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

Emil Aarestrups Gade 28
4990 Sakskøbing

895.000 kr.



God værkstedsbygning





BESKRIVELSE OG BILLEDER



Centralt i Sakskøbing

På Emil Aarestrups Gade 28 finder du en velbeliggende værkstedsbygning centralt i Sakskøbing, tæt på motorvejen. Yderst velegnet som lager, let produktion eller som base for en mellemstor håndværksvirksomhed.

Hovedbygningen rummer to store rum, velegnet til lager eller værksted. Ydermere er der ekstra lagerrum, evt. som personalefaciliteter med trappe til godt loftrum og adgang til toilet og depotrum. Der er i hovedbygningen også indrettet kontor. Hovedbygningen består af et sammenlagt bebygget areal på 350m2.

Udvendigt på grunden er der et par småskure samt gårdsplads.












6 HEKTAR
harald nyborg
harald nyborg
harald nyborg
harald nyborg


AJAX















FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Emil Aarestrups Gade 28, 4990 Sakskøbing
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Håndværk
Anvendelse, aktuel	Værksted

Matr. nr.	*Areal*
164 s Sakskøbing Bygrunde	179 m²
164 a Sakskøbing Bygrunde	568 m²
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	747 m²

Arealfordeling

Grundareal	747 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		414 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		377 m²
Etageareal i alt		377 m²

Fredning / bevaringsværdig
Ejendommen har bevaringsværdi 5.

Udenomsarealer / området
Parkering foran ejendommen og lukket gårdhave

Parkeringsforhold

Parkeringspladser	Ja

Parkering foran ejendommen og lukket gårdhave

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 2 - Emil Aarestrups Gade 28

- opført / ombygget	1934/1966
- bebygget areal	350 m²
- etageareal	350 m²
- antal etager	1

Enhed

Emil Aarestrups Gade 28	Etageareal	350 m²
Værksted	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Nej

Bygning nr. 3 - Emil Aarestrups Gade 28

- opført / ombygget	1966
- bebygget areal	12 m²
- antal etager	1

Enhed

Emil Aarestrups Gade 28	Etageareal	12 m²
Enhed til lager	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Nej

Bygning nr. 4 - Emil Aarestrups Gade 28

- opført / ombygget	1966
- bebygget areal	15 m²
- antal etager	1

Enhed

Emil Aarestrups Gade 28	Etageareal	15 m²

	Type	*Afskrivning*
Enhed til parkering af flere end to køretøjer i tilknytning til boliger	Erhvervsareal	Nej

Bygning nr. 5 - Emil Aarestrups Gade 28

- opført / ombygget	1989
- bebygget areal	37 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	450.000
Grundværdi	189.700

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 220 og 380 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Øvrige bemærkninger
Ejendommen skal separat kloakeret / tidsplan ukendt.

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Alm. Brand Forsikring A/S	182 258 342

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Værksted

Øvrige bemærkninger
Ejendommen er pålagt kloak separering, men dette er IKKE gjort endnu.

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

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Erhvervslejemål	147.800	147.800
I alt årlig leje	147.800	147.800

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og 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	895.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	895.000
Handelsomkostninger anslået	14.250
Anslået kapitalbehov	909.250

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 13,5%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Øvrige bemærkninger
Køber overtager eventuel momsreguleringsforpligtelse.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	*Beløb i kr.*
	121.542
	250.000

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2025		700
Udvendig vedligeholdelse 2025		15.080
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.000
Rottebekæmpelse		288
I alt, anslået		25.067

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

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	147.800	147.800
Udgifter		
Driftsudgifter	25.067	25.067
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	122.733	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	122.733	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	122.733
- skattevirkning ved 25,10%	30.806
I alt	91.927

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

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	895.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	7.250
Advokatsalær skøde	7.000
Kontant anskaffelsessum	909.250

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	200.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	695.000
I alt	895.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	*Afskrivningsgrundlag*	*Beløb i kr.*
Bygninger med installationer	0%	706.066	
Afskrivninger 1. år.			

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	7.250
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	16.000
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	1.750
Handelsomkostninger efter momsrefusion	14.250

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	895.000
Handelsomkostninger anslået	14.250
Investeret kapital	909.250

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	147.800

- Driftsudgifter iht. budget	25.067
Nettoleje til forrentning	122.733

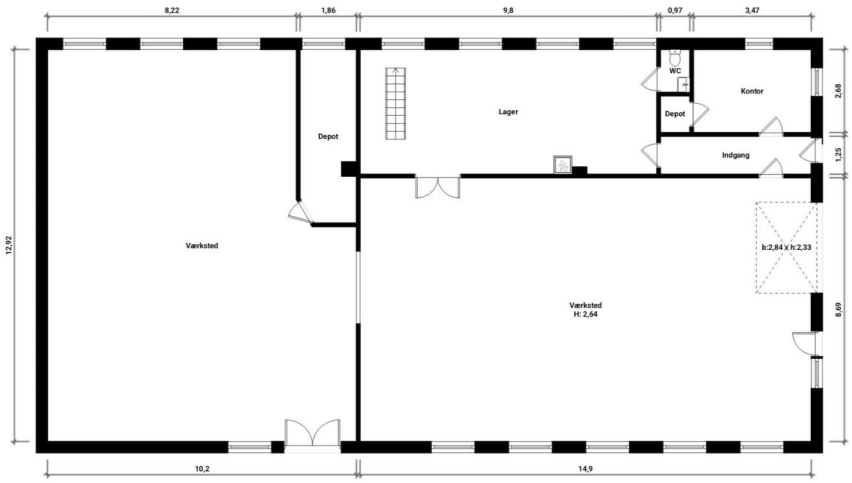
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{122.733 \times 100}{909.250} = 13{,}5\% \text{ (anslået)}$$

