

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

4.100.000 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.

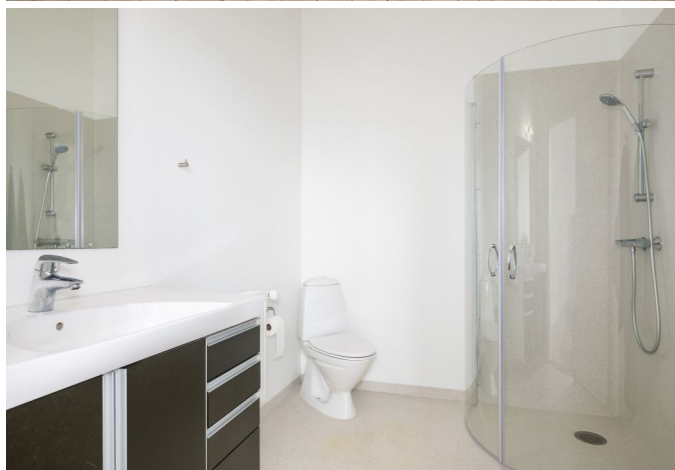
Ejendommen er tegnet af den kendte arkitekt Phillip Schmidt fra København, der har sat sit præg på mange flotte ejendomme. De mange håndværksmæssige detaljer viser, at det er en ejendom, hvor førende håndværksmestre, har vist deres kunnen. Ejendommen er opført på en tidligere eng kaldet "Hestevanding", 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 forurenet.

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

| | <i>Beløb i kr.</i> |
|-------------|--------------------|
| Kontantpris | 4.100.000 |

Kapitalbehov

| | <i>Beløb i kr.</i> |
|-----------------------------|--------------------|
| Kontantpris | 4.100.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 35.200 |
| -Refusion depositum | 92.057 |
| -Refusion forudbetalt leje | 27.136 |
| Anslået kapitalbehov | 4.016.007 |

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,57%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

| <i>Udgift</i> | <i>Specificeret</i> | <i>Beløb i kr.</i> |
|-------------------------------|---------------------|--------------------|
| 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

| | <i>Skattemæssigt i kr.</i> | <i>Likviditetsmæssigt i kr.</i> |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 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 | 4.100.000 |
| <i>Handelsomkostninger, anslået</i> | |
| Tinglysningsafgift skøde | 26.450 |
| Advokatsalær skøde | 7.000 |
| Moms ekskl. evt. momsrefusion | 1.750 |
| Kontant anskaffelsessum | 4.135.200 |

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

| | <i>Beløb i kr.</i> |
|-------|--------------------|
| I alt | 4.100.000 |

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

| | <i>Beløb i kr.</i> |
|--------------------------------|--------------------|
| Tinglysningsafgift - skøde | 26.450 |
| Advokatsalær - skøde | 7.000 |
| Moms | 1.750 |
| Handelsomkostninger inkl. moms | 35.200 |

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

| | <i>Beløb i kr.</i> |
|-----------------------------|--------------------|
| Udbetaling/Kontantpris | 4.100.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 35.200 |
| - Refusion depositum | 92.057 |
| - Refusion forudbetalt leje | 27.136 |
| Investeret kapital | 4.016.007 |

