskerum	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 3 - Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.

- opført / ombygget	1990/1997
- bebygget areal	259 m²
- etageareal	455 m²
- antal etager	2

Beskrivelse

Køkken / spisesal og 10 B&B værelser på 1.salen

Enhed

Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.	Etageareal	455 m²

	Type	*Afskrivning*
Køkken / spisesal og 10 B&B værelser på 1.salen	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 4 - Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.

- opført / ombygget	1983/1984
- bebygget areal	280 m²
- etageareal	485 m²
- antal etager	2

Beskrivelse

B&B værelser i stueplan / 1.salen er tv- og opholdsstue

Enhed

Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.	Etageareal	485 m²

	Type	*Afskrivning*
B&B værelser i stueplan / 1.salen er tv- og opholdsstue	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 5 - Pederstrupvej 120A, 4943 Torrig L.

- opført / ombygget	1980
- bebygget areal	140 m²
- etageareal	140 m²
- antal etager	1

Beskrivelse

Tidligere lærerboliger / 2 udlejningsboliger på hver 70 m2

Enhed

Pederstrupvej 120A, 4943 Torrig L.	Etageareal	140 m²

	Type	*Afskrivning*
Tidligere lærerboliger / 2 udlejningsboliger på hver 70 m2	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 6 - Pederstrupvej 120C, 4943 Torrig L.

- opført / ombygget	1986
- bebygget areal	92 m²
- etageareal	150 m²
- antal etager	2

Beskrivelse

Beboelse / ferielejlighed

Enhed

Pederstrupvej 120C, 4943 Torrig L.	Etageareal	150 m²

	Type	*Afskrivning*
Beboelse / ferielejlighed	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 7 - Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.

- opført / ombygget	1980
- bebygget areal	140 m²
- etageareal	140 m²
- antal etager	1

Beskrivelse

Festlokale med køkken og toilet

Enhed

Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.	Etageareal	140 m²

Festlokale med køkken og toilet		*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Ja

Bygning nr. 8 - Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.

- opført / ombygget	1982
- bebygget areal	93 m²
- sekundært areal	93 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Værksted og fyrrum

Enhed

Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.	Etageareal	93 m²
Værksted og fyrrum	*Type* Sekundært areal	*Afskrivning* Ja

Bygning nr. 11 - Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.

- opført / ombygget	2000
- bebygget areal	122 m²
- sekundært areal	122 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Udhus

Enhed

Pederstrupvej 120, 4943 Torrig L.	Etageareal	122 m²
Udhus	*Type* Sekundært areal	*Afskrivning* Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	
Grundværdi	1.209.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloakken er tilsluttet eget rensningsanlæg.

Kloak
Privat

Installationer forsyninger
El: 230 og 400 volt
Vand: Fælles privat vandværk
Varme: Eget flis/pillefyr
Solcelleanlæg: Ja

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Boligudlejning

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
Matriklens status
Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel, og derfor heller ingen mistanke om PFASforurening.

Olie-/tankanlæg
Nedgravet / sløjfet olietank på 5.900 l.

Tingbog og servitutter

1 : 11.03.1980 Servitut omkring anvendelsesforhold.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	5.995.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	5.995.000
Handelsomkostninger anslået	44.850
Anslået kapitalbehov	6.039.850

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		16.829
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		15.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		35.000
Rottebekæmpelse		1.000
I alt, anslået		67.829

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	67.829	67.829
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-67.829	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-67.829	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-67.829
- skattevirkning ved 26,70%		-18.110
I alt		-49.719

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100%.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	5.995.000

Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	37.850
Advokatsalær skøde	7.000

Kontant anskaffelsessum	6.039.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	5.995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

