



SALGSOPSTILLING

Kontor / lager

Højevej 15
4900 Nakskov

2.175.000 kr.



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
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 OG KORT
12	Tegning
12	Tegning
13	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
14	Økonomi
14	Reguleringer m.m.
15	Kontraktsvilkår
Side	KONTAKTINFORMATION
16	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov.

Erhvervsejendom indrettet med 10 erhvervslejemål.

Ejendommen fremtræder inde som ude velholdt.

Ejendommen opvarmes delvist med fjernvarme.



FAKTA

Ejendommen

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

Anvendelse	
Ejendomstype	Kontor / lager
Anvendelse, aktuel	Kontor og lager

Matr. nr.	Areal
4 cu Krukholm, Nakskov Jorder	3.434 m²

Arealfordeling		
Grundareal	3.434 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		1.395 m²
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.395 m²
Etageareal i alt		1.395 m²

Udenomsarealer / området
Ubebyggede arealer er udlagt til parkering og græs.

Ejendommen er beliggende i udbygget erhvervsområde i Nakskov.

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold på ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Højevej 15

- opført / ombygget	1964/1987
- bebygget areal	1.395 m²
- etageareal	1.395 m²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Tagdækning: Built-up

Enhed

Højevej 15	Etageareal	1.395 m²
Enhed til lager	Type	Afskrivning
Kun 140m² opvarmes med fjernvarme!, J.NR. 106/87	Erhvervsareal	Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.000.000
Grundværdi	154.500

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 salgsopstilling m.m. Evt. ændringer/forhøjelser er sælger uvedkommende.

Tekniske installationer - løsøre

140m² opvarmes med fjernvarme.

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: Andel Energi

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

Ejendommen overdrages til en køber med de på ejendommen værende faste installationer. (el, vand og varmeinstallationer)

Øvrige bemærkninger

Køber opfordres til at undersøge, hvorvidt ejendommens el-installationer opfylder Stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 8.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Tryk Forsikring A/S

649-115.812

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand, kortslutning, grunddækning, insekt og svamp.

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 Kontor og lager

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 367-E8. Erhvervsområde ved Højevej i Nakskov.

Erhvervsområde i byen, kategori B, miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger til helårsbeboelse i tilknytning til den enkelte virksomhed, samt pladskrævende butikker med max størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare og udvalgsbutikker er ikke tilladt.

Bebyggelsesprocent max 50 %.

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

Køber opfordres til at kontrollere de brandmæssige forhold ud fra købers påtænkte anvendelse.

Miljøforhold**Forurening på V1 / V2 niveau**

Matrikel er kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i LBK nr. 282 af 27/03/2017 om ændring af Lov om forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekrav. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenet, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Olie-/tankanlæg**Anlægsnr.: 1**

Adresse: Højevej 15, 4900 Nakskov

Beliggende på matrikel 4cu

Tank (Produkt på væskeform)

Indhold: Fyringsgasolie

Placering: Nedgravet/underjordisk

Etableringsår: 1964

Materiale: Stål
Størrelse: 6000L
Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet
Sløjfningsår: 1984
Driftstatus: Ikke i drift
Størrelsesklasse: 2 (6.000 l - 100.000 l)

Anlægsnr.: 2

Adresse: Højevej 15, 4900 Nakskov
Beliggende på matrikel 4cu
Tank (Produkt på væskeform)
Indhold: Fyringsgasolie
Placering: Indendørs
Etableringsår: 1984
Fabrikationsår: 1984
Materiale: Stål
Størrelse: 1800L
Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet
Sløjfningsår: 2011
Driftstatus: Ikke i drift
Fabrikat/type: Herning Beholderfabrik
Fabrikationsnr.: 332822
Størrelsesklasse: 1 (Under 6.000 l)

Anlægsnr.: 3

Adresse: Højevej 15, 4900 Nakskov
Beliggende på matrikel 4cu
Tank (Produkt på væskeform)
Indhold: Fyringsgasolie
Placering: Indendørs
Etableringsår: 1984
Fabrikationsår: 1984
Materiale: Stål
Størrelse: 1800L
Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet
Sløjfningsår: 2011
Driftstatus: Ikke i drift
Fabrikat/type: Herning Beholderfabrik
Fabrikationsnr.: 332821
Størrelsesklasse: 1 (Under 6.000 l)