Forrentning af investeret kapital

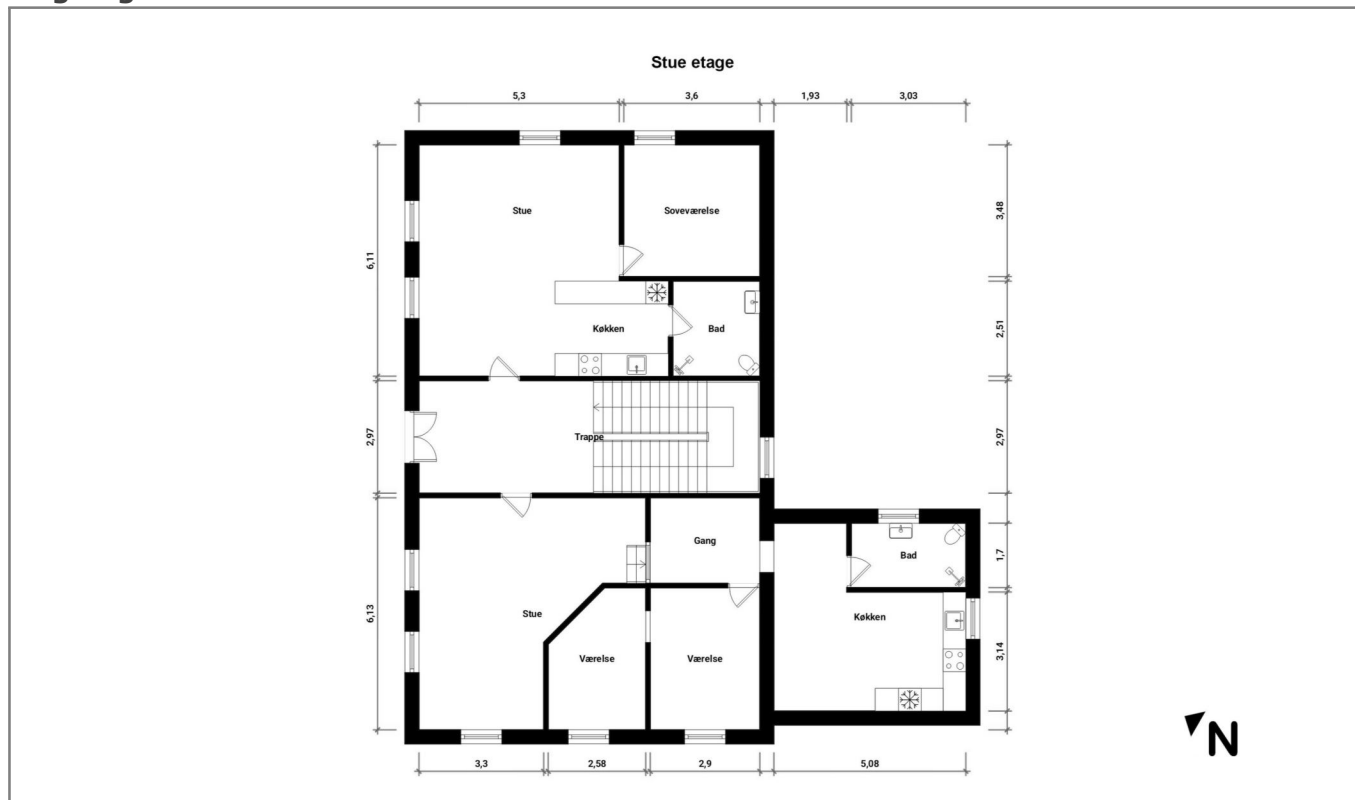
| | <i>Beløb i kr.</i> |
|------------------------------|--------------------|
| Lejeindtægter iht. budget | 380.230 |
| - Driftsudgifter iht. budget | 76.020 |
| Nettoleje til forrentning | 304.209 |

