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

Gaabensevej 6
4800 Nykøbing F

995.000 kr.



Byejendom med bolig og erhverv





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter

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

Side	TEGNINGER OG KORT
13	Tegning
13	Tegning
14	Tegning
14	Tegning
15	Kort

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
16	Bolig
16	Erhverv
16	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
17	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Blandet udlejningsejendom

Centralt beliggende udlejningsejendom med 1 udlejet beboelseslejlighed og 1 udlejet erhvervslejemål - med meget stabile lejere.

Erhvervsdelen har været til et meget anerkendt pizzeria med samme ejer siden 2001.
Pizzeria blev renoveret efter brand for ca. 10 siden
Det er indrettet med stort ekspeditions- og spiselokale.
Pænt kundetoilet med vask.
Industrikøkken til produktion.
Stort baglokale med dør til fælles gårdhave.
Personaletoilet med vask og mulighed for bruser.

Boligdelen er indrettet med:
Entré med vinkeltrappe til 1. sal.
Stor vinkelstue.
Pænt, mindre køkken med hvidevarer og dør til gårdhaven.
1. sal:
Stor, møblerbar repos.
Soveværelse med skabsvæg og kvist.
Godt værelse med frontspids.
Lejer har adgang til en lille have,

Ejendommen ligger på en 250 m2 grund.


AQUA D'OR
AQUA • MINERALE • NATURALE
Fald-Ind
Pizza og Grillbar
OPEN
BEST HOMEMADE
PIZZA






Burger
Vraadreber ala carte
Sides og dips



Køkken



Køkken





Stue



Stue



Stue



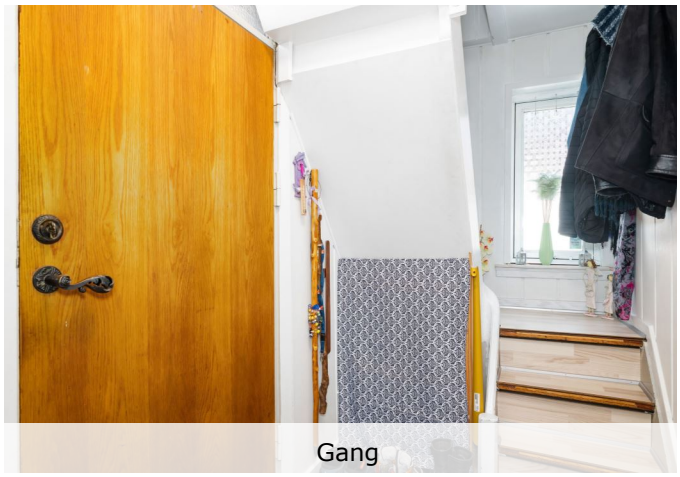
Stue



Badeværelse



Badeværelse



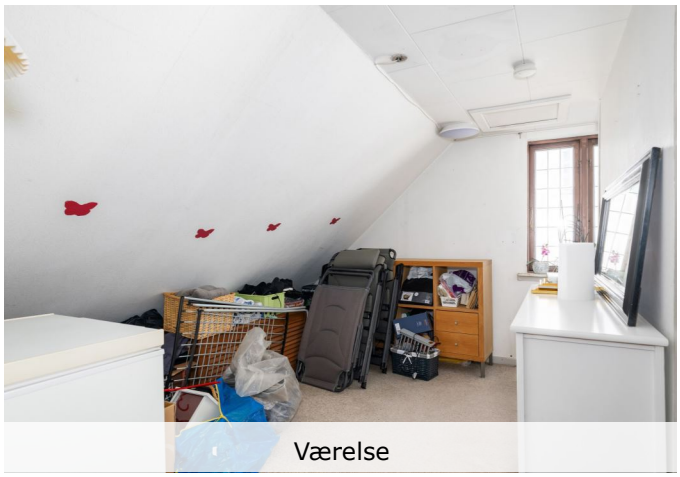
Gang



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse








Fald-Ind
Pizza og Grillbar




Fald-Ind
Pizza og Grillbar



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Gaabensevej 6, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
1011 Nykøbing F. Bygrunde	250 m²

Arealfordeling

Grundareal	250 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		157 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		104 m²
Boligareal		89 m²
Etageareal i alt		193 m²

Fredning / bevaringsværdig
Ejendommen har Bevaringsværdi 4.

Udenomsarealer / området
Ejendommen ligger centralt ved større indfaldsvej til byens centrum.