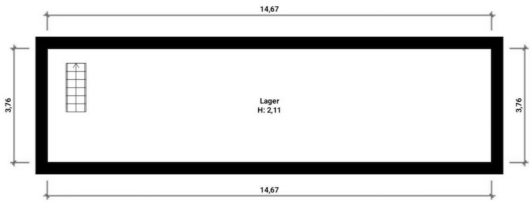
Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

TEGNINGER OG KORT

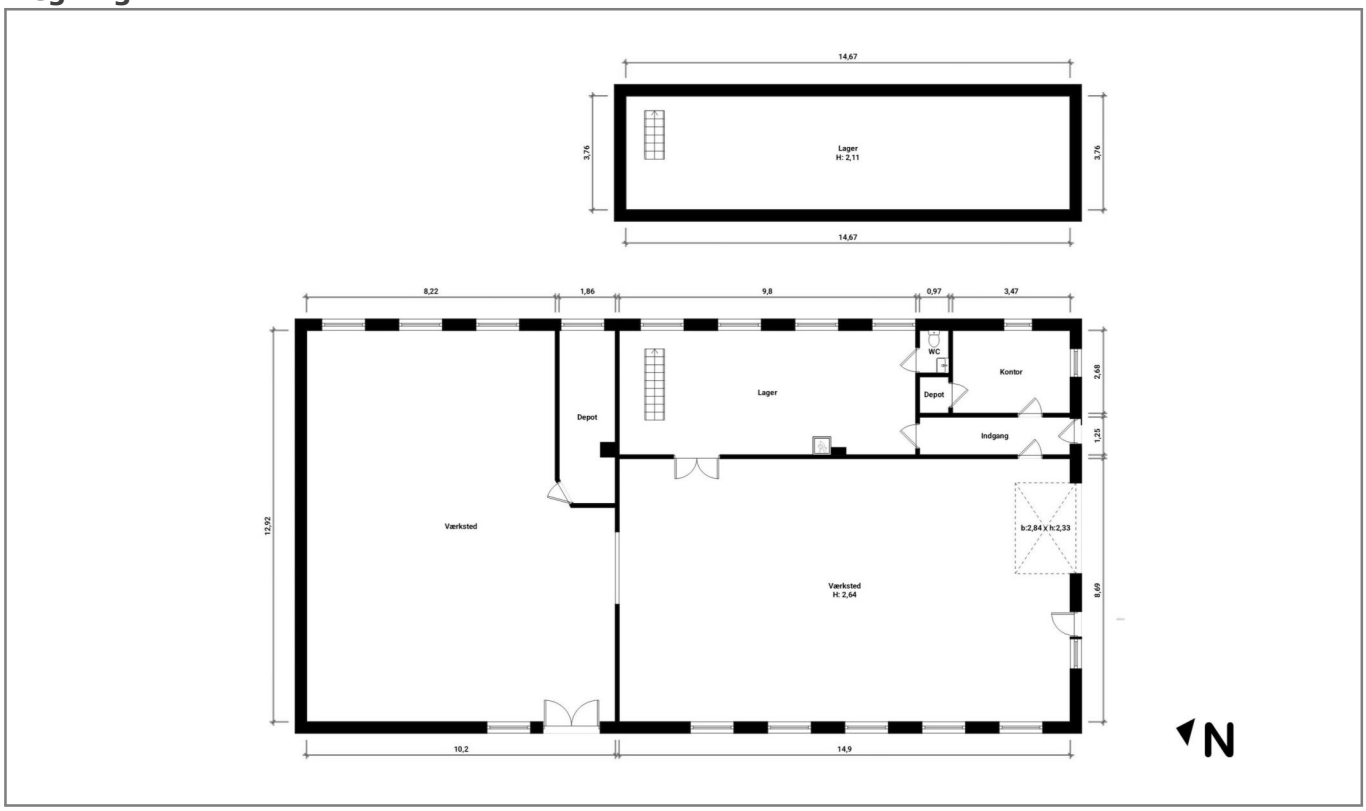
Tegning



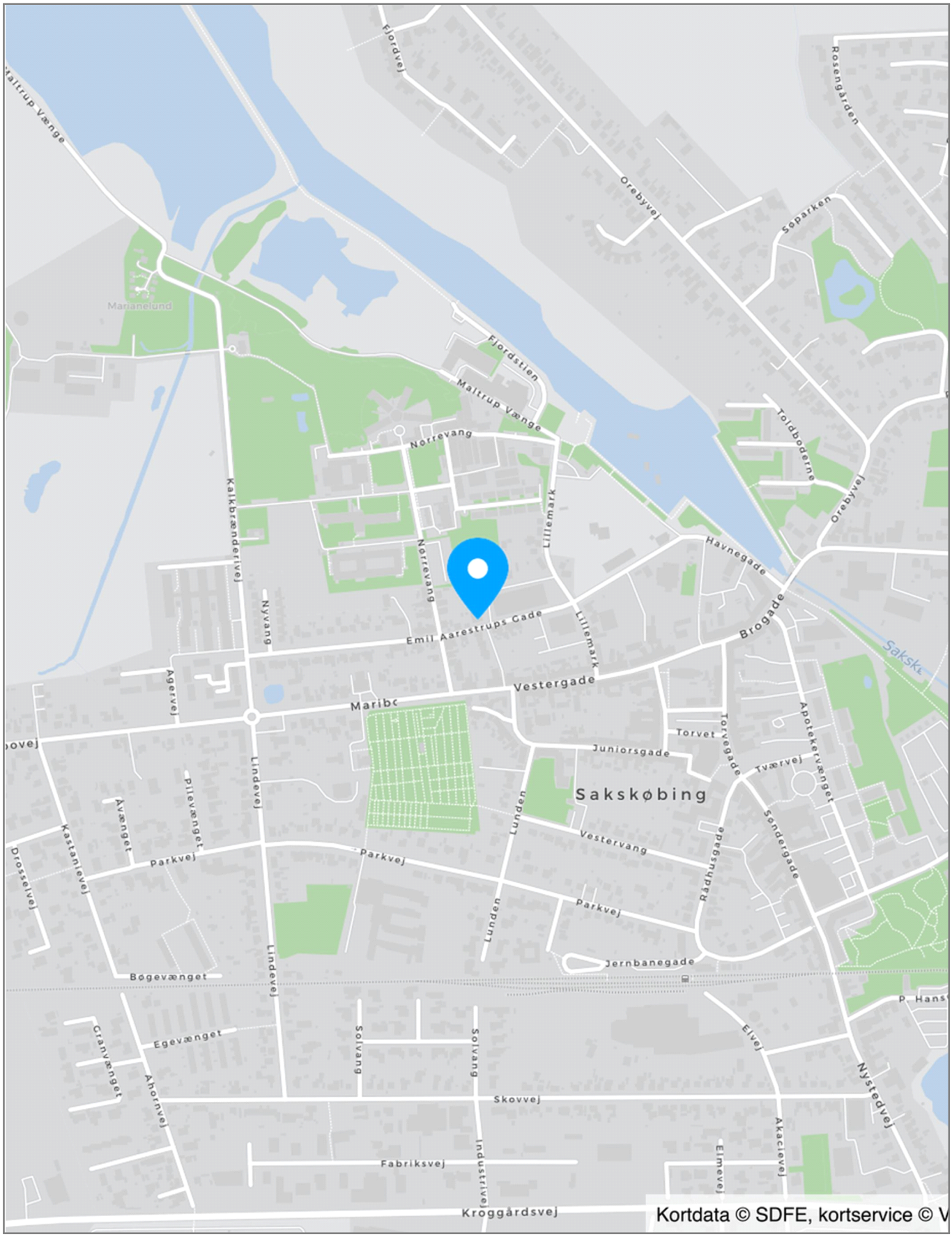
Tegning



Tegning


14,67
Lager
H: 2,11
3,76
3,76
14,67
8,22
1,86
9,8
0,97
3,47
WC
Kontor
Depot
Lager
Depot
Indgang
2,68
1,25
12,92
Værksted
b:2,84 x h:2,33
Værksted
H: 2,64
8,69
10,2
14,9
N

Kort


Maltrup Vænge
Flordvej
Orebyvej
Rosengården
Søparken
Marianelund
Fjordstien
Maltrup Vænge
Norrevang
Toldbodterne
Orebyvej
Kalkbrænderivej
Nyvang
Lillemark
Havnegade
Brogade
Emil Aarestrups Gade
Vestergade
Torvet
Torvegade
Tværvej
Apotekervænget
Juniorsgade
Sakskøbing
Vestervang
Søndergade
Parkvej
Lindevej
Lunden
Jernbanegade
Bøgevænget
Egevænget
Solvang
Skovvej
Elvej
Nystedvej
Akacievej
Fabriksvej
Industrivej
Kroggårdsvej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 28.11.2024

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	Ledige lokaler for køber eller lejer		Erhverv	Håndværk, lager m.m.	350	140.000	140.000	400					
2	Ledige lokaler		Erhverv	Lager	12	2.400	2.400	200					
3	2 garager		Erhverv	Garager	27	5.400	5.400	200					

I ALT	389	147.800	0	0	0	0	0	0	0
heraf erhverv	389	147.800	0	0	0	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						Ja							Nej	
2						Ja							Nej	
3						Ja							Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelses-ret	Fremleje-ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings-rapport	P-plads antal
1						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		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

