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

Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F

4800 Nykøbing F — 3.995.000 kr.



4 luksuriøse husbåde med topbeliggenhed og høj lejeindtægt





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
8	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold

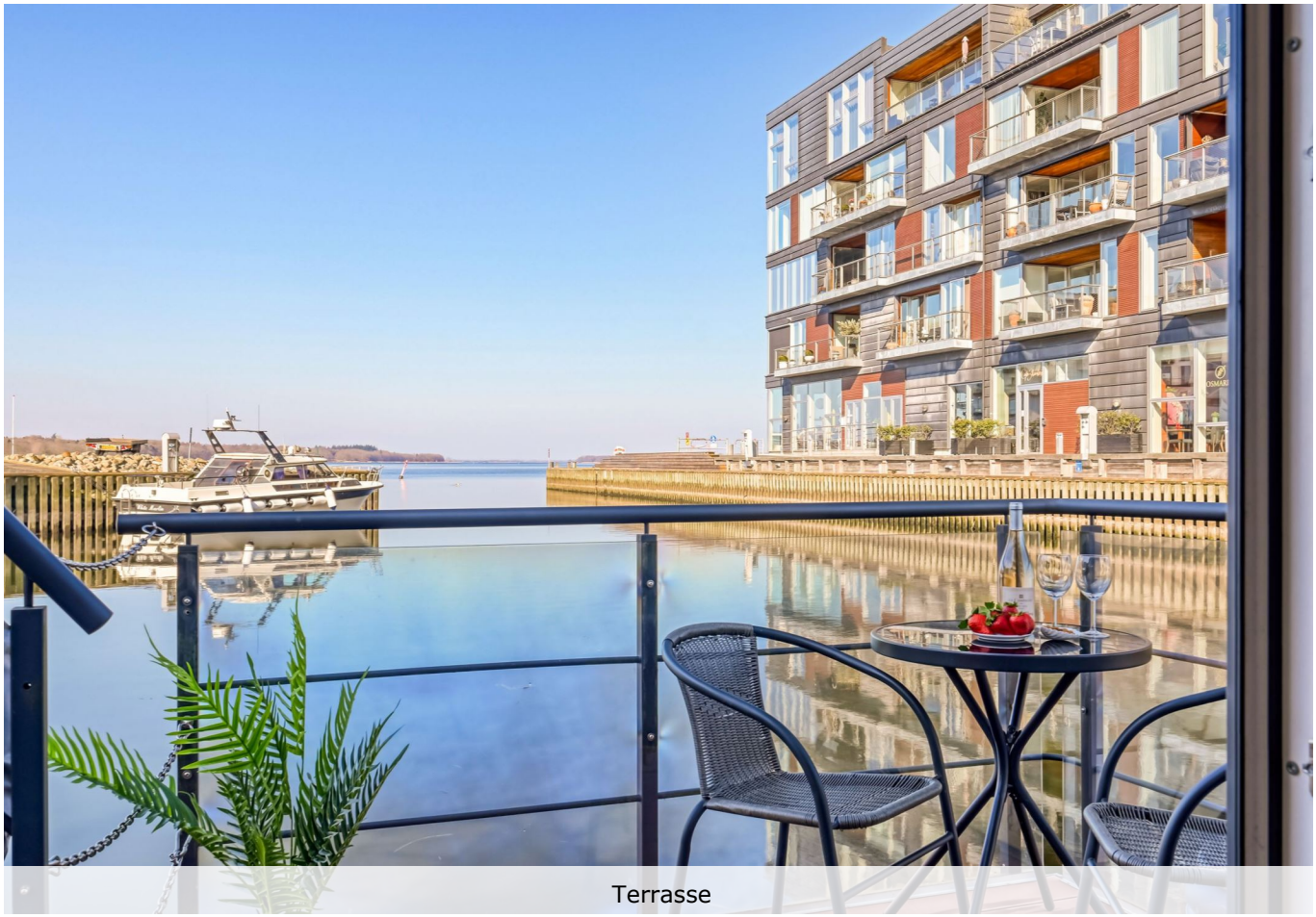
Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
12	Købesum
12	Kapitalbehov
12	Startforrentning
12	Moms
12	Driftsudgifter
12	Likviditetsbudget
13	Købesummens fordeling / afskrivninger
13	Handelsomkostninger
13	Startforrentning, specificeret

Side	TEGNINGER OG KORT
14	Tegning
15	Kort

Side	KONTAKTINFORMATION
17	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Terrasse

Unik mulighed: Investér i 4 luksuriøse husbåde med topbeliggenhed og høj lejeindtægt

Drømmer du om en investering, der kombinerer luksus, beliggenhed og indtjeningspotentiale? Så er denne enestående mulighed lige noget for dig. Vi præsenterer stolt fire smukt designede husbåde, hver på 45 kvadratmeter, placeret midt i den charmerende by Nykøbing F. Med en samlet årlig lejeindtægt på cirka én million kroner tilbyder disse husbåde ikke kun et attraktivt afkast men også en unik livsstil ved vandet.

