

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

Nykøbingvej 1
4850 Stubbekøbing

3.995.000 kr.



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Charmerende udlejningsejendom i Stubbekøbing By. En Investering med historisk flair

Velkommen til en unik investeringsmulighed i hjertet af den hyggelige købstad Stubbekøbing, hvor historie og moderne komfort smelter sammen. Denne imponerende ejendom, oprindeligt opført som Teknisk Skole for områdets kommende håndværkere i 1894, byder på en sjælden kombination af imponerende arkitektur og nutidens bekvemmeligheder.

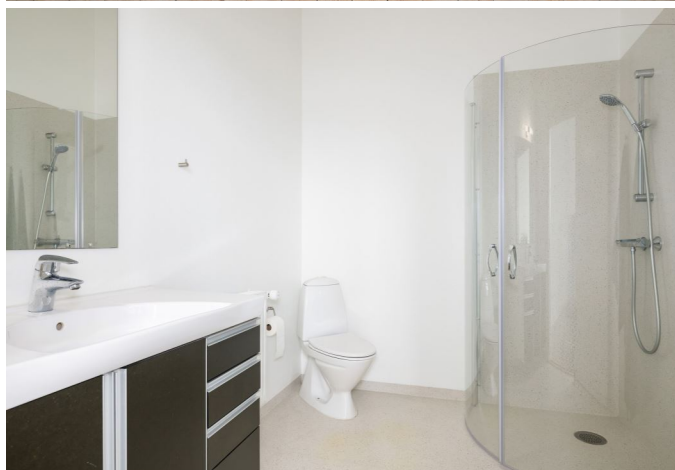
Ejendommen er tegnet af den kendte arkitekt Phillip Schmidt fra København, der har sat sit præg på mange flotte ejendomme. De mange håndværksmæssige detaljer viser, at det er en ejendom, hvor førende håndværksmestre, har vist deres kunnen. Ejendommen er opført på en tidligere eng kaldet "Hestevanding", deraf hestehovederne på tagrygningen. En utrolig repræsentativ bygning og med et samlet boligareal på hele 556 m2 fordelt over 6 lejligheder, er der rig mulighed for at udnytte denne perle til fulde.

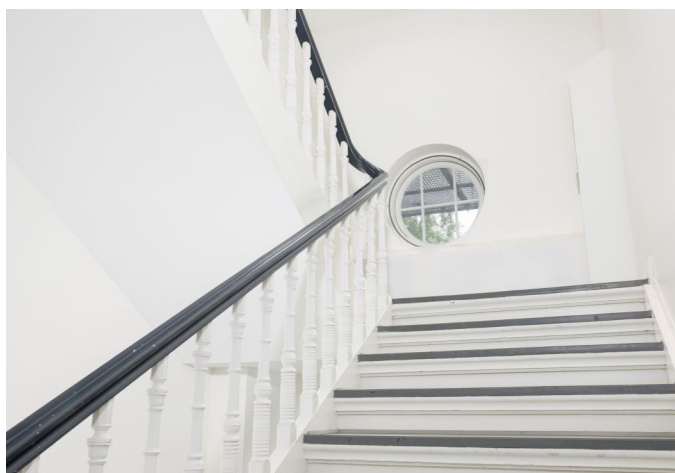
Ejendommen består af seks charmerende lejligheder, som alle fremstår lyse og indbydende med smagfuldt indrettede køkkener og badeværelser. Ejendommen er fuldt udlejet, hvilket vidner om den store efterspørgsel efter kvalitetsboliger i området. 2. sals lejlighederne har loft til kip og synlige loftsbjælker, hvilket giver en god rumførmelse. På førstesalen er 2 lejligheder udlejet som én stor lejlighed – perfekt for dem, der ønsker ekstra plads, men kan nemt opdeles igen, hvis dette ønskes.

