

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

Industrivej 18  
**4990 Sakskøbing**

**4.200.000 kr.**



**Stor ejendom med gode udstillingslokaler og stor synlighed**





## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Attraktiv udstillingslokaler med stor synlighed ud til Sydmotorvejen**

Næsten 2.000 m<sup>2</sup> synlig udstillingslokale/værksted i Sakskøbing ud til Sydmotorvejen !!!

Ejendommen rummer idag et bilhus, men det er kun fantasien der sætter grænser på denne ejendom - der er også mulighed for at opdele lokalerne i 2 eller 3 særskilte afdelinger.

Ejendommen består af 2 bygninger som hver har udstillingslokaler men hvor der er nem adgang imellem. Den ene bygning er på hele 1.159 m<sup>2</sup> og rummer en stor hal med port adgang, indgangsparti og et enkelt kontor. Den anden bygning er på 600 m<sup>2</sup> og rummer også udstilling med rampeopkørsel, masser af kontorer, toilet og køkken faciliteter. Under denne bygning er der yderligere 200 m<sup>2</sup> med personale områder, gildesal m.m.

Ejendommen er i god stand og bliver opvarmet med fjernvarme.

Grunden er på 4.624 m<sup>2</sup> og der er mulighed for tilkøb af ubebygget nabo grund på 2.783 m<sup>2</sup>.

Kontakt os for en fremvisning og se de utal af muligheder ejendommen rummer.

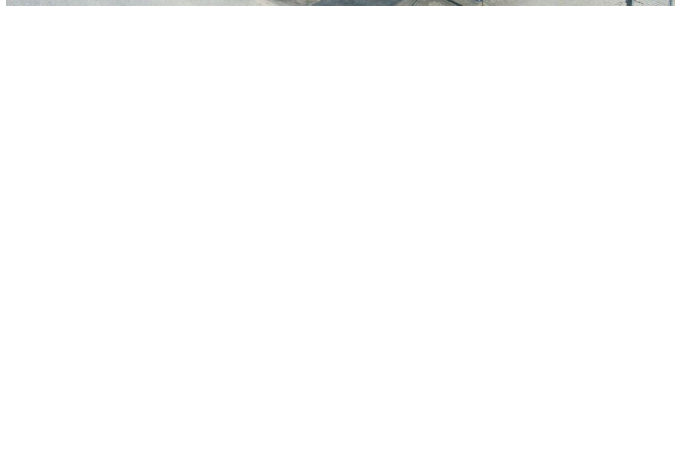












# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende Industrivej 18, 4990 Sakskøbing

Kommune Guldborgsund  
Region Region Sjælland  
Zonestatus Byzone  
Vejforhold Offentlig

### Anvendelse

Ejendomstype Industri / logistik  
Anvendelse, aktuel Værksted / lager

Matr. nr.	Areal
168 bv Sakskøbing Markjorder	4.624 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	4.624 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		1.861 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.959 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		1.959 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer		102 m <sup>2</sup>

### Udenomsarealer / området

Hvis køber ønsker mulighed for udvidelse, kan nabo grunden (ubebygget grund på 2.783 m<sup>2</sup>) på Industrivej 16 tilkøbes.

### Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser Ja

Ja

Ladestandere Nej

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Industrivej 18

- opført / ombygget	1965/1974
- bebygget areal	600 m <sup>2</sup>
- etageareal	800 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Industrivej 18	Etageareal	600 m <sup>2</sup>
Værksted	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

#### Enhed

Industrivej 18	Etageareal	200 m <sup>2</sup>
Kælder	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

#### Bygning nr. 2 - Industrivej 18

- opført / ombygget	1974
- bebygget areal	1.159 m <sup>2</sup>
- etageareal	1.159 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Industrivej 18	Etageareal	1.159 m <sup>2</sup>
Udstilling/værksted	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

#### Bygning nr. 3 - Industrivej 18

- opført / ombygget	1974
---------------------	------

- bebygget areal 30 m<sup>2</sup>
- sekundært areal 30 m<sup>2</sup>

*Enhed*

Industrivej 18	Etageareal	30 m <sup>2</sup>
Udhus	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

*Bygning nr. 4 - Industrivej 18*

- opført / ombygget 2004
- bebygget areal 72 m<sup>2</sup>
- sekundært areal 72 m<sup>2</sup>