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

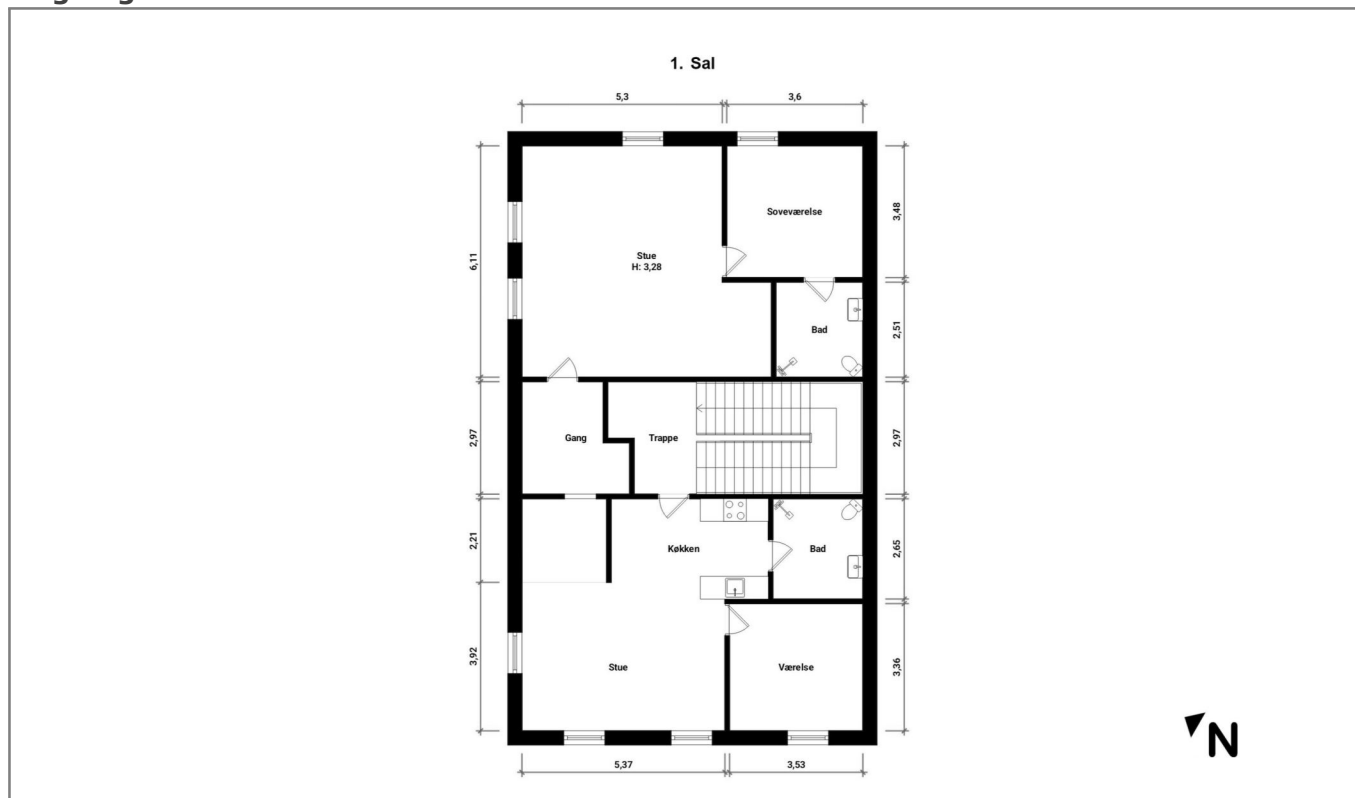
$$\frac{304.209 \times 100}{4.016.007} = 7,57\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