Beboerne nyder godt af parkeringsfaciliteter med rigelig plads til biler og cykler, ligesom de øvrige fællesarealer til ophold, er et stort gode. Beliggenheden kunne ikke være bedre; nemt at komme til – også med offentlig trafik og med kort afstand til havnen samt diverse indkøbsmuligheder. Det er uden tvivl en af byens mest ikoniske bygninger.

Denne ejendom repræsenterer ikke blot en solid investering men også muligheden for at eje et stykke lokalhistorie med potentiale for yderligere udvikling eller modernisering efter behov. Grib chancen for at blive ejer af denne fantastiske ejendom og oplev selv den unikke atmosfære der følger med.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nykøbingvej 1, 4850 Stubbekøbing
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Moderejendom for 6 ejerlejligheder

Matr. nr.	Areal
173 b Stubbekøbing Markjorder	1.005 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.005 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		234 m ²
Boligareal		556 m ²
Etageareal i alt		556 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge til: Beboelse

Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har Bevaringsværdi 3.

Udenomsarealer / området

Til ejendommen hører gode parkeringsmuligheder og en fælles have.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser	Ja
-------------------	----

Der er parkeringsmuligheder for alle beboer.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nykøbingvej 1

- opført / ombygget	1894/1969
- bebygget areal	198 m ²
- etageareal	556 m ²
- antal etager	2

Enhed

Nykøbingvej 1, 1, th	Etageareal	88 m ²
----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Enhed

Nykøbingvej 1, 1, tv	Etageareal	98 m ²
----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Enhed

Nykøbingvej 1, 2, th	Etageareal	81 m ²
----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Enhed

Nykøbingvej 1, 2, tv	Etageareal	83 m ²
----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Afskrivning
Nej

Enhed

Nykøbingvej 1, st, th

Etageareal

118 m²

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Afskrivning
Nej

Enhed

Nykøbingvej 1, st, tv

Etageareal

88 m²

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Afskrivning
Nej

Bygning nr. 2 - Nykøbingvej 1

- opført / ombygget 1969
- bebygget areal 36 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi

4.010.000

Grundværdi

283.000

Ejendommen er opdelt i 6 ejerlejligheder, så vurderingen er den samlede ejendom.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Hver lejlighed har målere til alt forbrug som el, vand og varme.

Løsøre og inventar

Løsøre medfølger jvf. lejekontrakter.

Øvrige bemærkninger

Sælger har 2 containere stående på parkeringspladsen og tilbyder pladsleje herfor, hvilket er medregnet i anslået lejeindtægt på i alt 12.000 kr. (6.000 kr. pr. container/årligt).

Forsikring

Selskab

Policenr.

Storstrøms Forsikring

488283

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ejendommen er forsikret i Storstrøms Forsikring.

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 Moderejendom for 6 ejerlejligheder

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Boligudlejning

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 for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel, og derfor heller ingen mistanke om PFAS forurening.

Områdeklassificering

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

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.10.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 12.07.1972 - Dok om oversigt mv

Nr. 3 lyst d. 12.12.1979 - Dok om byggelinier mv Vedr 3-Q MAG. Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320

Nr. 4 lyst d. 23.10.1986 - Dok om fjernvarme/anlæg mv Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	368.230	0
Andre lejemål	12.000	12.000
I alt årlig leje	380.230	12.000

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

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.995.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.995.000
Handelsomkostninger anslået	34.600
-Refusion depositum	92.057
-Refusion forudbetalt leje	27.136
Anslået kapitalbehov	3.910.407

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,78%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2024		6.983
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		18.420
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		3.576
Udvendig vedligeholdelse 2025		22.240
Administration:		
Administration	10.000	
Varmeregnskab	2.700	
Sum		12.700
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		11.204
Rottebekæmpelse		897
I alt, anslået		76.020

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	368.230	368.230
Lejeindtægter, anslåede	12.000	12.000
Udgifter		
Driftsudgifter	76.020	76.020
Skattemæssigt resultat 1. år		

