

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

Håndværk

Nykøbingvej 213, -215., Horreby
4800 Nykøbing F

995.000 kr.



Pæn rødstensvilla med lejer samt køkken bygning



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Spisestue

Centralt i Horreby, tæt på busforbindelse

Velkommen til Nykøbingvej 213 og 215. Her har du muligheden for at investere i en nydelig villa som allerede er udlejet samt en større bygning med køkken faciliteter.

Nykøbingvej 213 er her du finder køkkenfaciliteter. Ejendommen her har tidligere været benyttet som pizzeria og catering. Ejendommen er indrettet som følgende:

Du har mindre entré med adgang til toilet. Videre tages du ind til køkken med adgang til kølerum, lagerrum samt yderligere kølerum og fryserum.

Ydermere har du et stort køkkenareal centralt i ejendommen. Herfra har du egen indgang samt kølerum.

Nykøbingvej 215 er en nydelig rødstensvilla der står udlejet og er indrettet som følgende:

Du træder ind i den rummelige entré hvor du finder trappen til førstesalen. Fra entréen har du adgang til fint soveværelse, rummelig og lys stue som er beliggende i god forbindelse med hyggelig spisestue. Herfra adgang til pænt køkken. Fra køkkenet træder du ud i bagbygning som er indrettet med badeværelse med toilet, brus og vask samt stort bryggers. Bagbygningen står registreret som værende garage jf. BBR.

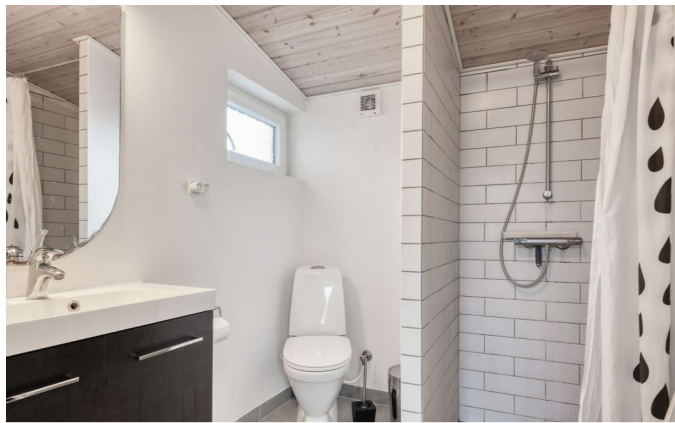
Førstesalen byder på to gode værelser samt stor repos.

Udvendigt finder du lukket have samt udhus.

Kontakt os endelig for en fremvisning.