Hver husbåd er gennemtænkt indrettet til at rumme op til seks personer. De indeholder et soveværelse med dobbeltseng og et værelse med køjeseng, hvilket gør dem ideelle til både familier og grupper af venner. Den hyggelige opholdsstue er udstyret med en sovesofa, som giver ekstra sovepladser uden at gå på kompromis med pladsen.

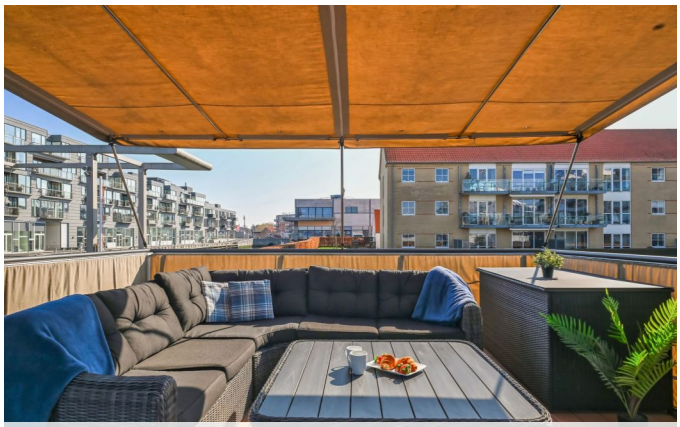
Køkkenet er fuldt udstyret med moderne faciliteter, så madlavning bliver en leg. Badeværelset byder på alle nødvendige bekvemmeligheder inklusive en god bruseniche. Men det stopper ikke her; hver båd har også sin egen enorme tagterrasse – perfekt til solbadning eller aftener under stjernerne med plads til både sofagruppe, spisebord og grill.

Beliggende direkte ved Guldborgsund får du den mest betagende udsigt over vandet samt nem adgang til Nykøbing F's pulserende byliv. Her finder du flere restauranter og barer lige rundt om hjørnet samt blot fem minutters gang til byens torv. Denne unikke placering sikrer ikke kun fantastiske oplevelser for gæsterne men også stabil efterspørgsel året rundt.

Man kan eventuelt opdele de 4 både som enkeltstående ejere eller en andelsforening med flere ejer.



Tagterrasse



Tagterrasse



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue


Stue


Stue


Stue


Badeværelse


Badeværelse


Entré


Soveværelse


Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



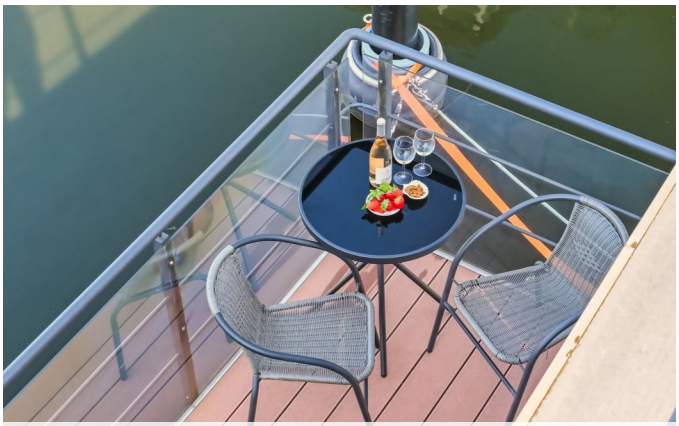
Terrasse



Terrasse



Udsigt



Terrasse



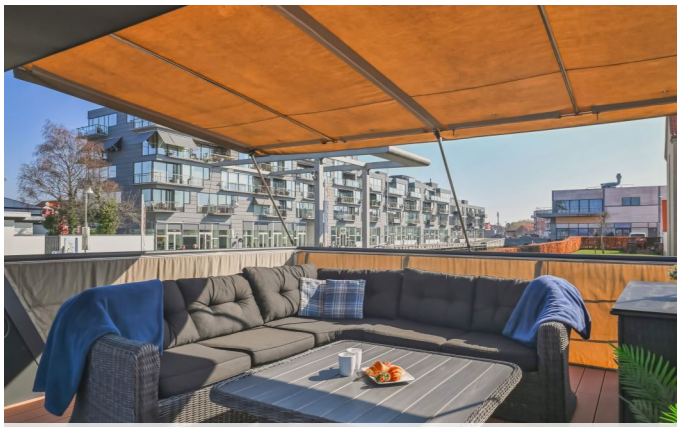
Udsigt



Udsigt



Tagterrasse



Tagterrasse



Facade



Luftfoto



Luftfoto

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Slotsbryggen 21-23-25-27, 4800 Nykøbing F, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Sommerhus / husbåde udlejning