Før skat og afskrivninger 1. år	304.209
- afskrivning, anslået	0
I alt	304.209

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	304.209
- skattevirkning ved 25,10%	76.357
I alt	227.853

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	3.995.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	25.850
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750
Kontant anskaffelsessum	4.029.600

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	3.995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	25.850
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	34.600

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	3.995.000
Handelsomkostninger anslået	34.600
- Refusion depositum	92.057
- Refusion forudbetalt leje	27.136
Investeret kapital	3.910.407

Forrentning af investeret kapital

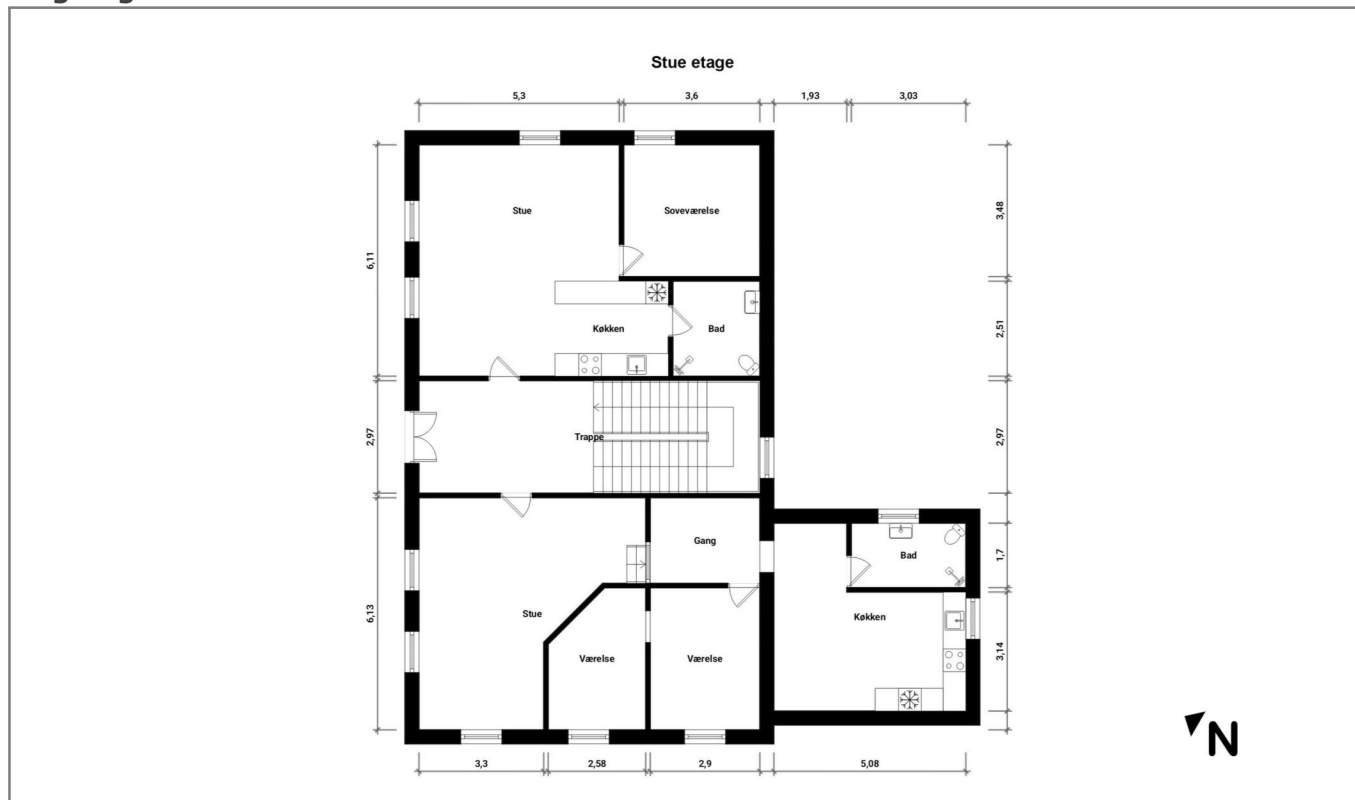
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	380.230
- Driftsudgifter iht. budget	76.020
Nettoleje til forrentning	304.209