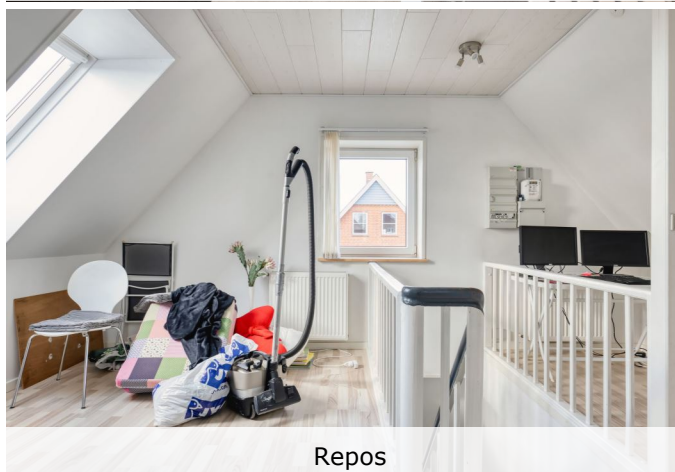
Stue



Badeværelse



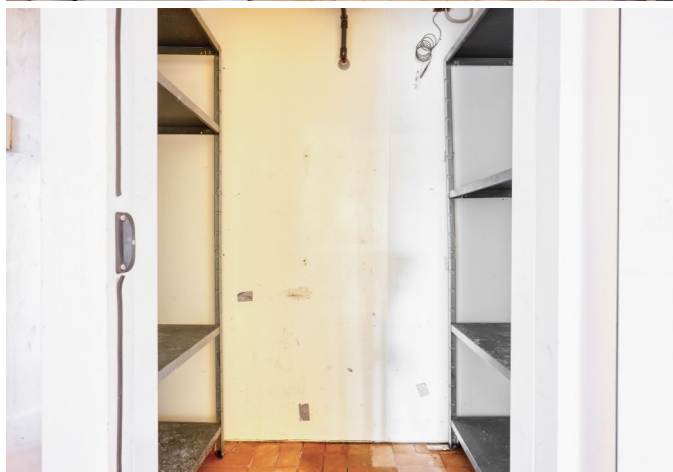
Soveværelse



Repos



Værelse





FAKTA

Ejendommen

Beliggende Nykøbingvej 213, -215., Horreby, 4800 Nykøbing F

Kommune Guldborgsund
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Håndværk
Anvendelse, aktuel Erhverv og bolig

Matr. nr.	Areal	heraf vej
7 aa Horreby By, Horreby	483 m ²	105 m ²
7 n Horreby By, Horreby	286 m ²	
7 r Horreby By, Horreby	541 m ²	
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	1.310 m ²	105 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.310 m ²	heraf vej 105 m ²
Bebygget areal		131 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		75 m ²
Boligareal		84 m ²
Etageareal i alt		159 m ²
Sekundære arealer		34 m ²

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser Ja

Der er parkeringspladser både til nr. 213 og 215

Ladestandere Nej

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nykøbingvej 213

- opført / ombygget 1954/1981
- bebygget areal 75 m²
- etageareal 75 m²
- antal etager 1

Enhed

Nykøbingvej 213 Etageareal 75 m²

Pizzeria / køkken til Diner Type
transportabel Erhvervsareal

Bygning nr. 2 - Nykøbingvej 215

- bebygget areal 56 m²
- etageareal 84 m²
- sekundært areal 34 m²
- antal etager 2

Enhed

Nykøbingvej 215 Etageareal 84 m²

Bolig Type
Boligareal

Enhed

Nykøbingvej 215 Etageareal 16 m²

Udhus Type
Sekundært areal

Enhed

Nykøbingvej 215

Etageareal

18 m²

Garage

Type
Sekundært areal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi

840.000

Grundværdi

224.600

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Erhverv og bolig

Brandmæssige forhold

Ifølge sælger er der inden 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.

Områdeklassificering

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

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.11.1953 lbnr. 5049-30 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Nr. 2 lyst d. 15.05.1979 lbnr. 11945-30 Tillægstekst Betalingsvedtægter for kloakforsyningen i Stubbekøbing Kommune
KORREKT AKT 30_BH_51 Filnavn: 30_H_51

Nr. 3 lyst d. 12.12.1979 lbnr. 35124-30 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Vedr 3-Q MAG KORREKT AKT 30_BH_585
Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320 Filnavn: 30_H_585

Nr. 4 lyst d. 05.11.1987 lbnr. 21626-30 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3D, 6B, 23 Filnavn: 30_BH_155

Nr. 5 lyst d. 03.02.1992 lbnr. 1698-30 Tillægstekst Lokalplan nr. B 6-1, Vedr 23 KORREKT AKT: 30_BH_168 Filnavn: 30_H_168

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	67.320	0
Erhvervslejemål	48.000	48.000
I alt årlig leje	115.320	48.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

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	16.600
-Refusion depositum	16.500
-Refusion forudbetalt leje	11.000
Anslået kapitalbehov	984.100

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,76%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		3.349
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		3.800
Udvendig vedligeholdelse 2025		7.950
Administration:		
Administration		4.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.000
Vand-/varmeafregning		2.000
I alt, anslået		29.099