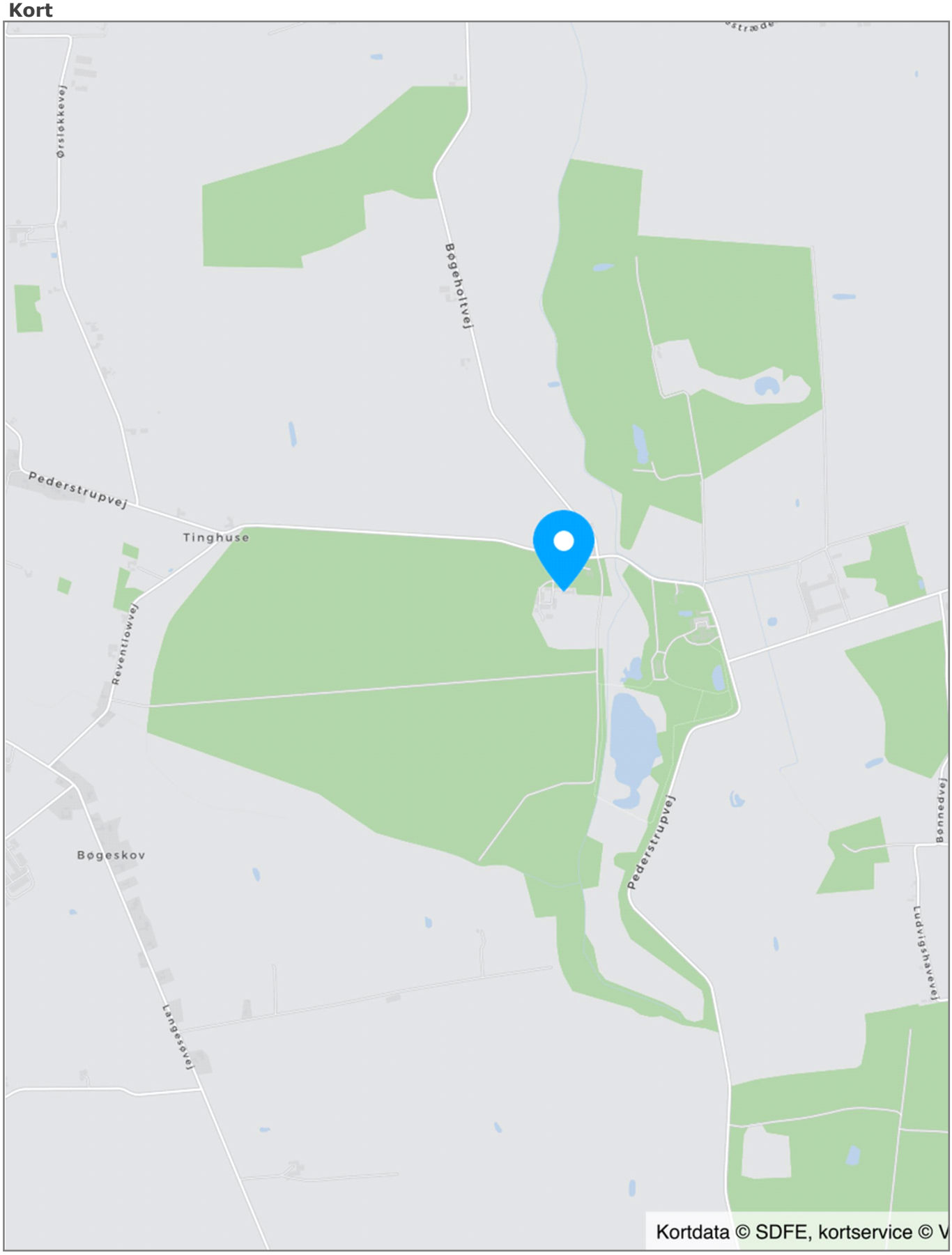
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	37.850
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	46.600
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	1.750
Handelsomkostninger efter momsrefusion	44.850

KORT

Kort


Ørslevkkevej
Bøgeholtvej
Pederstrupvej
Tinghuse
Reventlowvej
Bøgeskov
Langesøvej
Pederstrupvej
Bønnedvej
Ludvigshavevej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

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