



SALGSOPSTILLING

Industri / logistik

Narvikvej 15
4900 Nakskov

3.800.000 kr.



Nakskov.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
6	Forsikring
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter
Side	ØKONOMI
7	Købesum
7	Kapitalbehov
7	Moms
7	Driftsudgifter
7	Likviditetsbudget
8	Købesummens fordeling / afskrivninger
8	Handelsomkostninger
Side	TEGNINGER OG KORT
9	Tegning
10	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov.

Industriejendom indrettet lager og produktion.

Ejendommen har gode kontor og velfærdsfaciliteter.

Ejendommen opvarmes med eget oliefyr.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Narvikvej 15, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Industri / logistik
Anvendelse, aktuel	Fabrik og lager

Matr. nr.	Areal
1 cb Krukholm, Nakskov Jorder	5.017 m ²

Arealfordeling

Grundareal	5.017 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		1.500 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.500 m ²
Etageareal i alt		1.500 m ²

Udenomsarealer / området

Udenomsarealer er udlagt til parkering/græsarealer.

Parkeringsforhold Der er gode parkeringsmuligheder på ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Narvikvej 15

- opført / ombygget	2003
- bebygget areal	1.500 m ²
- etageareal	1.500 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge og tag er af metalplader.

Enhed

Narvikvej 15	Etageareal	1.500 m ²
Industri/lager	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.650.000
Grundværdi	225.800

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: SEAS/NVE

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Øvrige bemærkninger

Køber opfordres til at undersøge, om ejendommens el-installationer opfylder stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 8 om HFI eller HPFI afbryder.

Forsikring

Selskab

Alm. Brand

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand inkl. elskade, bygningskasko, insekt/svamp, udvidet rørskaade, restværdi, stikledning, hus/grundejer.

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Fabrik og lager

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 367-E2 Erhvervsområde ved Narvikvej i Nakskov

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-7 samt energianlæg samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgswarebutikker samt boliger er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom. Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det kan en større højde tillades.

Lokalplan 367-28 Industriareal syd for Rjukanvej

Se plan.

Brandmæssige forhold

Ejendommen forudsættes at være lovliggjort for sin nuværende anvendelse. Køber opfordres til at kontrollere de brandmæssige forhold ud fra købers påtænkte anvendelse.

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 50%.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Matriklen er ikke kortlagt.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering.

Olie-/tankanlæg

Indhold: Fyringsgasolie

Placering: Nedgravet/underjordisk

Etableringsår: 1988

Driftstatus: I drift

Størrelsesklasse: Under 6.000 l

Typegodkendelsesnr.: 01-000

Fabrikationsnr.: 397611

Fabrikattype: Roug

Fabrikationsår: 1988

Størrelse: 4000L

Materiale: Stål

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 31.10.1974: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder forbud mod delsalg /udstykning og fraskillelse af evt. bolig

Nr. 2 lyst d. 07.10.1988: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	3.800.000
-------------	-----------

Øvrige bemærkninger

Ejendommen udbydes på kontantvilkår. Syddan A/S er gerne behjælpelig med anvisning af finansieringsmuligheder.

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	3.800.000
Handelsomkostninger anslået	44.500
Anslået kapitalbehov	3.844.500

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2024		7.472
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.500	
Miljøafgifter	300	
Sum		3.800
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		15.000
I alt, anslået		26.272

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

Øvrige bemærkninger

Ejendomsskat er anslået.

Udgifter til vedligeholdelse og forbrug er anvendelsesrelateret - og ikke budgetsat.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	26.272	26.272
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-26.272	
- afskrivning, anslået	84.201	
I alt	-110.472	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-26.272
- skattevirkning ved 22,00%		-24.304

I alt	-1.968
-------	--------

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

Øvrige bemærkninger

Ejendommens resultat forudsættes beskattet som et selskab eller ved anvendelse af reglerne i Virksomhedsskatteloven.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	3.800.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	24.650
Advokatsalær skøde	19.850
Kontant anskaffelsessum	3.844.500

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	225.800
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	2.774.200
Rest til fordeling	800.000
I alt	3.800.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	Afskrivningsgrundlag	Beløb i kr.
Bygninger med installationer	3%	2.806.687	84.201
Afskrivninger 1. år.			84.201