Anlægsnr.: 4

Adresse: Højevej 15, 4900 Nakskov
Beliggende på matrikel 4cu
Tank (Produkt på væskeform)
Indhold: Fyringsgasolie
Placering: Nedgravet/underjordisk
Etableringsår: 1987
Fabrikationsår: 1987
Størrelse: 5000L
Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet
Sløjfningsår: 2011
Driftstatus: Ikke i drift
Fabrikat/type: Brande Beholderfabrik
Fabrikationsnr.: 266
Størrelsesklasse: 1 (Under 6.000 l)

Tingbog og servitutter

06.03.1964 - Prioritet: 1: Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v.
07.01.1971 - Prioritet: 2: Dok om færdselsret m.v.
12.10.2012 - Prioritet: 3: Tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	472.800	126.000
I alt årlig leje	472.800	126.000

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

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	2.175.000
-------------	-----------

Øvrige bemærkninger

Ejendommen udbydes på kontantvilkår. Syddan A/S er gerne behjælpelig med finansieringsforslag.

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	2.175.000
Handelsomkostninger anslået	31.638
Anslået kapitalbehov	2.206.638

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 13,56%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2023		5.112
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	4.000	
Miljøafgifter	100	
Landvindingslag	500	
Sum		4.600
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	7.000	
Elforbrug	40.000	
Varme, anslået	34.000	
Sum		81.000
Udvendig vedligeholdelse 2022		55.800
Administration:		
Administration		10.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		17.000
I alt, anslået		173.512

Øvrige bemærkninger

Køber opfordres til at udarbejde eget budget.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	346.800	346.800
Lejeindtægter, anslåede	126.000	126.000
Udgifter		
Driftsudgifter	173.512	173.512

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	299.288
- afskrivning, anslået	61.497
I alt	237.791

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	299.288
- skattevirkning ved 22,00%	52.314
I alt	246.974

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

Øvrige bemærkninger

Den anførte skattesats forudsætter drift som selskab - eller anvendelse af reglerne i Virksomhedsskatteloven.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	2.175.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	14.950
Advokatsalær skøde	13.350
Moms ekskl. evt. momsrefusion	3.338
Kontant anskaffelsessum	2.206.638

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	154.500
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	2.020.500
I alt	2.175.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	Afskrivningsgrundlag	Beløb i kr.
Bygninger med installationer	3%	2.049.890	61.497
Afskrivninger 1. år.			61.497

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	14.950
Advokatsalær - skøde	13.350
Moms	3.338
Handelsomkostninger inkl. moms	31.638

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	2.175.000
Handelsomkostninger anslået	31.638

Investeret kapital	2.206.638
--------------------	-----------

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	472.800
- Driftsudgifter iht. budget	173.512
Nettoleje til forrentning	299.288

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{299.288 \times 100}{2.206.638} = 13,56\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