Arealfordeling

Bebygget areal	180 m²
Boligareal	180 m²
Etageareal i alt	180 m²

Brugsret
Brugsret ifølge Sælger til: Kan benyttes til udlejning på sommhus lignende vilkår.

Udenomsarealer / området
4 husbåde er beliggende i kommunens inderhavn.

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser	Nej

Men der er gode parkeringspladser tæt på husbådene.

Ladestandere	Nej

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Slotsbryggen 21, 4800 Nykøbing F.

- opført / ombygget	2020
- bebygget areal	45 m²
- etageareal	45 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Hus båd nr. 21

Enhed

Slotsbryggen 21, 4800 Nykøbing F.	Etageareal	45 m²
Sommerhus / husbåd til udlejning	*Type*	*Afskrivning*
	Boligareal	Nej

Bygning nr. 2 - Slotsbryggen 23, Nykøbing F.

- opført / ombygget	2020
- bebygget areal	45 m²
- etageareal	45 m²

Beskrivelse
Husbåd nr. 23

Enhed

Slotsbryggen 23, Nykøbing F.	Etageareal	45 m²
Sommerhus / husbåd til udlejning	*Type*	*Afskrivning*
	Boligareal	Nej

Bygning nr. 3 - Slotsbryggen 25, 4800 Nykøbing F.

- opført / ombygget	2020
- bebygget areal	45 m²
- etageareal	45 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Hus båd nr. 25

Enhed

Slotsbryggen 25, 4800 Nykøbing F.	Etageareal	45 m²

	Type	*Afskrivning*
Sommerhus / husbåd til udlejning	Boligareal	Nej

Bygning nr. 4 - Slotsbryggen 27, 4800 Nykøbing F.

- opført / ombygget	2020
- bebygget areal	45 m²
- etageareal	45 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Hus båd nr. 27

Enhed

Slotsbryggen 27, 4800 Nykøbing F.	Etageareal	45 m²

	Type	*Afskrivning*
Sommerhus / husbåd til udlejning	Boligareal	Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	

Der er ikke vurdering på husbådene - man betaler havneleje

Tekniske installationer - løsøre

-Installationer fungere fuldstændig som et hus på land
-Spildevand pumpes i land via en kværnpumpe

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger
El: 220 og 380 volt
Vand: Offentlig
Varme: Varmepumpe
Solcelleanlæg: Nej

Varme- / AC pumpe og elradiatorer.

Løsøre og inventar
Opvaskemaskine, køleskab, keramisk komfur, varmluftovn, kaffemaskine, elkedel, brødrister og el-grill på terrassen.

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan C24 og Lokalplan C24-1

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Sommerhus / husbåde udlejning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Sommerhus / husbåde udlejning

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.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	940.070	940.070
I alt årlig leje	940.070	940.070

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

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.995.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.995.000
Handelsomkostninger anslået	34.600
Anslået kapitalbehov	4.029.600

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 13,66%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		14.800
Vand / vandafledning / el:		
Vandafgift	12.000	
Vand & El	32.000	
Sum		44.000
Udvendig vedligeholdelse		12.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		47.000
Havneleje		80.000
Rengøring/linned		59.000
TV-Internet		31.000
Booking/Hjemmeside		101.800
I alt, anslået		389.600

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	940.070	940.070
Udgifter		
Driftsudgifter	389.600	389.600
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	550.470	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	550.470	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		550.470
- skattevirkning ved 25,10%		138.168
I alt		412.302

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	3.995.000

Handelsomkostninger, anslået	
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

	Beløb i kr.
I alt	3.995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

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

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	3.995.000
Handelsomkostninger anslået	34.600
Investeret kapital	4.029.600

