

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](http://www.john-ole.dk)

## SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Vejlegade 33  
4900 Nakskov

13.400.000 kr.



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
7	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Forsikring
9	Energimærke
10	Offentlige forhold / planer
10	Miljøforhold
10	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
12	Købesum
12	Kapitalbehov
12	Startforrentning
12	Moms
12	Driftsudgifter
12	Likviditetsbudget
13	Købesummens fordeling / afskrivninger
13	Handelsomkostninger
13	Startforrentning, specificeret
Side	KORT
15	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
16	Bolig
16	Erhverv
16	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
18	Kontaktinformation og åbningstider



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



Bagbygning

### Unik investeringsejendom i Nakskov - Imponerende stand

Denne ejendom er en sjælden perle i hjertet af Nakskov, kendt som en af byens mest prominente bygninger. Med sine imponerende 15 boliglejemål og et erhvervslokale i stueetagen tilbyder denne ejendom en unik investeringsmulighed for den kræsne køber. Ejendommen strækker sig over hele 1.318 kvadratmeter dedikeret til boliger samt yderligere 201 kvadratmeter til erhvervsformål, hvilket sikrer et solidt afkast på din investering.

Ejendommen er omhyggeligt vedligeholdt med flotte detaljer, der fremhæver bygningens karakter og charme. De indvendige rum er lyse og rummelige, hvilket giver beboerne en behagelig atmosfære at kalde hjem. Den udvendige facade står ligeledes flot og velholdt, hvilket gør ejendommen til et attraktivt syn både for nuværende lejere og potentielle nye beboere.

Ejendommen er fuldt udlejet, hvilket vidner om dens popularitet blandt lejerne. Den fælles gårdhave fungerer som et samlingspunkt for beboerne, hvor de kan nyde rolige stunder under åben himmel. En ekstra bekvemmelighed ved denne ejendom er den installerede elevator og stort udendørs trappetårn, der gør det nemmere for alle at få adgang til deres hjem uden besvær.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret mellem det pulserende havneområde og byens centrum får man her det bedste fra begge verdener – nærhed til vandet samt kort afstand til butikker, caféer og andre faciliteter i byen. Denne ejendom repræsenterer ikke blot en fantastisk mulighed for stabile lejeindtægter men også potentiale for fremtidig værdistigning.