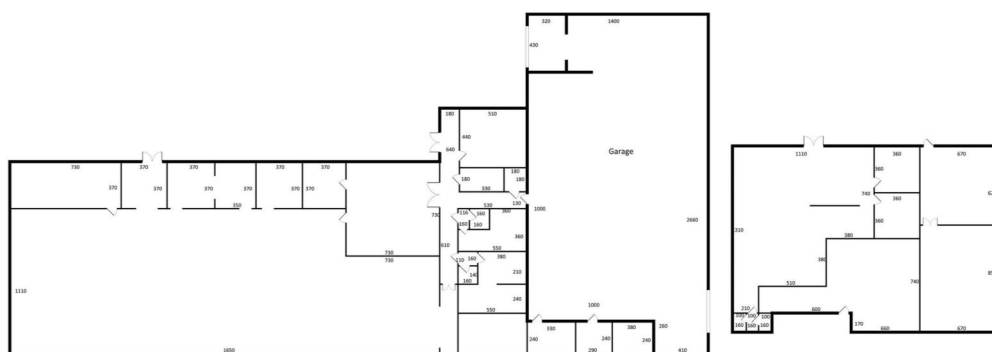
Tegning

**esoft**

Vejledende tegning uden ansvar

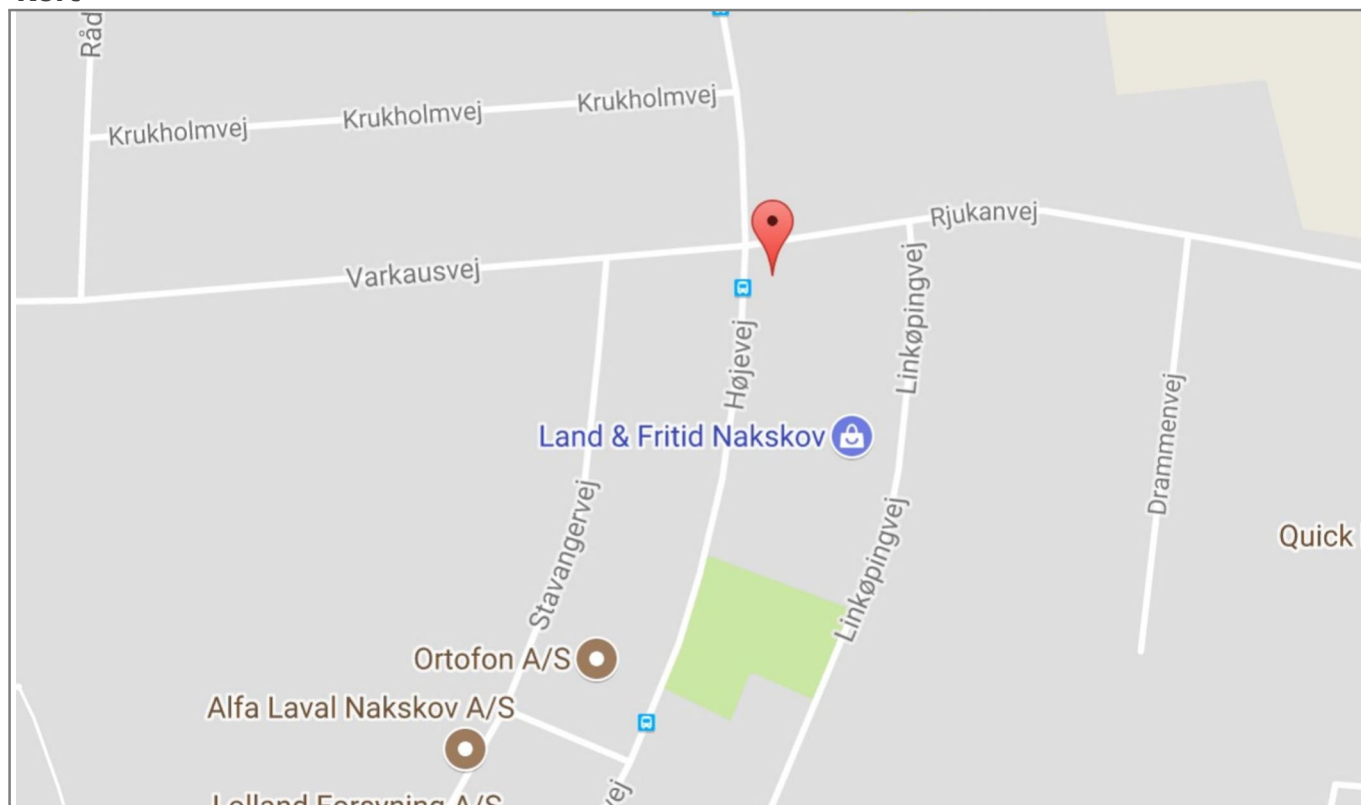
Alle plan (3x2)

Tegning

**esoft**

Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 19.09.2022

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Loppemarked	600	132.000		220		45.000			
2	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Kontor	30	36.000		1.200					
3	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Massage	30	36.000		1.200					
4	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Lager	170	54.000		318		10.500			
5	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Lager	200	24.000	24.000	120					
6	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Lager	200	48.000		240					
7	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Kontor	30	40.800		1.360		10.400			
8	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Kontor	105	60.000	60.000	571					
9	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Kontor	30	42.000	42.000	1.400					

I ALT	1.395	472.800
heraf erhverv	1.395	472.800

0	65.900	0	0	0
0	65.900	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
2						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
3						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
4						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
5						Nej							Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
6						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
7						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
8						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
9						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand

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