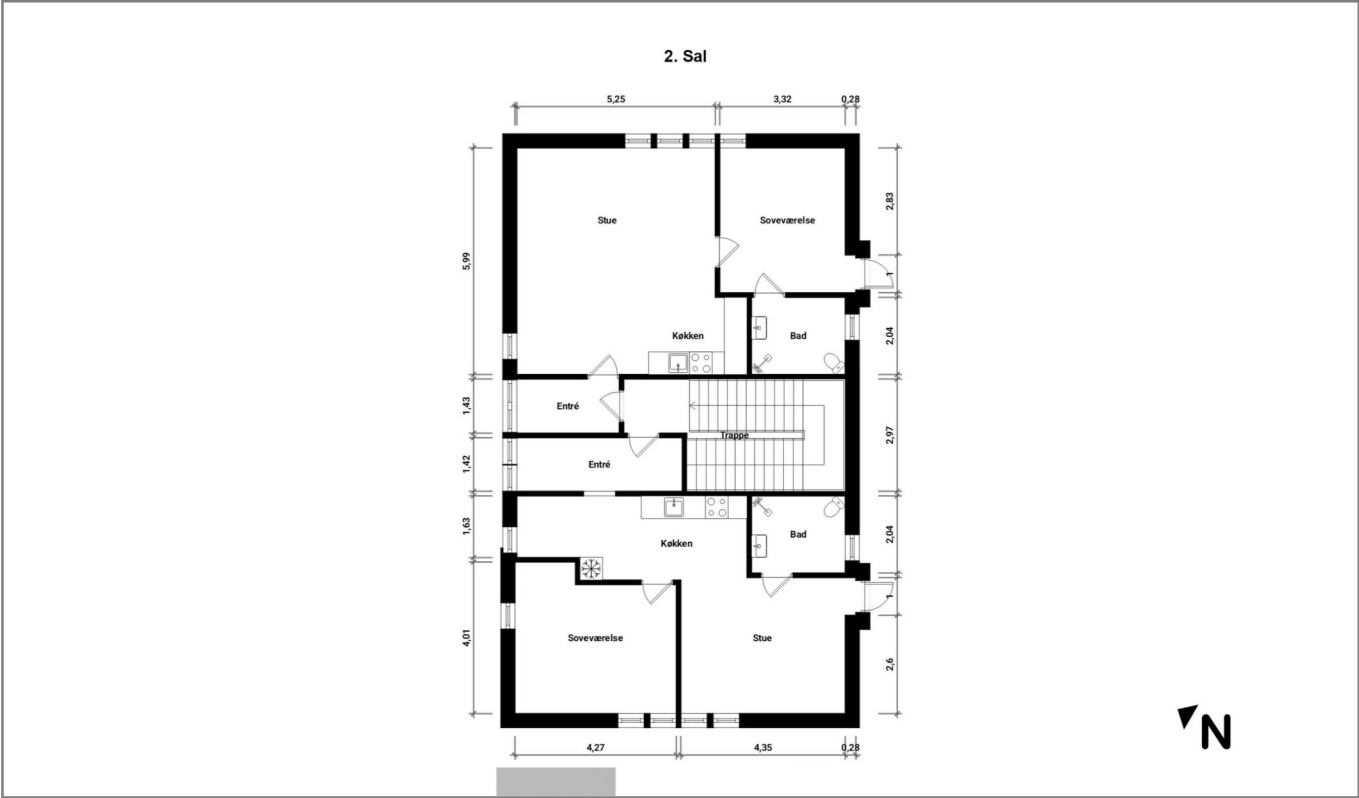
Tegning



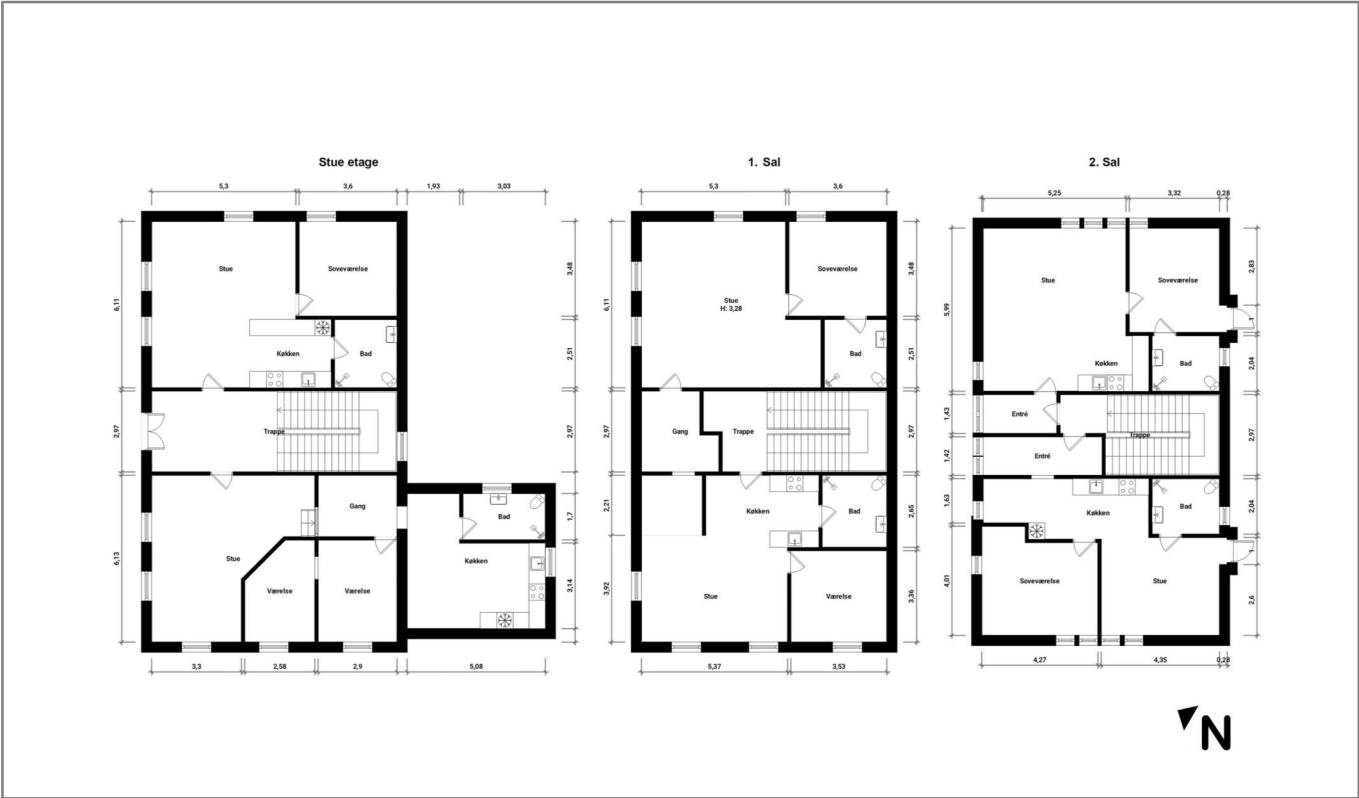
Tegning