Ejendommen handles sammen med Søndergade 16 kontantpris kr. 2.600.000





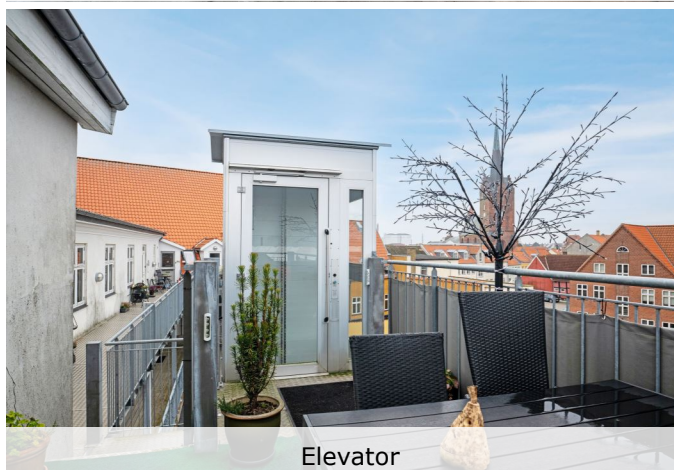
Gården



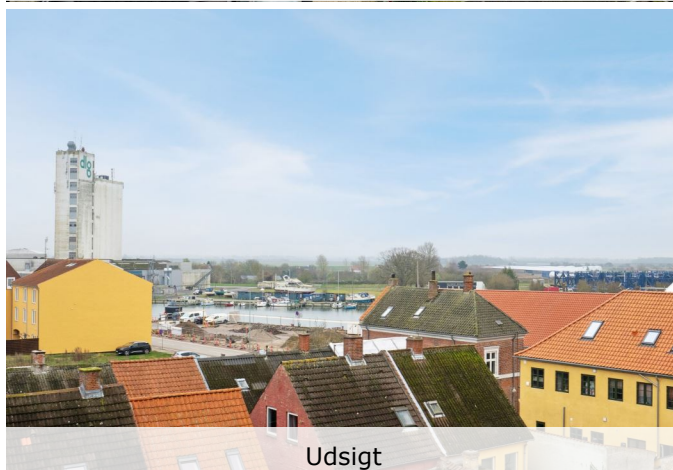
Portrum



Udsigt



Elevator



Udsigt





Lejlighed 1



Lejlighed 1



Lejlighed 1



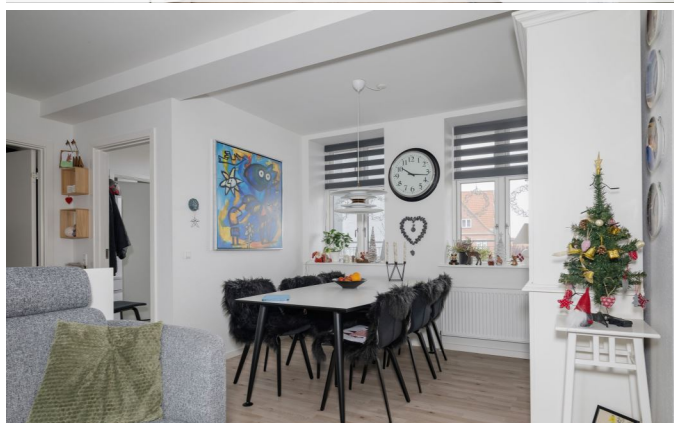
Lejlighed 1



Lejlighed 2



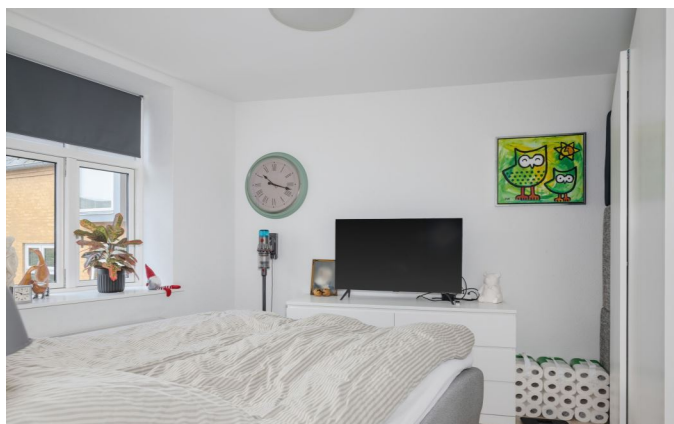
Lejlighed 2



Lejlighed 2



Lejlighed 2



Lejlighed 2



Lejlighed 2



Kontor i stueetagen



Kontor i stueetagen



Kontor i stueetagen



Kontor i stueetagen

# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Vejlegade 33, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

## Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse & kontor

Matr. nr.	Areal
166 a Nakskov Bygrunde	1.185 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	1.185 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		694 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger		201 m <sup>2</sup>
Boligareal		1.318 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		1.519 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer		117 m <sup>2</sup>

## Brugsret

Brugsret ifølge til: Beboelse

## Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen er Bevaringsværdi.

## Udenomsarealer / området

Stor fælles gårdhave.

## Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser	Nej
-------------------	-----

Ladestandere	Nej
--------------	-----

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Vejlegade 33

- opført / ombygget	1882/2014
- bebygget areal	577 m <sup>2</sup>
- etageareal	1.519 m <sup>2</sup>
- antal etager	3

### Enhed

Vejlegade 33	Etageareal	201 m <sup>2</sup>
--------------	------------	--------------------

Enhed til kontor	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Nej

### Enhed

Vejlegade 33, 1, 4	Etageareal	123 m <sup>2</sup>
--------------------	------------	--------------------

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

### Enhed

Vejlegade 33, 1, 5	Etageareal	69 m <sup>2</sup>
--------------------	------------	-------------------

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

### Enhed

Vejlegade 33, 1, 6	Etageareal	69 m <sup>2</sup>
--------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Vejlegade 33, 1, 7	Etageareal	91 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Vejlegade 33, 1, 8	Etageareal	74 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Vejlegade 33, 1, 9	Etageareal	76 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Vejlegade 33, 2, 10	Etageareal	123 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Vejlegade 33, 2, 11	Etageareal	69 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Vejlegade 33, 2, 12	Etageareal	69 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Vejlegade 33, 2, 13	Etageareal	91 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Vejlegade 33, 2, 14	Etageareal	74 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Vejlegade 33, 2, 15	Etageareal	76 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Vejlegade 33, st, 1	Etageareal	123 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej



*Enhed*

Vejlegade 33, st, 2	Etageareal	99 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

*Enhed*

Vejlegade 33, st, 3	Etageareal	92 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

*Bygning nr. 2 - Vejlegade 33*

- opført / ombygget	2006
- bebygget areal	117 m <sup>2</sup>
- sekundært areal	117 m <sup>2</sup>

*Enhed*

Vejlegade 33, 4900 Nakskov	Etageareal	117 m <sup>2</sup>
Udhus	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

**Offentlig vurdering***År 2019**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	7.300.000
Grundværdi	72.800

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

Afløb til til offentligt kloaksystem

**Installationer forsyninger**

El: 400 V el fra værk

Vand: Offentlig

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

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

**Løsøre og inventar**

Løsøre medfølger jvf. lejekontrakter.