Parkeringsforhold
Der er gode parkeringsforhold foran ejendommen til erhvervsdel.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Gaabensevej 6

- opført / ombygget	1877/1947
- bebygget areal	53 m²
- antal etager	1

Enhed

Gaabensevej 6		Etageareal	89 m²
Fritliggende enfamiliehus		*Type*	*Afskrivning*
		Boligareal	Nej

Bygning nr. 2 - Gaabensevej 6

- opført / ombygget	1877/2010
- bebygget areal	104 m²
- antal etager	1

Enhed

Gaabensevej 6, 4800 Nykøbing F		Etageareal	104 m²
		Type	*Afskrivning*
		Erhvervsareal	Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	770.000
Grundværdi	333.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 230 og 400 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme
Solcelleanlæg: Nej

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Kommuneplan NYKF B7.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Brandmæssige forhold
Ifølge sælger er der ingen uopfyldte krav omkring brandsikring.

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 områdeklassificeret som forurenet.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.01.1877 - Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 22.05.1903 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, brønd mv
Nr. 3 lyst d. 07.10.1931 - Dok om byggelinier mv
Nr. 4 lyst d. 11.05.1951 - Dok om erstatning ved evt. ekspropration, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 5 lyst d. 01.03.1977 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	70.800	0
Erhvervslejemål	83.309	0
I alt årlig leje	154.109	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

	Beløb i kr.
Kontantpris	995.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	995.000
Handelsomkostninger anslået	7.850
-Refusion depositum	32.700
Anslået kapitalbehov	970.150

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 11,91%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 50%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		4.299
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		3.800
Udvendig vedligeholdelse 2025		9.650
Administration:		
Administration		4.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		13.160
Tømning af fedtudskiller / anslået		3.500
Rottebekæmpelse		200
I alt, anslået		38.609

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 50%

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	154.109	154.109
Udgifter		
Driftsudgifter	38.609	38.609
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	115.500	
- afskrivning, anslået	0	

I alt	115.500	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	115.500
- skattevirkning ved 25,10%	28.990
I alt	86.509

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 50%.

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	995.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	7.850
Kontant anskaffelsessum	1.002.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	7.850
Handelsomkostninger inkl. moms	7.850
- momsrefusion, fradragsprocent på 50%	
Handelsomkostninger efter momsrefusion	7.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	995.000
Handelsomkostninger anslået	7.850
- Refusion depositum	32.700
Investeret kapital	970.150

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	154.109
- Driftsudgifter iht. budget	38.609
Nettoleje til forrentning	115.500

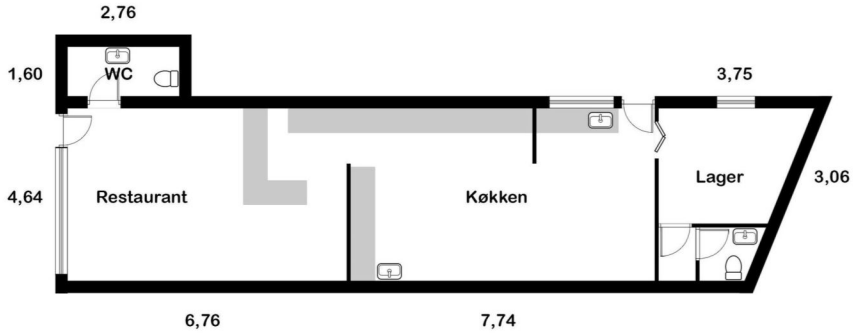
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{115.500 \times 100}{970.150} = 11{,}91\% \text{ (anslået)}$$

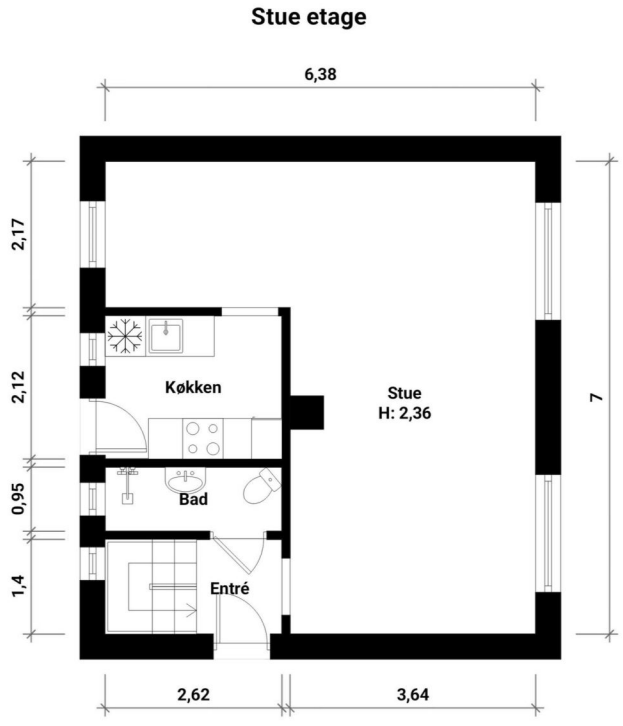
Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 50%

