



SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Østergade 7 - 13
4900 Nakskov

5.500.000 kr.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov.

Markant bygningskompleks med central beliggenhed i Nakskov By.

Ejendommen er indrettet med 2 beboelseslejemål samt 2 butiksljemål.

Til ejendommen hører videre flere lagerlokaler samt en markant lagerbygning i 3 etager.

I forbindelse med bygningssættet forefindes stort parkeringsareal.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Udlejningsejendom

Matr. nr.	Areal
419 A Nakskov Bygrunde	722 m ²
418 Nakskov Bygrunde	2.683 m ²
419 B Nakskov Bygrunde	34 m ²
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	3.439 m ²

Arealfordeling

Grundareal	3.439 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		1.674 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		2.081 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		575 m ²
Boligareal		447 m ²
Etageareal i alt		3.103 m ²

Fredning / bevaringsværdig

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

Udenomsarealer / området

Ejendommen er centralt beliggende i Nakskov, tæt ved gode indkøbs og transportmuligheder.

Ejendommens ubebyggede arealer er udlagt til gård.

Parkeringsforhold Ved ejendommen forefindes stort parkeringsareal, bl.a. til anvendelse for butikkernes kunder.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 -

- opført / ombygget	1860/1939
- bebygget areal	108 m ²
- etageareal	246 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 4

Beskrivelse

Ydervægge er af bindingsværk. Tag er tegl. Bygningens anvendelse er i BBR registreret således: Række, kæde eller dobbelthus.

Enhed

Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov	Etageareal	108 m ²
Østergade 7 st	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Enhed

Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov	Etageareal	138 m ²
Østergade 7 1.	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 -

- opført / ombygget	1930
- bebygget areal	33 m ²

- etageareal 33 m²
- antal etager 1

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tagpap. Bygningens anvendelse er i BBR registreret således: Anden bygning til handel, transport eller lignende.

Enhed

Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov	Etageareal	33 m ²
Østergade 7 - Vaske og kedelhus	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 3 -

- opført / ombygget 1930
- bebygget areal 149 m²
- etageareal 149 m²
- antal etager 1

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tagpap. Bygningens anvendelse er i BBR registreret således: Kontor, handel, lager, offentlig administration.

Enhed

Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov	Etageareal	149 m ²
Østergade 7. Lager og garage	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 4 -

- opført / ombygget 1969
- bebygget areal 69 m²
- etageareal 69 m²
- antal etager 1

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tagpap. Bygningen er i BBR registreret således: Carport.

Enhed

Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov	Etageareal	69 m ²
Østergade 7. Carport.	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 5 -

- opført / ombygget 1969/1984
- bebygget areal 26 m²
- etageareal 26 m²
- antal etager 1

Beskrivelse

Ydervægge er af træ. Tag som built-up. Bygningens anvendelse er i BBR registreret således: Anden bygning til handel, transport eller lignende. Bygningen kan være nedrevet.

Enhed

Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov	Etageareal	26 m ²
Østergade 7 A. Pølsekiøsk	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 6 -

- opført / ombygget 1870/1976
- bebygget areal 754 m²
- etageareal 1.260 m²
- antal etager 2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 7

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som skifer og tegl. Bygningens anvendelse er i BBR registreret således: Kontor, handel, lager, offentlig administration.

Enhed

Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov	Etageareal	376 m ²
Østergade 13. Køkkenbutik	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Enhed

Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov	Etageareal	575 m ²
Østergade 9. Ledig	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov	Etageareal	309 m ²
Østergade 13 1.	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 7 -

- opført / ombygget	1950
- bebygget areal	285 m ²
- etageareal	570 m ²
- antal etager	2

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tagpap. Bygningens anvendelse er i BBR registreret således: Kontor, handel, lager, offentlig administration.

Enhed

Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov	Etageareal	570 m ²
Østergade 9. Lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygning nr. 8 -

- opført / ombygget	1900
- bebygget areal	250 m ²
- etageareal	750 m ²
- antal etager	3

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som skifer/tagpap. Bygningens anvendelse er i BBR registreret således: Kontor, handel, lager, offentlig administration.

Enhed

Østergade 7 - 13, 4900 Nakskov	Etageareal	750 m ²
Østergade 9. Lager/butik.	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

*År 2020**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	4.350.000
- heraf grundværdi	2.269.700

	Off. vurdering	Grundværdi
Østergade 7	1.250.000	476.500
Østergade 9	3.100.000	1.793.200

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Offentlig

Installationer forsyninger

El: SEAS/NVE

Vand: Offentlig vandværk

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter, der beror hos ejendomsmægler.

Forsikring

Selskab

Tryg Forsikring A/S

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Præmien er anslået. Omfang er ukendt. Ejendommen er forsikret gennem en koncerntale - og kan ikke overtages.

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 Udlejningsejendom

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 360-C10: Bymidteområde i Nakskov syd-nord.

