



SALGSOPSTILLING

Andet

Tårsvej 10
4900 Nakskov

2.990.000 kr.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Bedste beliggenhed ved indfaldsvej til Nakskov.

Erhvervsejendom opført til brug for en automobilforretning.

Ejendommen er indrettet med salgslokale, værksteder, kontor samt personalefaciliteter.

Til ejendommen hører et grundareal på 4.043 m².



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Tårsvej 10, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Andet
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	Areal
651 Nakskov Bygrunde	3.442 m ²
650 Nakskov Bygrunde	601 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	4.043 m ²

Arealfordeling

Grundareal	4.043 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		472 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		421 m ²
Etageareal i alt		421 m ²

Parkeringsforhold Særdeles gode parkeringsforhold,

Bygningsspecifikation

Bygning nr. -

Bygning nr. 1 - Tårsvej 10

- opført / ombygget	1969/1996
- bebygget areal	421 m ²
- etageareal	421 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tagpap.

Enhed

Tårsvej 10	Etageareal	421 m ²
Værksted	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 3 - Tårsvej 10

- opført / ombygget	1999
- bebygget areal	51 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.400.000
Grundværdi	181.900

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

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Oliefyr

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 Ren forretning

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 367-E4 Erhvervsområde ved A.E. Hansensvej

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger til helårsbeboelse i tilknytning til den enkelte virksomhed.

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

Kommuneplan 367-B21 Boligområde ved Christiansdalsvej i Nakskov

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 25 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål. Bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 40 m².

-

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 kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter Jordforureningsloven.

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**Anlægsnr.: 1**

Adresse: Tårsvej 10, 4900 Nakskov

Beliggende på matrikel 651

Tank (Produkt på væskeform)

Indhold: Mineralske olieprodukter (Olietankbekendtgørelsens §6, stk. 1 nr. 13)

Placering: Over terræn, udendørs

Etableringsår: 2018

Type: Enkeltvægget

Typegodkendelsesnr.: 50-5323

Fabrikationsår: 2018

Materiale: Stål
Størrelse: 1800L
Sløjfningsfrist: 30-12-2058
Driftstatus: I drift
Fabrikat/type: KN Beholderfabrik
Fabrikationsnr.: 70598
Størrelsesklasse: 1 (Under 6.000 l)

Anlægsnr.: 4

Adresse: Tårsvej 10, 4900 Nakskov
Beliggende på matrikel 651
Tank (Produkt på væskeform)
Indhold: Fyringsgasolie
Placering: Nedgravet/underjordisk
Etableringsår: 1989
Typegodkendelsesnr.: 02-201
Fabrikationsår: 1989
Materiale: Stål
Størrelse: 8000L
Sløjfning: Tanken er tømt, afblændet og påfyldningsstuds samt udluftningsrør afmonteret
Sløjfningsår: 2018
Driftstatus: Ikke i drift
Fabrikat/type: Ajva
Fabrikationsnr.: 19.601
Størrelsesklasse: 2 (6.000 l - 100.000 l)

Anlægsnr.: 5

Adresse: Tårsvej 10, 4900 Nakskov
Beliggende på matrikel 651
Tank (Produkt på væskeform)
Indhold: Oliebaserede affaldsprodukter (Spildolie)
Placering: Over terræn, udendørs
Etableringsår: 1989
Fabrikationsår: 1989
Materiale: Stål
Størrelse: 1200L
Driftstatus: I drift
Fabrikationsnr.: 3042
Størrelsesklasse: 1 (Under 6.000 l)

Anlægsnr.: 7

Beliggende på grunden i bygning:
Tank (Produkt på væskeform)
Indhold: Mineralske olieprodukter (Olietankbekendtgørelsens §6, stk. 1 nr. 13)
Placering: Indendørs
Etableringsår: 1997
Størrelse: 1200L
Driftstatus: I drift
Fabrikat/type: EBA
Fabrikationsnr.: 8546
Størrelsesklasse: 1 (Under 6.000 l)
Bemærkninger for teknisk anlæg
Tanken anvendes til smøreolie

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 18.02.1959: Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 32_C_421
Nr. 2 lyst d. 11.08.1969: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 650
Nr. 3 lyst d. 24.08.1995: Anmærkning Kontrakt med Oliebranchens miljøpulje

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	2.990.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	2.990.000
Handelsomkostninger anslået	36.460
Anslået kapitalbehov	3.026.460

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2023		6.019
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	600	
Miljøafgifter	300	
Sum		900
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.420
I alt, anslået		15.339

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

Øvrige bemærkninger

Udgifter til vedligeholdelse, el, vand og varme er anvendelsesrelateret - og derfor ikke budgetsat.

Forsikringspræmie er anslået.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	15.339	15.339
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-15.339	
- afskrivning, anslået	85.270	
I alt	-100.609	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-15.339
- skattevirkning ved 22,00%		-22.134
I alt		6.795

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragprocent 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	2.990.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	19.850
Advokatsalær skøde	16.610
Kontant anskaffelsessum	3.026.460

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	181.900
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	2.808.100
I alt	2.990.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	Afskrivningsgrundlag	Beløb i kr.
Bygninger med installationer	3%	2.842.342	85.270
Afskrivninger 1. år.			85.270

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	19.850
Advokatsalær - skøde	16.610
Moms	4.153
Handelsomkostninger inkl. moms	40.613
- momsrefusion, fradragprocent på 100%	4.153
Handelsomkostninger efter momsrefusion	36.460

KORT

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