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

Gjensidige Forsikring v/ Lars Petersen Bygningstaksator	979242
---	--------

**Forsikringsdækning, bemærkninger:**

Ejendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

**Energimærke**

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

*Energimærke*

---

Hele ejendommen

C

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan Bymidteområde i Nakskov - Plannummer 360-130.  
Kommuneplan 2025-2037

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse & kontor

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Beboelse & kontor

### 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 PFASforurening.

### Områdeklassificering

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

## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 06.12.1938 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 06.12.1938 - Dok om færdselsret mv, og dør- og vinduesret

Nr. 3 lyst d. 12.06.1989 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.



# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	1.094.476	0
Erhvervslejemål	60.000	0
I alt årlig leje	1.154.476	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	13.400.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	13.400.000
Handelsomkostninger anslået	91.000
-Refusion depositum	271.797
Anslået kapitalbehov	13.219.203

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,07%.

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 2026		23.372
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		39.213
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	1.721	
Elforbrug	8.804	
Sum		10.526
Renholdelse / vicevært:		12.000
Udvendig vedligeholdelse 2025		75.950
Administration:		
Administration	30.000	
Varmeregnskab	10.000	
Sum		40.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		18.355
Rottebekæmpelse		428
I alt, anslået		219.844

## 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>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	1.154.476	1.154.476
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	219.844	219.844



**Skattemæssigt resultat 1. år**

Før skat og afskrivninger 1. år	934.632
- afskrivning, anslået	0
I alt	934.632

**Likviditetsmæssigt resultat 1. år**

Likviditet før skat 1. år	934.632
- skattevirkning ved 26,70%	249.547
I alt	685.085

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

**Købesummens fordeling / afskrivninger**

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	13.400.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	82.250
Advokatsalær skøde	7.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.750
Kontant anskaffelsessum	13.491.000

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum**

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	13.400.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

**Handelsomkostninger****Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	82.250
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	91.000

**Startforrentning, specificeret****Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	13.400.000
Handelsomkostninger anslået	91.000
- Refusion depositum	271.797
Investeret kapital	13.219.203

**Forrentning af investeret kapital**

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	1.154.476
- Driftsudgifter iht. budget	219.844
Nettoleje til forrentning	934.632