Øvrige bemærkninger

Ovenstående driftsudgifter er såvel anslåede som faktiske tal.
Køber opfordres til at benytte egen rådgiver.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	67.320	67.320
Lejeindtægter, anslåede	48.000	48.000
Udgifter		
Driftsudgifter	29.099	29.099
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	86.221	
I alt	86.221	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	86.221
- skattevirkning ved 25,10%	21.641
I alt	64.579

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

Købesummens fordeling

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	995.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	7.850
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750
Kontant anskaffelsessum	1.011.600

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	200.000
Boligdel	550.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	245.000
I alt	995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	7.850
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	16.600

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	995.000
Handelsomkostninger anslået	16.600
- Refusion depositum	16.500
- Refusion forudbetalt leje	11.000
Investeret kapital	984.100

Forrentning af investeret kapital

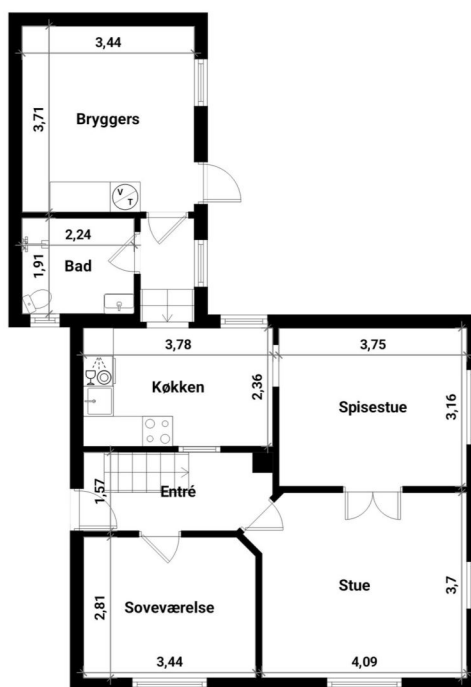
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	115.320
- Driftsudgifter iht. budget	29.099
Nettoleje til forrentning	86.221

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

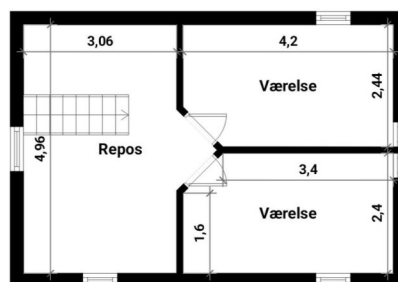
$$\frac{86.221 \times 100}{984.100} = 8,76\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