TEGNINGER OG KORT

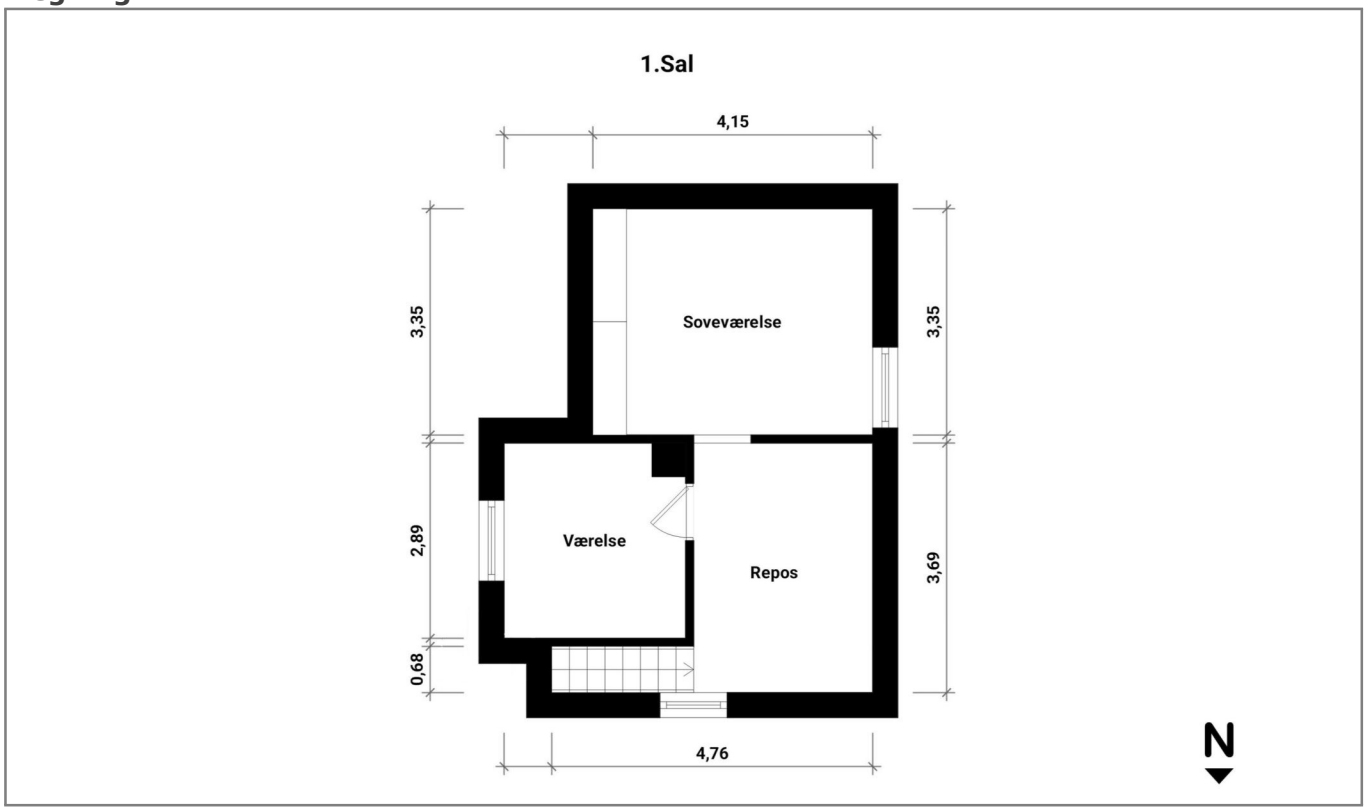
Tegning



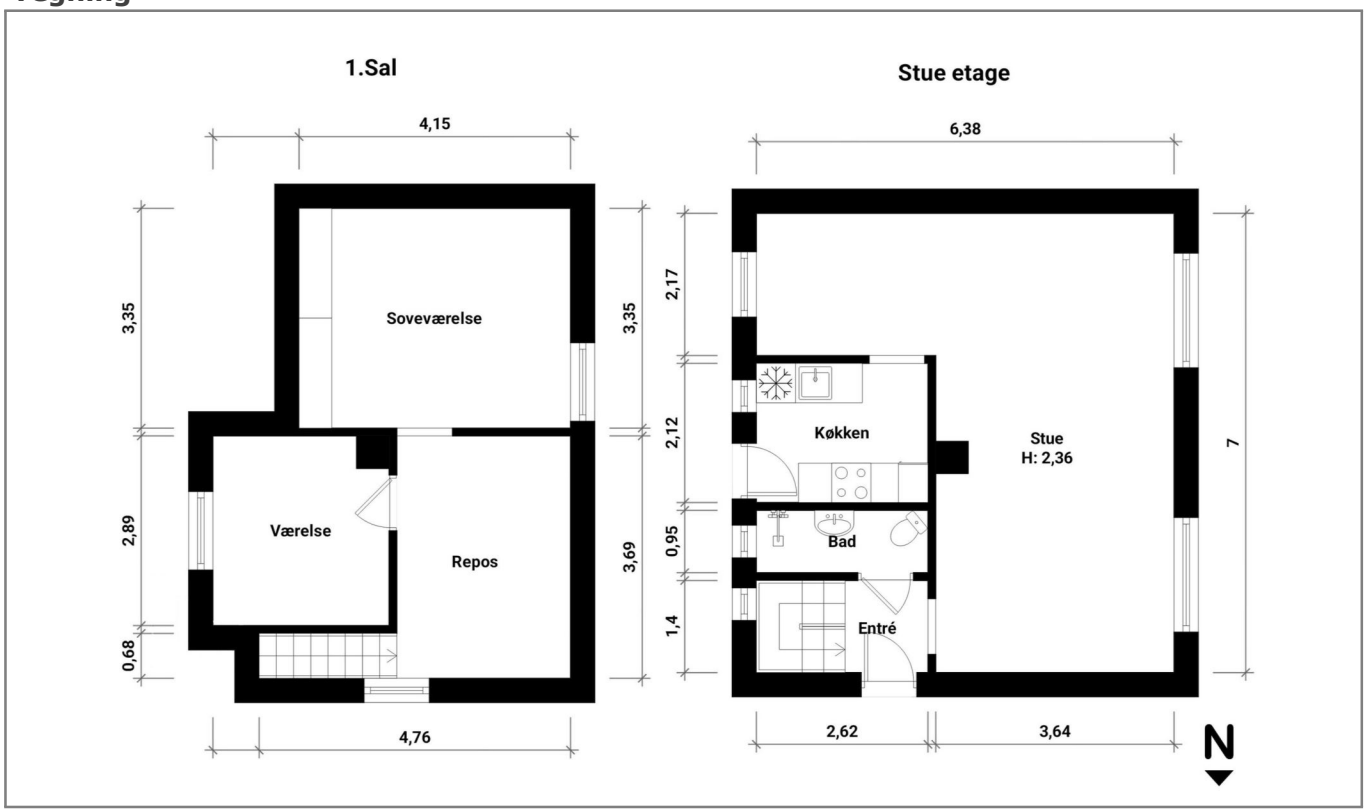
Tegning



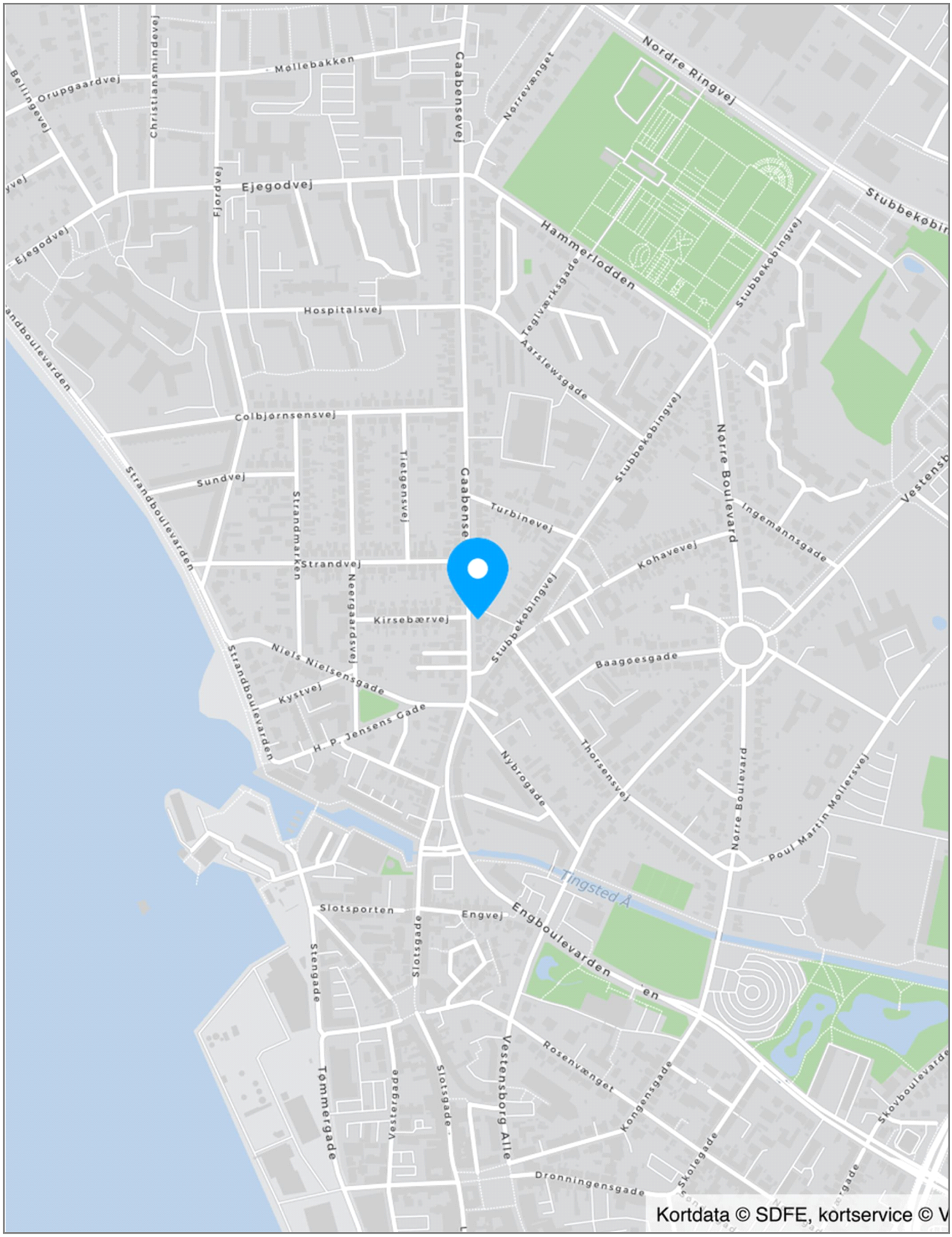
Tegning



Tegning



Kort


Møllebakken
Gabensevej
Nørrevænget
Nordre Ringvej
Orupgaardvej
Christiansmindevej
Fjordvej
Ejegodvej
Hammerlodden
Stubbekøbingvej
Hospitalsvej
Teglværksgade
Aarslewsgade
Colbjørnsensvej
Sundvej
Strandmarken
Tietgensvej
Gabense
Turbinevej
Nørre Boulevard
Ingemannsgade
Strandboulevarden
Strandvej
Kohavevej
Kirsebærvej
Niels Nielsensgade
Kystvej
H. P. Jensens Gade
Baagøesgade
Nybrogade
Thorsensvej
Poul Martin Møllersvej
Tingsted Å
Slotsporten
Engvej
Engboulevarden
Slotsgade
Stengade
Tømmergade
Vestergade
Vestensborg Alle
Rosenvænget
Kongensgade
Skolegade
Dronningensgade
Skovboulevarde
Kortdata © SDFE, kortservice © V

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Gaabensevej 6	89	70.800	796		17.700	
I alt			89	70.800		0	17.700	0

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
2	Erhvervslejer	Gaabensevej 6	104	83.309	801		15.000	
I alt			104	83.309		0	15.000	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	89	70.800	0	17.700	0
Erhverv	104	83.309	0	15.000	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	193	154.109	0	32.700	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

