

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Østergågade 22
4800 Nykøbing F

4.000.000 kr.



Attraktiv investeringsejendom.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nykøbing F.

Byejendom indrettet med 1 erhvervslejemål i stueetagen samt stor attraktiv lejlighed på 1. & 2. sal.

Ejendommen fremtræder overalt velholdt og overtages fuldt udlejet.

Ejendommen opvarmes med elvarme.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Østergågade 22, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelses- og forretningssejendom

Matr. nr.	Areal
99 b Nykøbing F. Bygrunde	231 m ²

Arealfordeling

Grundareal	231 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	163 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	163 m ²	
Boligareal	200 m ²	
Etageareal i alt	363 m ²	

Fredning / bevaringsværdi

Der påhviler fredningsregistrering på en eller flere bygninger på ejendommen. Der henvises til oplysning under Bygningsspecifikation.

Udenomsarealer / området

Ejendommen er beliggende i Østergågade i Nykøbing F.

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold ved ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Østergågade 22

- opført / ombygget	1877/1983
- bebygget areal	163 m ²
- etageareal	363 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 6

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tegl.

Enhed

Østergågade 22, st	Etageareal	163 m ²
--------------------	------------	--------------------

Enhed til detailhandel	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Nej

Enhed

Hollands Gaard 14, 1	Etageareal	200 m ²
----------------------	------------	--------------------

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

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2019

Ejendomsværdi	Beløb i kr.
5.100.000	
- heraf grundværdi	404.300

Køber er bekendt med, at beregning af ejendomsskatter og evt. dækningsafgift er foretaget på basis af sidst kendte

offentlige ejendomsvurdering reguleret i overensstemmelse med reglerne i lov om kommunal ejendomsskat. Såfremt der på handelstidspunktet endnu ikke er udsendt vurdering for købsåret, er ejendomsskatterne beregnet og reguleret på basis af vurderingen fra året forud for købsåret. Køber er gjort bekendt med, at dette i efterfølgende år kan medføre ændrede ejendomsskatter og evt. dækningsafgift i forhold det oplyste i salgsoptilling m.m. Evt. ændringer/forhøjelser er sælger uvedkommende.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Blandet vandforsyning

Varme: Elovne, elpaneler

El afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Vand er indeholdt i den anførte leje.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Forsikring

Selskab

Danske Forsikring

Policenr.

7140 694

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, indbrud, svamp, insekt rørskaade, glas.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelses- og forretningsejendom

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan NYKF C1 Bymidten

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening. Butikker og eventuel fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil må normalt kun etableres i bebyggelsens stueetage. Liberale erhverv, såsom klinikker, kontorer og pengeinstitutter mv., må ikke etableres i stueetagen på følgende gadestrækninger: I begge sider af Østergågade, Jernbanegade fra Lilletorv til Tværgade, St. Kirkestræde på strækningen 1-15 A samt stueetagen ud mod Torvet. Der kan efter dispensation meddeles tilladelse til liberale erhverv, klinikker mv., hvor særlige adgangsforhold betinger det, i stueetagen på strækningen Slotsgade, Langgade, Raadhustræde, St. Kirkestræde 15B-17 samt Nygade 1-17. I stueetagen langs alle de ovennævnte strækninger må der ikke indrettes boliger. Samlet bruttoetageareal til butiksførmål fastsættes til 95.000 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 3500 m², for udvalgswarebutikker 2000 m².