Forrentning af investeret kapital

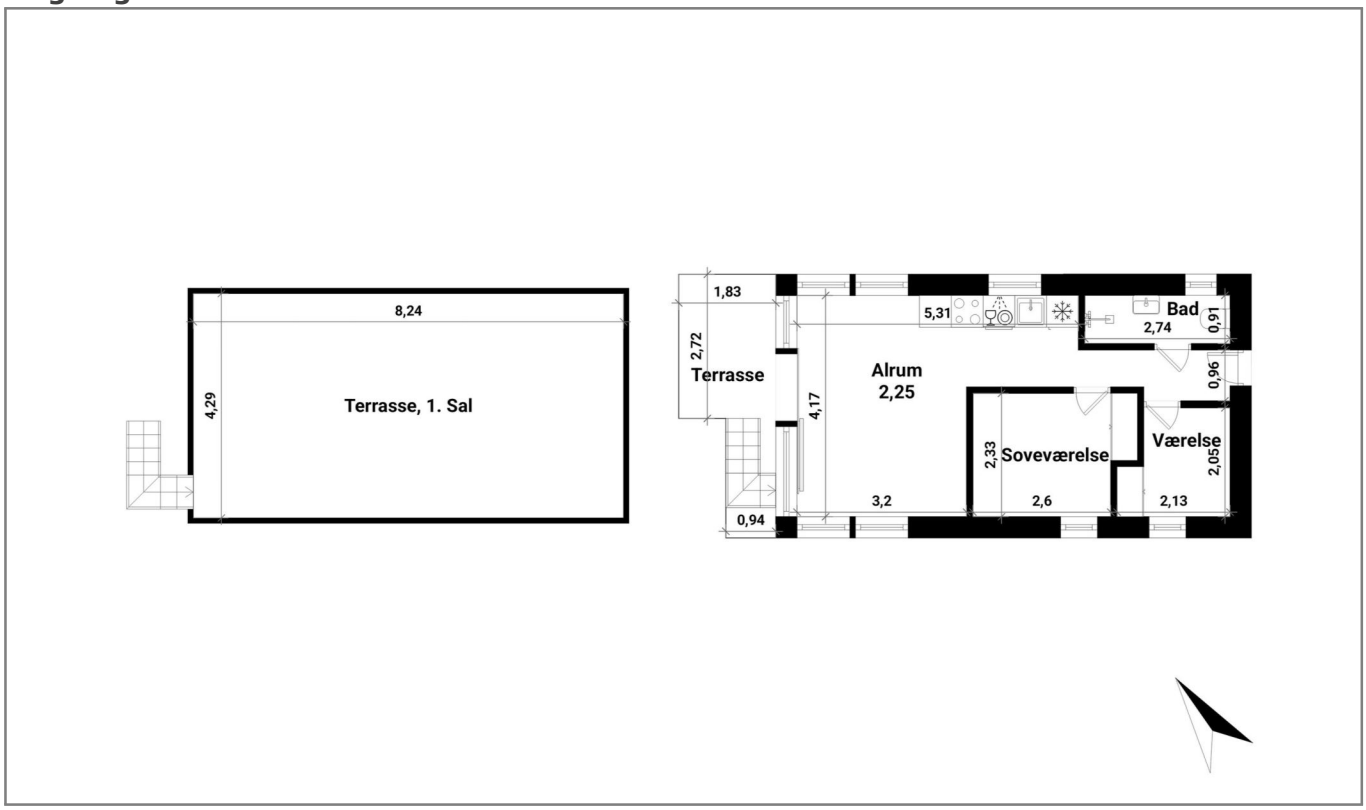
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	940.070
- Driftsudgifter iht. budget	389.600
Nettoleje til forrentning	550.470

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{550.470 \times 100}{4.029.600} = 13{,}66\% \text{ (anslået)}$$