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

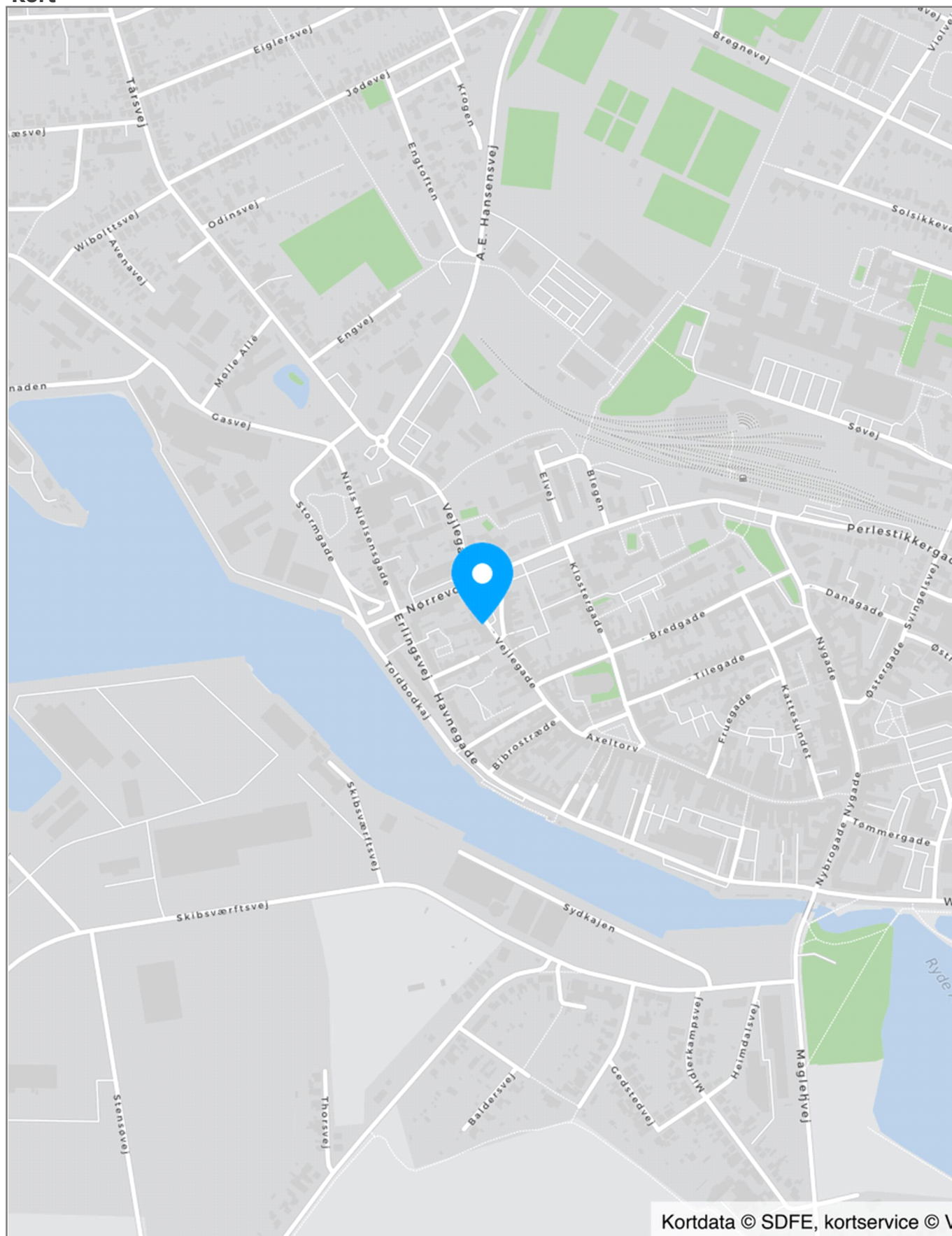
$$\frac{934.632 \times 100}{13.219.203} = 7,07\% \text{ (anslået)}$$





# KORT

## Kort



# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

## Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Vejlegade 33, st. dør 1, 4900 Nakskov	123	81.957	666		20.100	
2	Boliglejer	Vejlegade 33, st. dør 2, 4900 Nakskov	99	79.834	806		19.500	
3	Boliglejer	Vejlegade 33, st. dør 3, 4900 Nakskov	92	75.261	818		17.100	
4	Boliglejer	Vejlegade 33, 1. dør 4, 4900 Nakskov	123	93.962	764		21.600	
5	Boliglejer	Vejlegade 33, 1. dør 5, 4900 Nakskov	69	62.028	899		15.300	
6	Boliglejer	Vejlegade 33, 1. dør 6, 4900 Nakskov	69	63.293	917		15.600	
7	Boliglejer	Vejlegade 33, 1. dør 7, 4900 Nakskov	91	81.557	896		19.800	
8	Boliglejer	Vejlegade 33, 1. dør 8, 4900 Nakskov	74	65.343	883		14.325	
9	Boliglejer	Vejlegade 33, 1. dør 9, 4900 Nakskov	76	65.343	860		14.847	
10	Boliglejer	Vejlegade 33, 2. dør 10, 4900 Nakskov	123	92.987	756		22.800	
11	Boliglejer	Vejlegade 33, 2. dør 11, 4900 Nakskov	69	60.404	875		14.100	
12	Boliglejer	Vejlegade 33, 2. dør 12, 4900 Nakskov	69	60.893	883		13.350	
13	Boliglejer	Vejlegade 33, 2. dør 13, 4900 Nakskov	91	76.945	846		17.250	
14	Boliglejer	Vejlegade 33, 2. dør 14, 4900 Nakskov	74	66.700	901		14.625	
15	Boliglejer	Vejlegade 33, 2. dør 15, 4900 Nakskov	76	67.971	894		16.500	
I alt			1.318	1.094.476		0	256.797	0

## Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
16	Erhvervslejer	Vejlegade 33, st., 4900 Nakskov	201	60.000	299		15.000	
I alt			201	60.000		0	15.000	0

## Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	1.318	1.094.476	0	256.797	0
Erhverv	201	60.000	0	15.000	0

---

Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	1.519	1.154.476	0	271.797	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](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)