*Enhed*

Industrivej 18	Etageareal	72 m <sup>2</sup>
Udhus	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

**Offentlig vurdering***År 2020**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	3.700.000
Grundværdi	249.700

**Tekniske installationer - løsøre****Kloak**

Afløb til til offentligt kloaksystem

**Installationer forsyninger**

El: 220 og 380 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

**Løsøre og inventar**

Intet løsøre eller inventar medfølger

**Forsikring***Selskab**Policenr.*

Gjensidige Forsikring v/ Lars Petersen Bygningstaksator	7698283
---	---------

**Forsikringsdækning, bemærkninger:**

Ejendommen er forsikring i Gjensidige. Der henvises til forsikringspolice.

**Energimærke**

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

*Energimærke*

Hele ejendommen	<b>D</b>
-----------------	----------

**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner / kommuneplaner**

Ejendommen er beliggende i området, hvor kommuneplan SAKS E1 er gældende.

**Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Værksted / lager



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

**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 vurderet, at matriklen muligvis kan være forurennet. De har derfor kortlagt den på vidensniveau 1 (V1).

Køber erklærer sig indforstået med at overtage dette forhold, som det er og forefindes, uden at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

**Områdeklassificering**

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

**Olie-/tankanlæg**

Jf. BBR oplysningen er der en afblændet olietank på ejendommen.

**Tingbog og servitutter**

- Nr. 1 lyst d. 17.02.1936 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2 lyst d. 29.05.1954 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3 lyst d. 26.06.1975 - Dok om byggelinier mv,
- Nr. 4 lyst d. 12.02.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5 lyst d. 19.06.2006 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.



# ØKONOMI

## Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.200.000

## Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.200.000
Handelsomkostninger anslået	35.800
Anslået kapitalbehov	4.235.800

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Sælger oplyser ved revisor hvorvidt ejendommen er momsregistreret eller ej. Køber overtager eventuel momsreguleringsforpligtelse.

## Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		8.075
Udvendig vedligeholdelse 2025		90.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		35.000
Rottebekæmpelse		867
I alt, anslået		133.942

## 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.

## Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter	0	0
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	133.942	133.942
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	-133.942	
- afskrivning, anslået	139.025	
I alt	-272.967	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		-133.942
- skattevirkning ved 25,10%		-68.515
I alt		-65.428

## Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	4.200.000

*Handelsomkostninger, anslået*

Tinglysningsafgift skøde	27.050
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750
Kontant anskaffelsessum	4.235.800

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum***Beløb i kr.*

Bygninger og installationer	
Grundens værdi	400.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	4.595.000
Rest til fordeling	-795.000
I alt	4.200.000

**Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum***Procent      Afskrivningsgrundlag      Beløb i kr.*

Bygninger med installationer	3%	4.634.167	139.025
Afskrivninger 1. år.			139.025

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

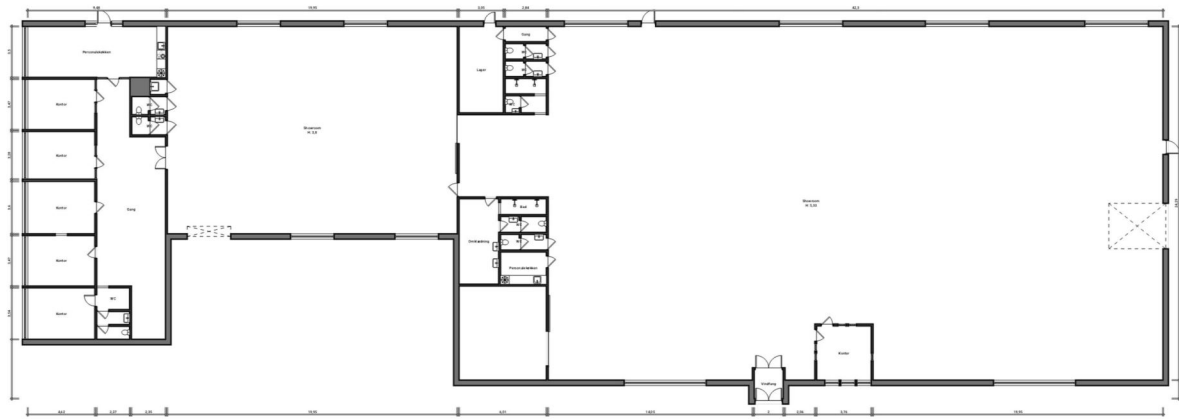
**Handelsomkostninger****Købers handelsomkostninger, anslået***Beløb i kr.*

