



SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Nygade 12
4900 Nakskov

1.650.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	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	KORT
12	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Bolig
13	Erhverv
13	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov

Velbeliggende byejendom indrettet med 1 erhvervslejemål og 3 beboelseslejemål.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nygade 12, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
421 Nakskov Bygrunde	200 m²

Arealfordeling	
Grundareal	200 m² heraf vej 0 m²
Bebygget areal	111 m²
Boligareal	281 m²
Etageareal i alt	281 m²

Fredning / bevaringsværdig
Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 5.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nygade 12

- opført / ombygget	1898/1998
- bebygget areal	95 m²
- etageareal	265 m²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 5

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Tagdækning: Tegl

Ejendommen har et kælderareal på 95 m2.

Enhed

Nygade 12, 1	Etageareal	95 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Nygade 12, 2	Etageareal	75 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Nygade 12, st	Etageareal	95 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Nygade 12

- opført / ombygget	1898
- bebygget areal	16 m²
- etageareal	16 m²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)

Enhed

Nygade 12	Etageareal	16 m ²
Udhus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	840.000
Grundværdi	126.200

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

Der henvises til lejekontrakter.

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: Andel Energi

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

El afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Vand afregnes af lejerne efter måler.

Varme afregnes af lejerne efter måler.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Alm. Brand	158 614 081
------------	-------------

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand inklusive el-skade, bygningskasko, udvidet rørskade, restværdi, stikledning, hus- og grundejeransvar

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 Beboelse

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplan 360-C21 Bymidteområde i Nakskov midt-nord

Bymidte - centerområde. Boliger, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2). Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m², udvalgswarebutikker maks. 2.000 m² og pladskrævende butikker maks. 2.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgswarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Bebyggelsesprocent: 110 for området under et. I hovedstrøgene Søndergade, Axeltorv, Nygade, Nybrogade, Østergade, Østre Boulevard og Vejlegade er normalbebyggelsen 2½ etage i sluttet facadebebyggelse i vejsskel. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage. Normalbebyggelsen kan fraviges, hvis den eksisterende bebyggelse i omgivelserne har større eller mindre eta-geantal. I boliggaader og stræder er normalbebyggelsen i 1½ eller 2½ etage i sluttet facadebebyggelse afpasset efter de eksisterende forhold. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage. Det er vigtigt, at stræder og gennemgange i byen bevares.

Lokalplan 367-32 Lokalplan for cykelruterne

Se planen.

-

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.

Ejendommen er ikke omfattet af bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere.

Miljøforhold**Forurening på V1 / V2 niveau**

Matriklen er kortlagt som jordforurenet på vidensniveau 2 jf. Jordforureningsattest.

-

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 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

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

Tingbog og servitutter

30.05.1904 - Prioritet: 1: Dok om fælles brandmur/gavl mv,
30.11.1966 - Prioritet: 2: Dok om fjernvarme/anlæg mv,
26.11.1987 - Prioritet: 3: Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,
23.05.1990 - Prioritet: 4: Dok om færdselsret mv,

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	159.005	0
Erhvervslejemål	21.779	0
I alt årlig leje	180.785	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. 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 regler om omkostningsbestemt husleje i Lov om leje.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	1.650.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	1.650.000
Handelsomkostninger anslået	25.813
-Refusion depositum	45.153
-Refusion forudbetalt leje	13.245
Anslået kapitalbehov	1.617.415

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,2%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2024		4.292
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	7.681	
Miljøafgifter	50	
Sum		7.731
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		2.000
Udvendig vedligeholdelse 2021		13.250
Administration:		
Administration	10.000	
Varmeregnskab	5.000	
Vandregnskab	2.000	
Sum		17.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.596
Indtægter ved driften:		
Antennebidrag		1.650
I alt, anslået		48.219

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	180.785	180.785
Udgifter		
Driftsudgifter	48.219	48.219
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	132.566	
- afskrivning, anslået	5.027	

I alt	127.538
Likviditetsmæssigt resultat 1. år	
Likviditet før skat 1. år	132.566
- skattevirkning ved 22,00%	28.058
I alt	104.507

Lejeindtægterne er ekskl. 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	1.650.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	11.750
Advokatsalær skøde	11.250
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.813
Kontant anskaffelsessum	1.675.813

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	126.200
Boligdel	1.358.800
Særlige installationer	165.000
I alt	1.650.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	167.581	5.027
Afskrivninger 1. år.			5.027

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	11.750
Advokatsalær - skøde	11.250
Moms	2.813
Handelsomkostninger inkl. moms	25.813