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

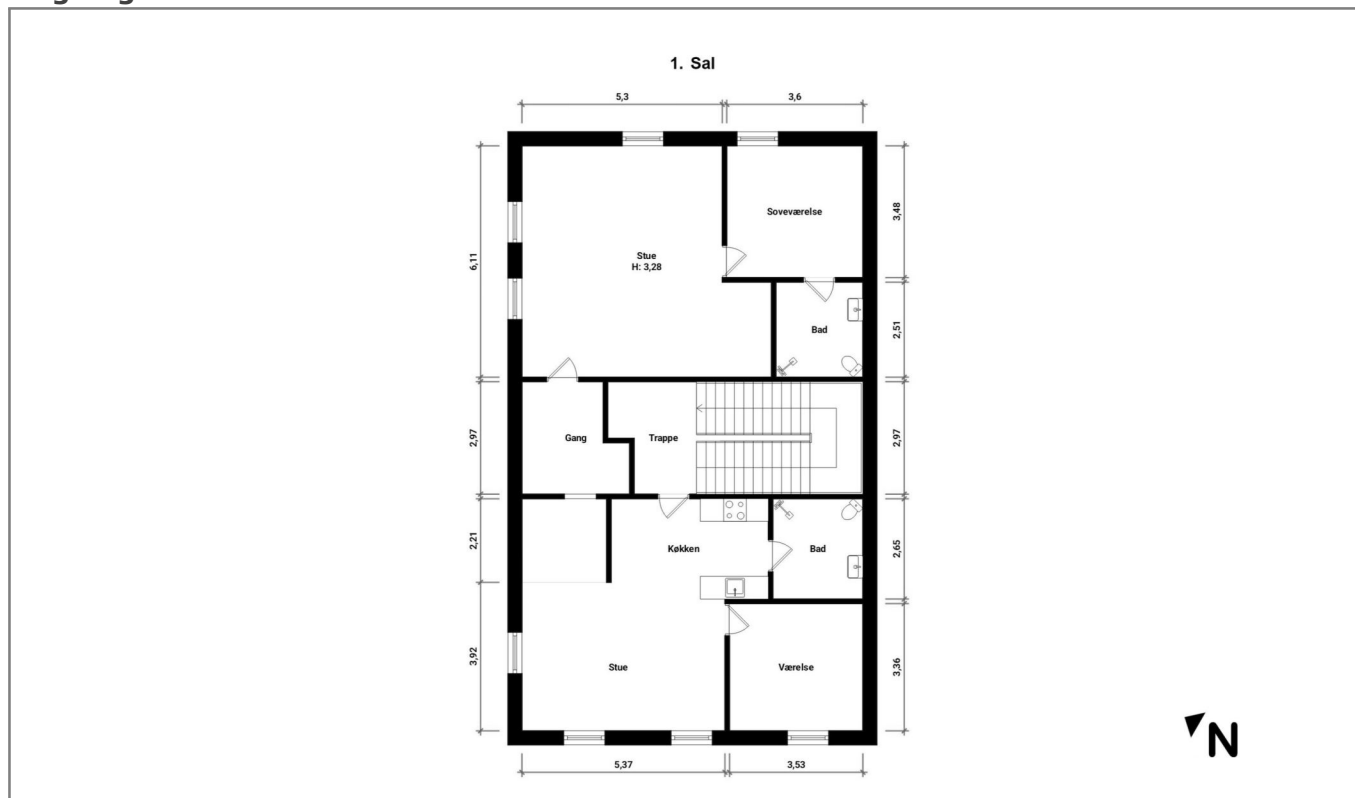
$$\frac{304.209 \times 100}{3.910.407} = 7,78\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