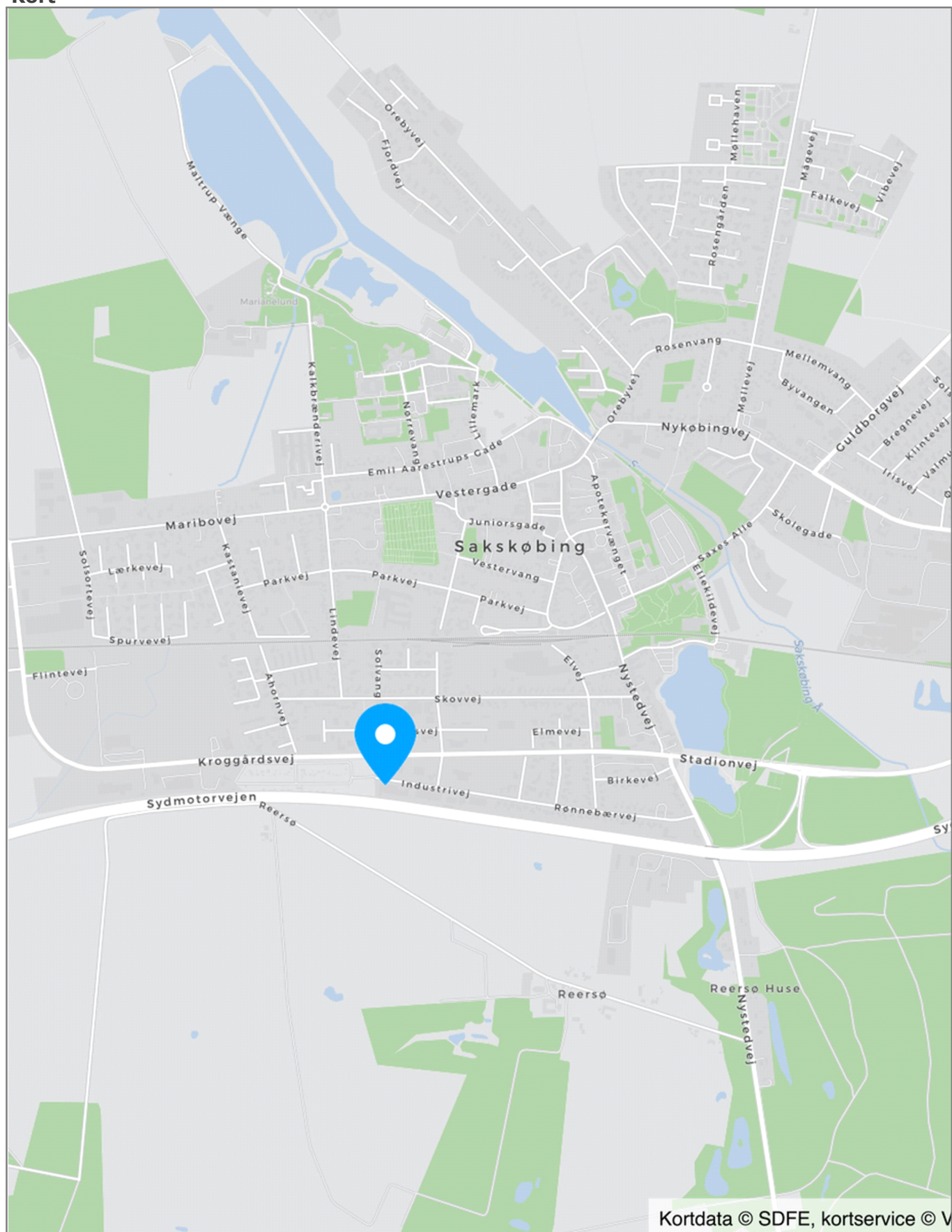
Tinglysningsafgift - skøde	27.050
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	35.800



# TEGNINGER OG KORT

## 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
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)