Bebyggelsesprocent: Max. 125 for området som helhed. Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse. Bebyggelsesprocent i boligområderne Vendersgade, Løyesgade, Lollandsgade - Slotsgade, Slotssporten, Gl. Toldbod, Engvej - syd for Svanedammen og nord for Søndergade - de offentlige områder omkring Klosterkirken, Centralbiblioteket og parken ved Højbrogade: Max. 50-60 for hver enkelt ejendom. I boligområderne, hvor særlige forhold taler herfor, kan bebyggelsen uanset ovenstående fastlægges som sluttet bebyggelse i en maksimal dybde på 10,0 m. Bygningshøjde: Max. 2,5 etage, gesimshøjde 6,5 m. Mindst 20% af de to førstnævnte boligområder skal anvendes til større samlede friarealer. Området - parken ved Højbrogade - skal bortset fra mindre kundevoognsskure friholdes fra bebyggelse. Bebyggelsen langs gaderne fastlægges som sluttet bebyggelse i en dybde af højst 13,5 m. Bebyggelsens omfang, herunder bebyggelsesprocent, bebyggelsens dybde og placering, kan dog reguleres ved bygningsprofiler og byggezoner i lokalplan, når krav til opholds- og parkeringsarealer iagttages. Bygningshøjde: Langs gaderne højst 3 etage og på bagarealerne højst 2 etager. Bygningshøjden kan dog tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Opholdsarealer skal mindst udgøre 20 % af

det samlede areal til boligformål og 10 % af det samlede areal til erhvervsformål. I forbindelse med lokalplanlægning for området omkring Slotsbryggen kan der gives mulighed for bebyggelse i op til 5 etager og enkelte steder langs den indre kanal i op til 6 etager. I forbindelse med lokalplanlægning for området omkranset af Stengade, Sundbystræde og Gl. Toldbod kan der gives mulighed for bebyggelse i op til 4 etager, flade tage, bygningshøjde på max. 17 m og en bebyggelsesprocent på 100.

Lokalplan NYK C17 Hollands Gaard

Se plan.

Lokalplan NYK C22 Facader og Skilte

Se plan.

-

Nævnte planforhold er oplyst uden ansvar for Syddan A/S.

Køber opfordres til at rette henvendelse til den pågældende kommune angående konkrete planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.

Brandmæssige forhold

Ejendommen forudsættes at være lovliggjort for sin nuværende anvendelse.

Miljøforhold**Forurening på V1 / V2 niveau**

Ejendommen er ikke kortlagt som jordforurenet.

Køber erklærer sig indforstået med at overtage dette forhold, som det er og forefindes, uden at kunne gøre krav gældende overfor sælger.

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Olie-/tankanlæg

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.09.1887: Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 30.07.1956: Dok om skel/byggeretsligt skel mv
Nr. 3 lyst d. 09.01.1986: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 18.08.1999: Lokalplan
Nr. 5 lyst d. 06.12.2007: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	120.000	0
Erhvervslejemål	324.000	0
I alt årlig leje	444.000	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Tilbudspligt

Tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen finder ikke anvendelse, da ejendommen anvendes til blandede formål og indeholder mindre end 13 beboelseslejligheder.

Omkostningsbestemt husleje

Ejendommen er ikke omfattet af boligreguleringsloven (BRL) regler om omkostningsbestemt husleje.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.000.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.000.000
Handelsomkostninger anslået	49.239
-Refusion depositum	37.500
Anslået kapitalbehov	4.011.739

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,59%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 45%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskatter, år 2021		13.075
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	4.182	
Miljøafgifter	100	
Sum		4.282
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	6.000	
Elforbrug	500	
Sum		6.500
Udvendig vedligeholdelse 2021		18.150
Administration:		
Administration		11.375
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.000
I alt, anslået		59.382

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 45%

Øvrige bemærkninger

Forsikringspræmie er anslået.

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	444.000	444.000
Udgifter		
Driftsudgifter	59.382	59.382

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	384.618
- afskrivning, anslået	16.197
I alt	368.421

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	384.618
- skattevirkning ved 22,00%	81.053
I alt	303.565

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 45%.