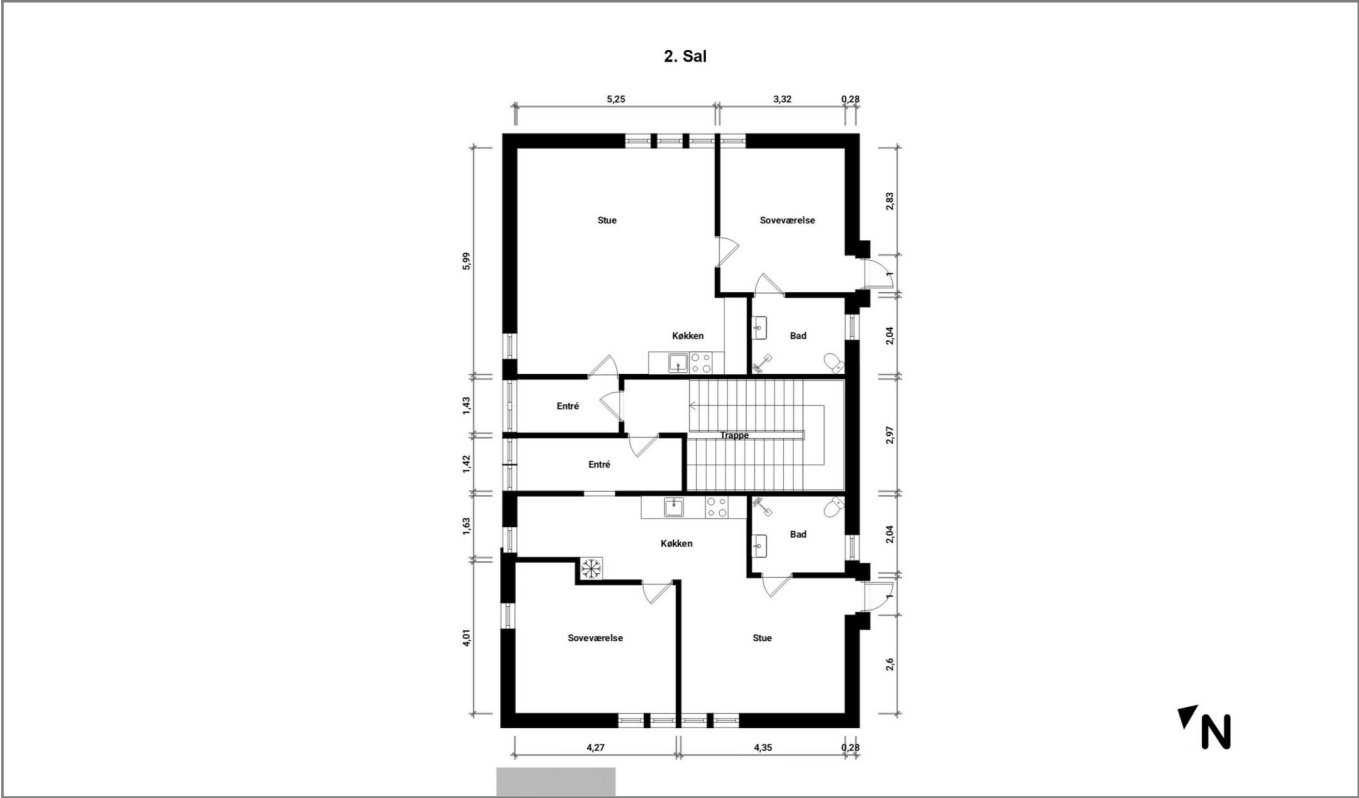
Tegning



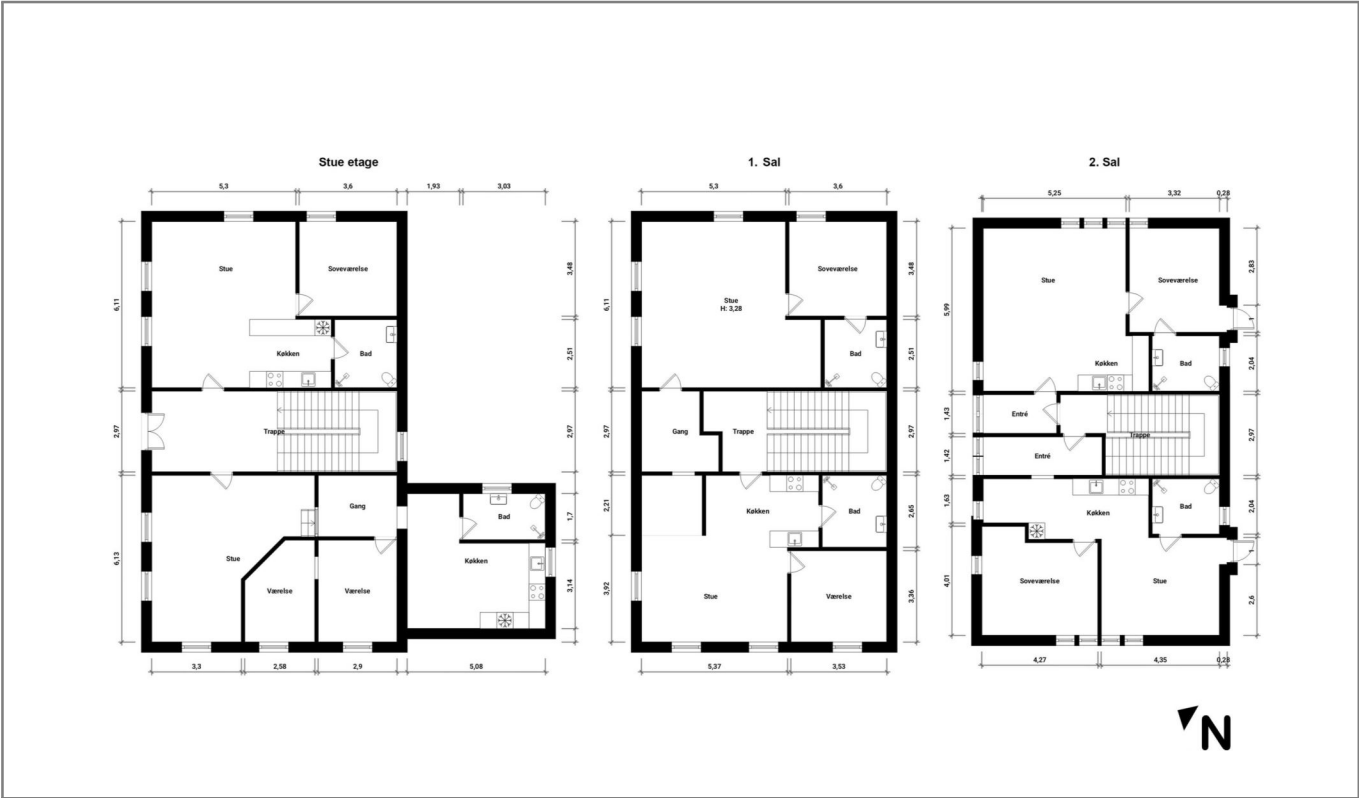
Tegning

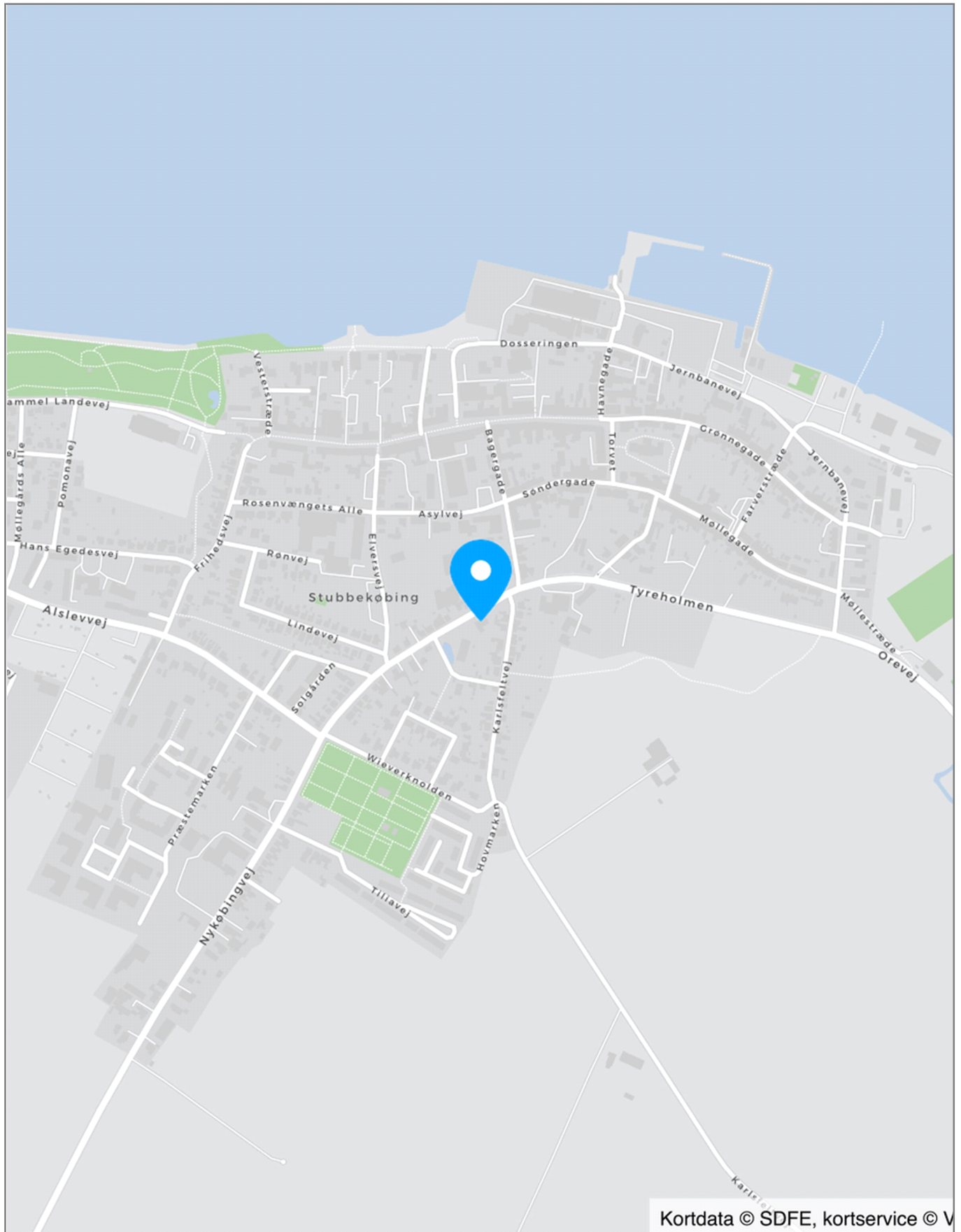


Tegning



Tegning



Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Nykøbingvej 1, st. tv.	88	54.000	614		13.500	
2	Boliglejer	Nykøbingvej 1, st. th.	118	78.529	666		19.632	6.544
3	Boliglejer	Nykøbingvej 1, 1. th.	186	103.070	554		25.767	8.589
5	Boliglejer	Nykøbingvej 1, 2. th.	81	64.231	793		16.058	6.303
6	Boliglejer	Nykøbingvej 1, 2. tv.	83	68.399	824		17.100	5.700
I alt			556	368.230		0	92.057	27.136

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
7	Sekundært areal	Nykøbingvej 1	60	12.000	200			
I alt			60	12.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	556	368.230	0	92.057	27.136
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	60	12.000	0	0	0
Lejemål i alt	616	380.230	0	92.057	27.136

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