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.650.000
Handelsomkostninger anslået	25.813
- Refusion depositum	45.153
- Refusion forudbetalt leje	13.245

Investeret kapital	1.617.415
--------------------	-----------

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

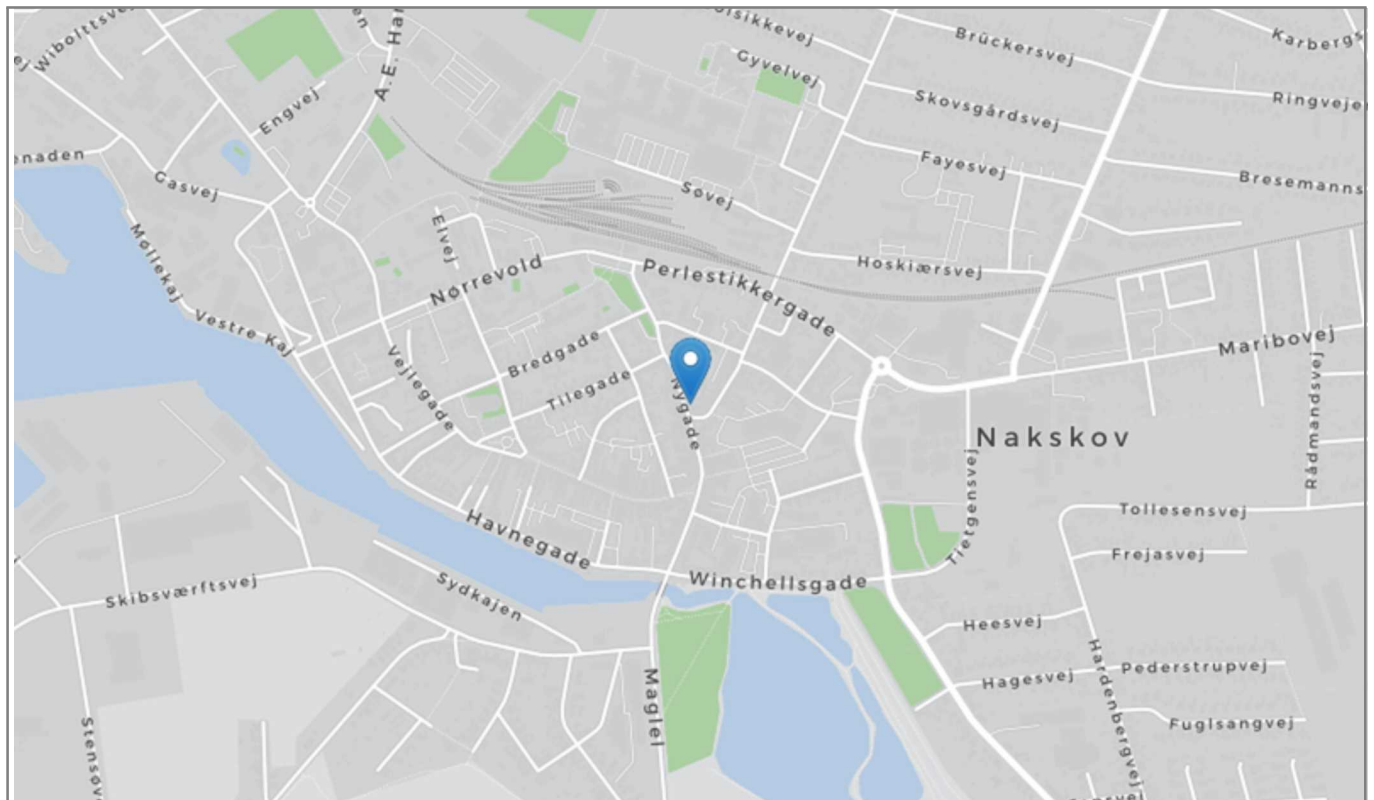
Lejeindtægter iht. budget	180.785
- Driftsudgifter iht. budget	48.219
Nettoleje til forrentning	132.566

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{132.566 \times 100}{1.617.415} = 8,2\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 16.04.2024

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Boliglejer	Nygade 12, st.	75	56.664	756		14.161	4.720
3	Boliglejer	Nygade 12, 1.	95	54.922	578		13.724	4.575
4	Boliglejer	Nygade 12, 2.	75	47.420	632		11.850	3.950
I alt			245	159.005		0	39.735	13.245

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Erhvervslejer	Nygade 12, kld.		21.779			5.417	
I alt			0	21.779		0	5.417	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	245	159.005	0	39.735	13.245
Erhverv	0	21.779	0	5.417	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	245	180.785	0	45.153	13.245

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