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

Øvrige bemærkninger

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	4.000.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	25.750
Advokatsalær skøde	20.650
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.839
Kontant anskaffelsessum	4.049.239

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	404.300
Boligdel	1.000.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	2.195.700
Særlige installationer	400.000
I alt	4.000.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	4%	404.924	16.197
Afskrivninger 1. år.			16.197

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	25.750
Advokatsalær - skøde	20.650
Moms	5.163
Handelsomkostninger inkl. moms	51.563
- momsrefusion, fradragsprocent på 45%	2.323
Handelsomkostninger efter momsrefusion	49.239

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	4.000.000
Handelsomkostninger anslået	49.239
-Refusion depositum	37.500
Investeret kapital	4.011.739

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	444.000
- Driftsudgifter iht. budget	59.382
Nettoleje til forrentning	384.618

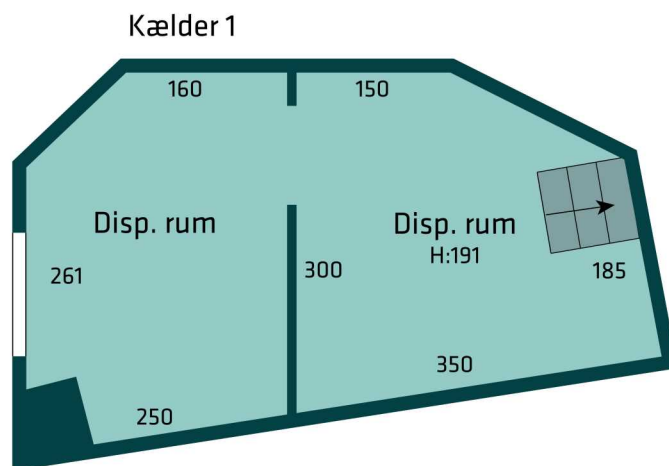
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{384.618 \times 100}{4.011.739} = 9,59\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 45%

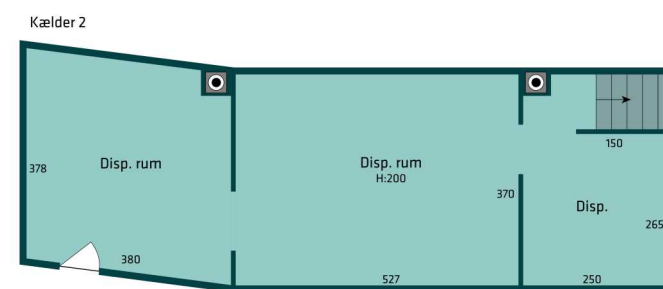
TEGNINGER

Tegning



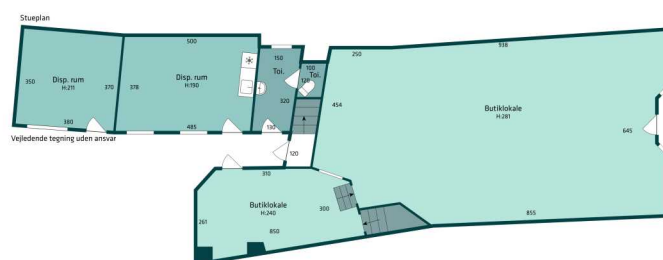
Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

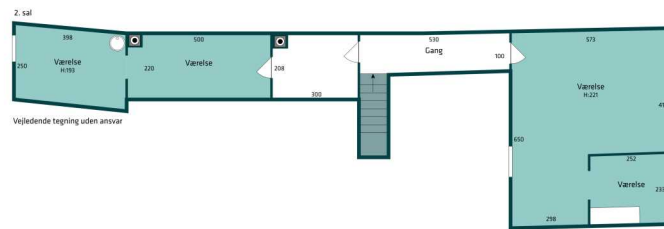
Tegning



Tegning



Tegning



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 06.04.2021

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2		Hollands Gård 14 1.	200	120.000	600			
I alt			200	120.000		0	0	0

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Sams	Østergågade 22 st.	163	324.000	1.988		37.500	
I alt			163	324.000		0	37.500	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	200	120.000	0	0	0
Erhverv	163	324.000	0	37.500	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	363	444.000	0	37.500	0

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