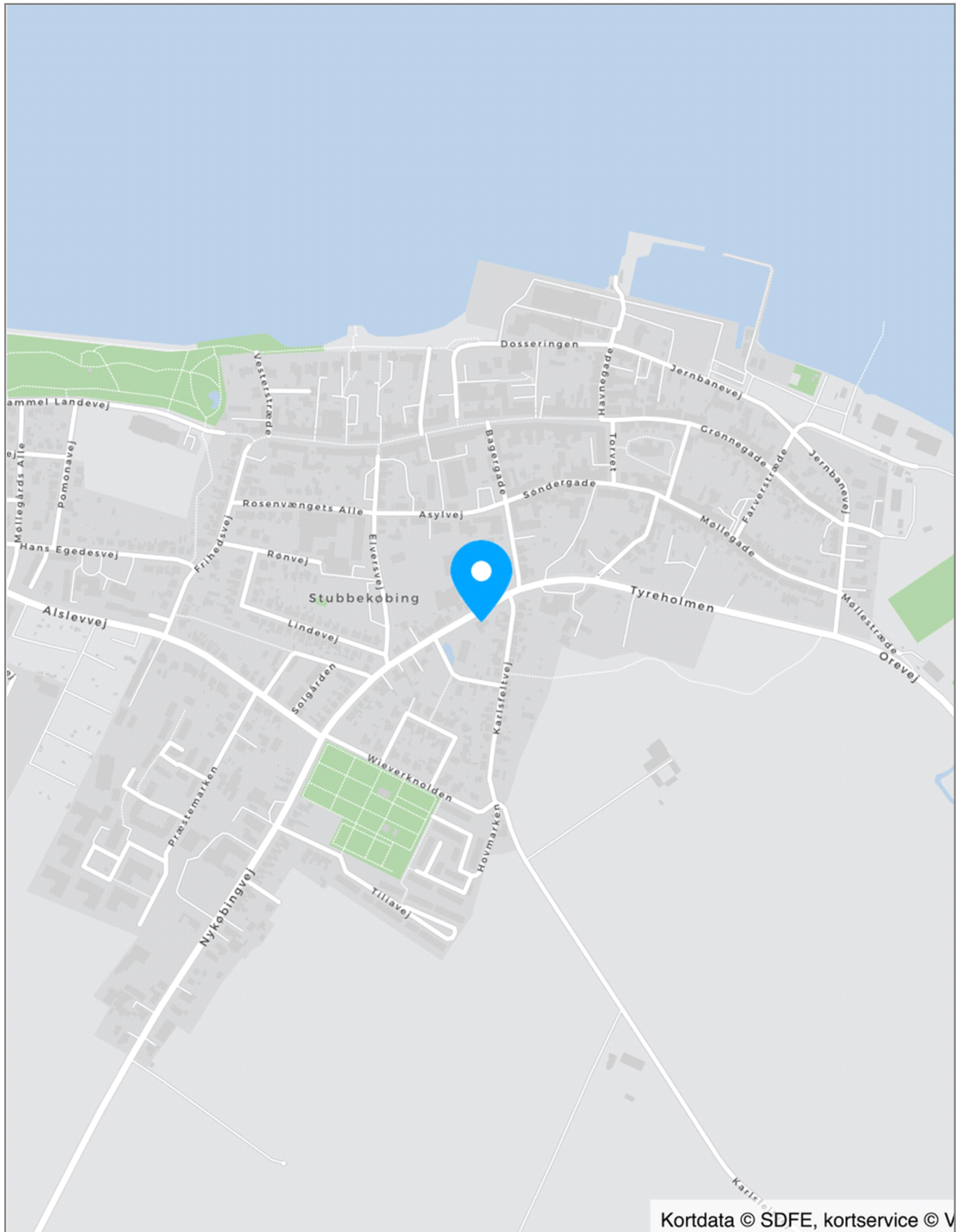


Tegning



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