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

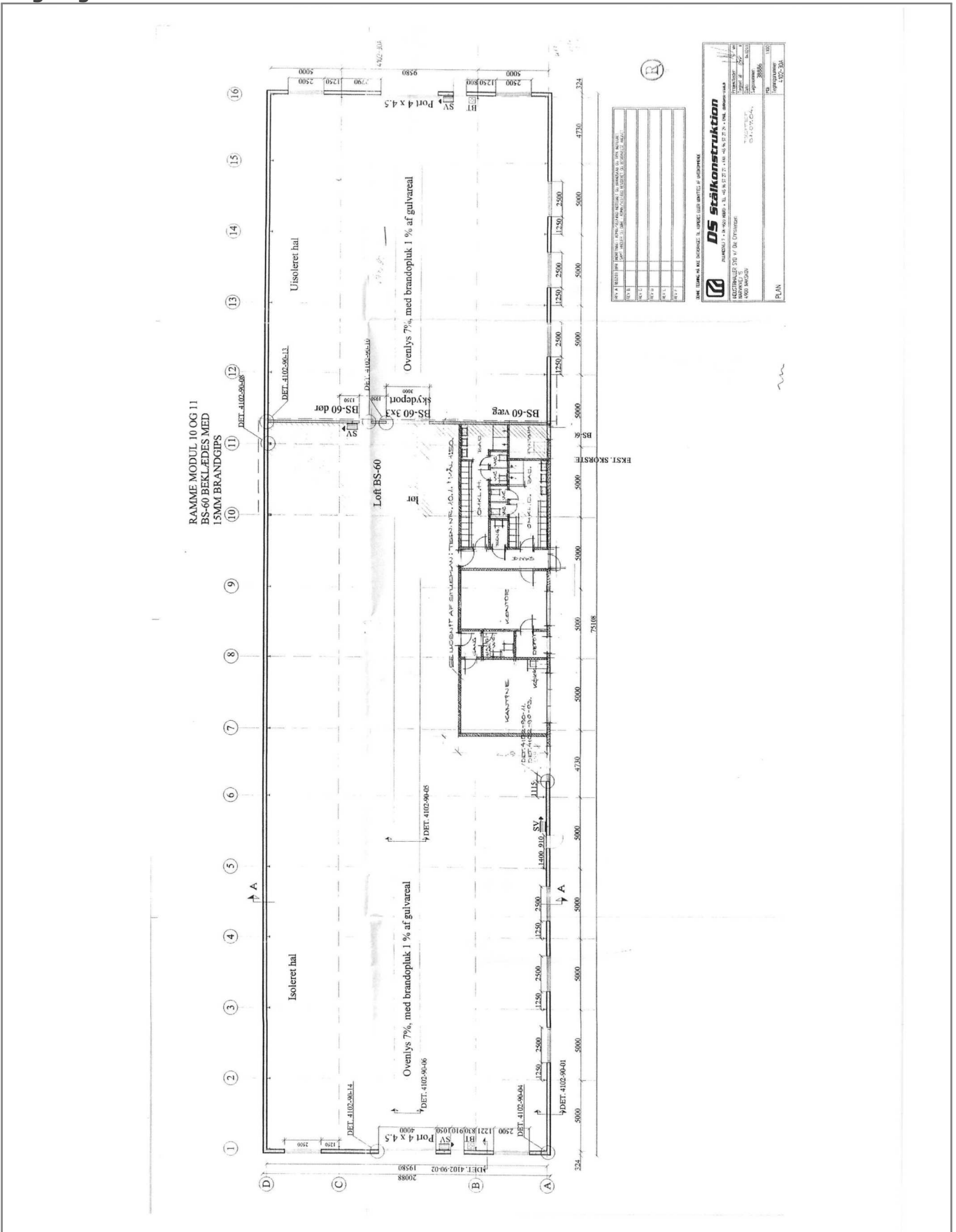
Handelsomkostninger

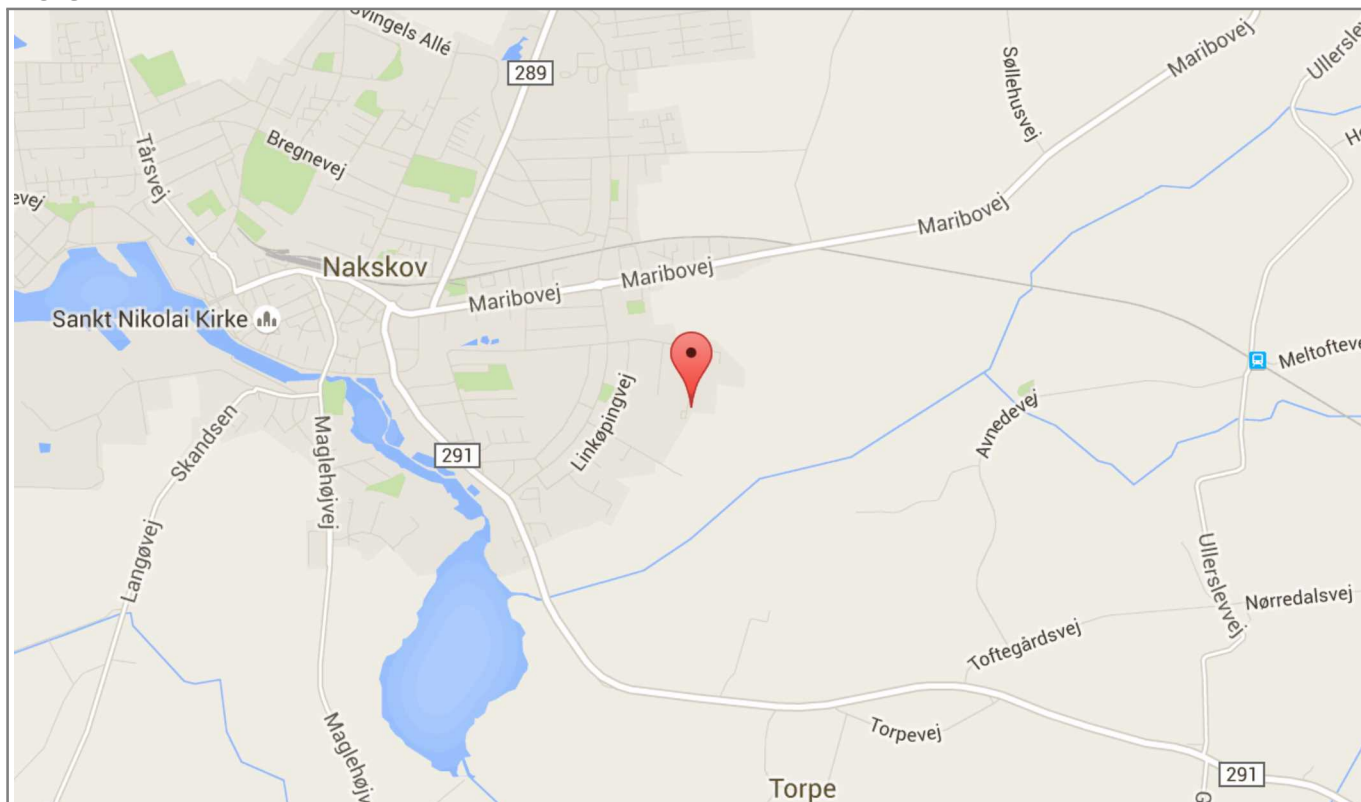
Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	24.650
Advokatsalær - skøde	19.850
Moms	4.963
Handelsomkostninger inkl. moms	49.463
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	4.963
Handelsomkostninger efter momsrefusion	44.500

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Syddan A/S
Hjulsporet 27
4930 Maribo

Telefon: 54781400
E-mail: syddan@syddan.dk
Hjemmeside: www.syddan.dk

Åbningstider

Mandag	9.00 - 16.00
Tirsdag	9.00 - 16.00
Onsdag	9.00 - 16.00
Torsdag	9.00 - 16.00
Fredag	9.00 - 14.00
Lørdag	lukket
Søndag	lukket

Kontakt

Torben Christoffersen
Ejendomsmægler, Valuar, EA

Mobil: 40892288
E-mail: torben@syddan.dk