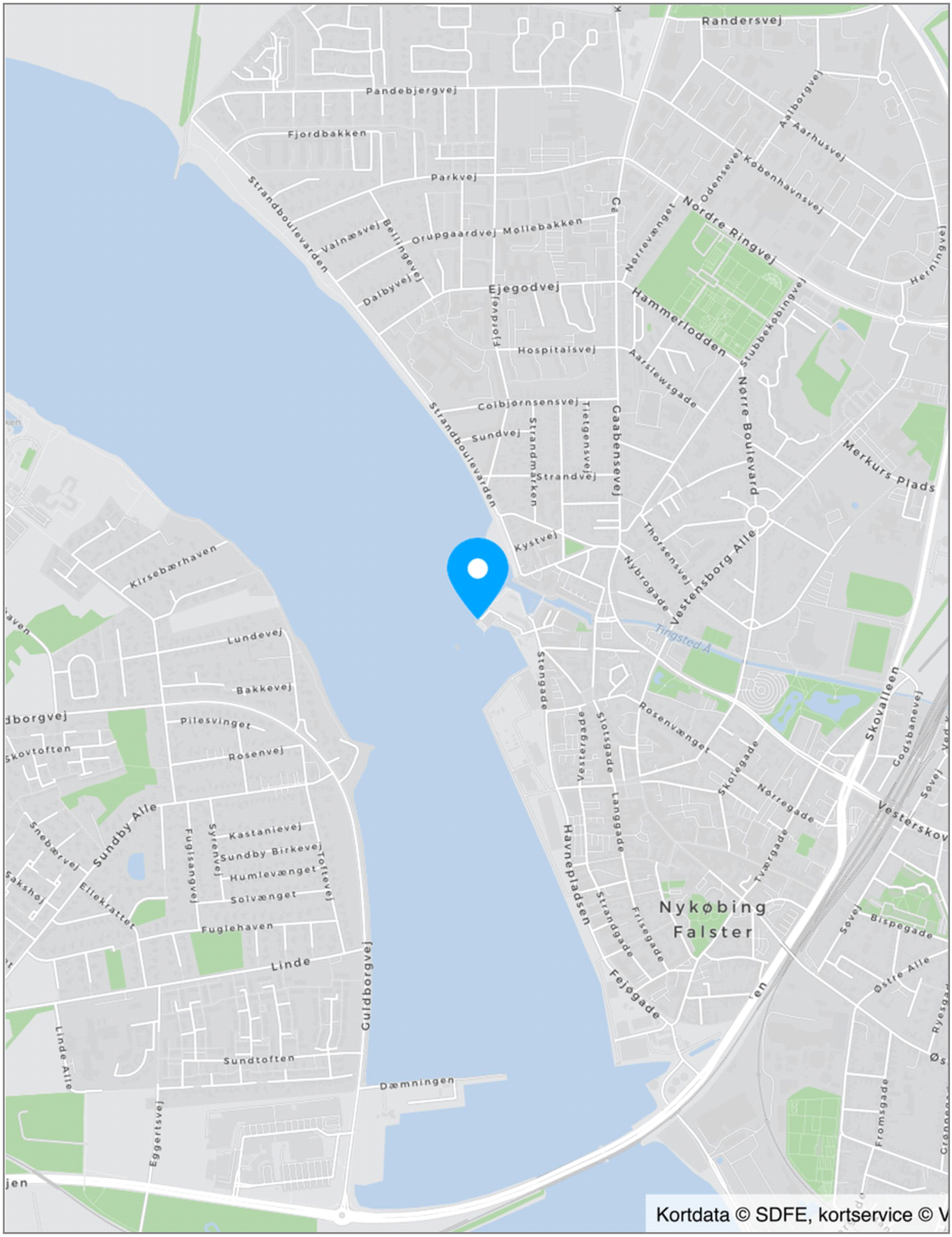
TEGNINGER OG KORT

Tegning



Plantegning

Kort


Randersvej
Pandebjergvej
Fjordbakken
Parkvej
Strandboulevarden
Valnæsvej
Bellingevej
Orupgaardvej
Møllebakken
Dalbyvej
Ejegodvej
Fjordvej
Hospitalsvej
Nørrevænget
Odensevej
Aalborgvej
Aarhusvej
København svej
Nordre Ringvej
Hammerlodden
Stubbekøbingvej
Herningvej
Aarslewsgade
Nørre Boulevard
Colbjørnsensvej
Sundvej
Strandmarken
Tietgensvej
Strandvej
Gaabensevej
Merkurs Plads
Kystvej
Thorsensvej
Nybrogade
Vestensborg Alle
Tingsted Å
Kirsebærhaven
Lundevej
Bakkevej
Pilesvinget
Rosenvej
Skovtoften
Sundby Alle
Snebærvej
Fuglesangvej
Syrenvej
Kastanievej
Sundby Birkevej
Humlevænget
Toftevej
Solvænget
Ellekrattet
Fuglehaven
Linde
Guldborgvej
Linde Alle
Sundtoften
Dæmningen
Eggertsvej
Stengade
Vestergade
Slotsgade
Langgade
Havnepladsen
Strandgade
Frisegade
Fejøgade
Rosenvænget
Skolegade
Nørregade
Tværgade
Skovalleen
Godsbanevej
Vesterskov
Søvej
Nykøbing
Falster
Bispegade
Østre Alle
Fromsgade
Kortdata © SDFE, kortservice © V

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