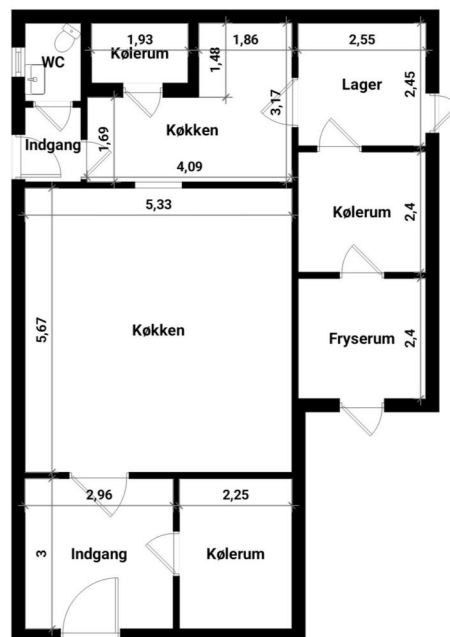
Tegning



Tegning

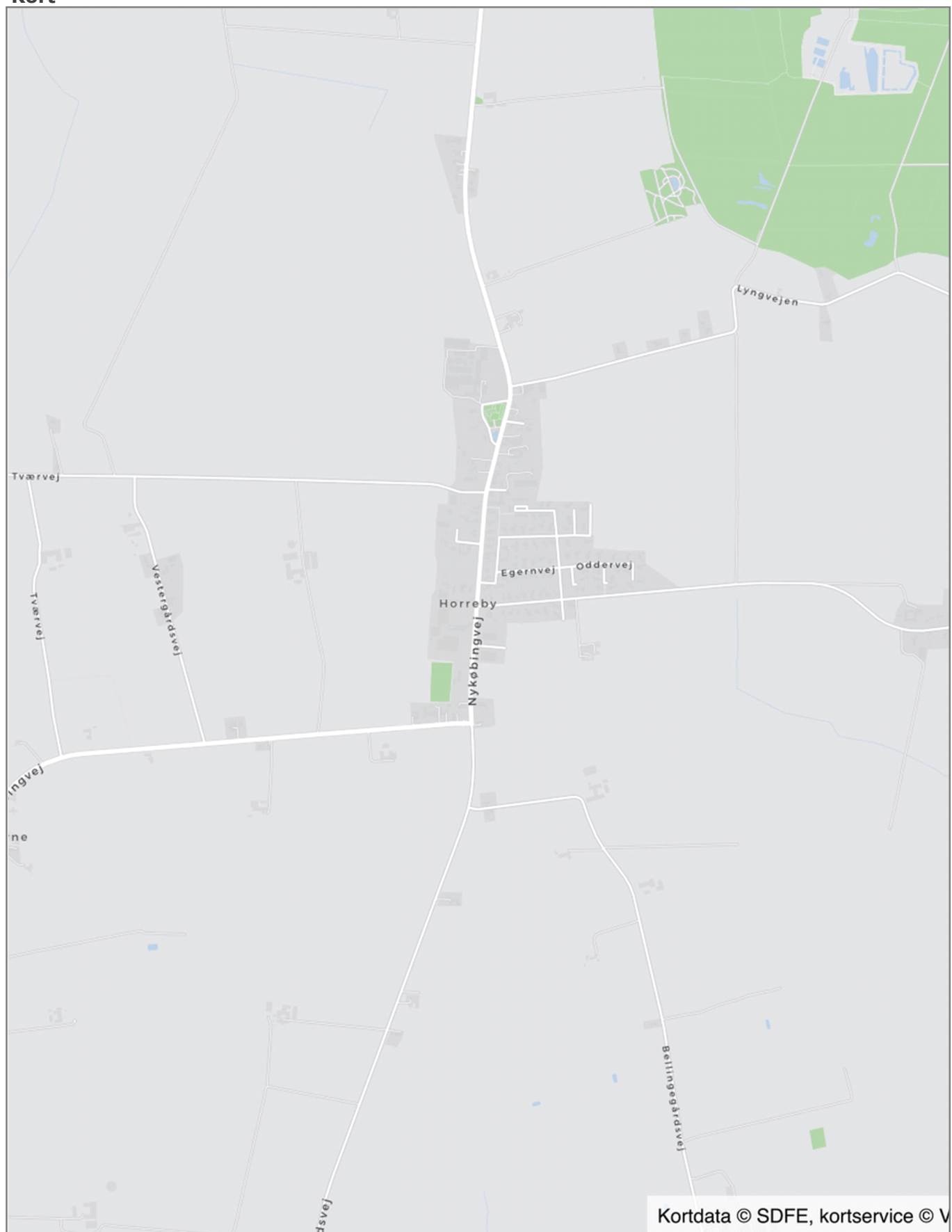


Tegning



Tegning



Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Ledigt erhvervslokale	Nykøbingvej 213	Erhverv	Tidligere pizzeria	75	48.000	48.000	640					
2	Charlotte	Nykøbingvej 215	Bolig	Bolig	84	67.320		801		16.500		11.000	
I ALT					159	115.320			0	16.500	0	11.000	0
heraf erhverv					75	48.000			0	0	0	0	0
heraf bolig					84	67.320			0	16.500	0	11.000	0
DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT										16.500	0	11.000	0
heraf anslået										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						Nej							Nej	Ledigt for køber / udlejning
2		14.400	7.200			Nej	Nettoprisindeks oktober			01.01.2024	01.01.2025		Nej	Desuden garage og udhus

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Opsigelighed udlejer	Opsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.05.2019		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	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