Bymidte - centerområde/bycenter. 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: Maks. 110 for området under et. I hovedstrøgene Søndergade, Axeltorv, Nygade, Nybrogade, Østergade, Øster Boulevard og Vejlegade er normalbebyggelsen 2½ etage i sluttet facadebebyggelse i vejskel. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage. Normalbebyggelsen kan fraviges, hvis den eksisterende bebyggelse i omgivelserne har større eller mindre etageantal. I boliggaeder 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. Nye huse mod gader og stræder skal opføres i eksisterende facadelinje. Ved nybyggeri ud mod gader og stræder, som opføres på tværs af flere matrikler, skal facaden opdeles i overensstemmelse med de eksisterende facadelængder. Nye huse skal opføres med sadeltag. Eksisterende huse skal bevares og vedligeholdes under hensyntagen til helhedspræget i den respektive bebyggelse, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og arkitektur. Nye vinduer skal udføres i træ med traditionel profilering og med spinkel opsporsning. Nye gadedøre udføres som traditionelle fyldningsdøre i træ.

Lokalplan 367-32 Lokalplan for cykelruterne.

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

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

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Matr. nr. 419 a er jvf. Region Sjælland registreret på vidensniveau 1.

Olie-/tankanlæg

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

Tingbog og servitutter

Østergade 7.

Byrder

Nr. Lyst

001 02-07-1860 Dok om fælles brandmur/gavl mv.

002 17-03-1862 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv,
003 28-06-1939 Dok om forbud mod konkurrence med A/S P Hatten & Co
004 01-09-1939 Dok om vedligeholdelse af mur imellem m nr 419 og 420
005 18-09-1954 Dok om fælles brandmur/gavl mv.
006 12-06-1989 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Øvrige oplysninger Aktnr.: J 323**419 A Nakskov Bygrunde****App.dato: 17-10-1959 Areal(m2): 722 Vej(m2): 0****14-09-2007 Jordforurening kortlagt på vidensniveau 1 helt/delvist.****Kortlægningsnr.: 367-1020****Østergade 9**

Byrder

Nr. Lyst

001 11-07-1887 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

002 12-06-1989 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Øvrige oplysninger Aktnr.: F 585**418 Nakskov Bygrunde****App.dato: 16-10-1995 Areal(m2): 2683 Vej(m2): 0****NOTERINGER****11-11-1111 Navn Basaren****Østergade 9**

Byrder

Nr. Lyst

001 02-07-1860 Dok om fælles brandmur/gavl mv

002 17-03-1862 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv,

003 28-06-1939 Dok om forbud mod konkurrence med A/S P Hatten & Co

004 01-09-1939 Dok om vedligeholdelse af mur imellem m nr 419 og 420.

005 18-09-1954 Dok om fælles brandmur/gavl mv

006 12-06-1989 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Øvrige oplysninger Aktnr.: J 323**419 B Nakskov Bygrunde****App.dato: 17-10-1959 Areal(m2): 34 Vej(m2): 0**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>- heraf anslået i kr.</i>
Boliglejemål	108.942	0
Erhvervslejemål	147.561	0
Andre lejemål	12.000	0
I alt årlig leje	268.503	0

Vedligeholdelseskonti

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>Opgjort pr.</i>
LL § 119	0	31.12.2012

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.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	5.500.000
-------------	-----------

Øvrige bemærkninger

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

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	5.500.000
Handelsomkostninger anslået	62.833
-Refusion depositum	64.126
-Refusion forudbetalt leje	21.806
Anslået kapitalbehov	5.476.901

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 1,53%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 80%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2023		75.104
Renovation / miljøafgift:		
Miljøafgifter	500	
Ansl. renovation boliger	6.779	
Sum		7.279
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift		10.000
Udvendig vedligeholdelse 2023		46.545
Administration:		
Administration	15.000	
Varmeregnskab	3.000	
Vandregnskab	3.000	
Sum		21.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		25.000
I alt, anslået		184.928

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 80%

Øvrige bemærkninger

Anførte driftsudgifter til forbrug er anslået. Køber opfordres til selv at foretage undersøgelser f.s.a. disse udgifter.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter

Lejeindtægter, faktiske	268.503	268.503
Udgifter		
Driftsudgifter	184.928	184.928
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	83.575	
- afskrivning, anslået	94.062	
I alt	-10.488	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		83.575
- skattevirkning ved 22,00%		-2.307
I alt		85.882

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragprocent på 80%.

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

Øvrige bemærkninger

Ejendommens resultat forudsættes beskattet som et selskab - eller efter reglerne i Virksomhedsskatteloven.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	5.500.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	34.850
Advokatsalær skøde	26.650
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.333
Kontant anskaffelsessum	5.562.833

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	1.000.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	3.100.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	1.400.000
I alt	5.500.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	3%	3.135.415	94.062
Afskrivninger 1. år.			94.062

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	34.850
Advokatsalær - skøde	26.650
Moms	6.663

Handelsomkostninger inkl. moms	68.163
- momsrefusion, fradragsprocent på 80%	5.330
Handelsomkostninger efter momsrefusion	62.833

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	5.500.000
Handelsomkostninger anslået	62.833
- Refusion depositum	64.126
- Refusion forudbetalt leje	21.806
Investeret kapital	5.476.901

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	268.503
- Driftsudgifter iht. budget	184.928
Nettoleje til forrentning	83.575

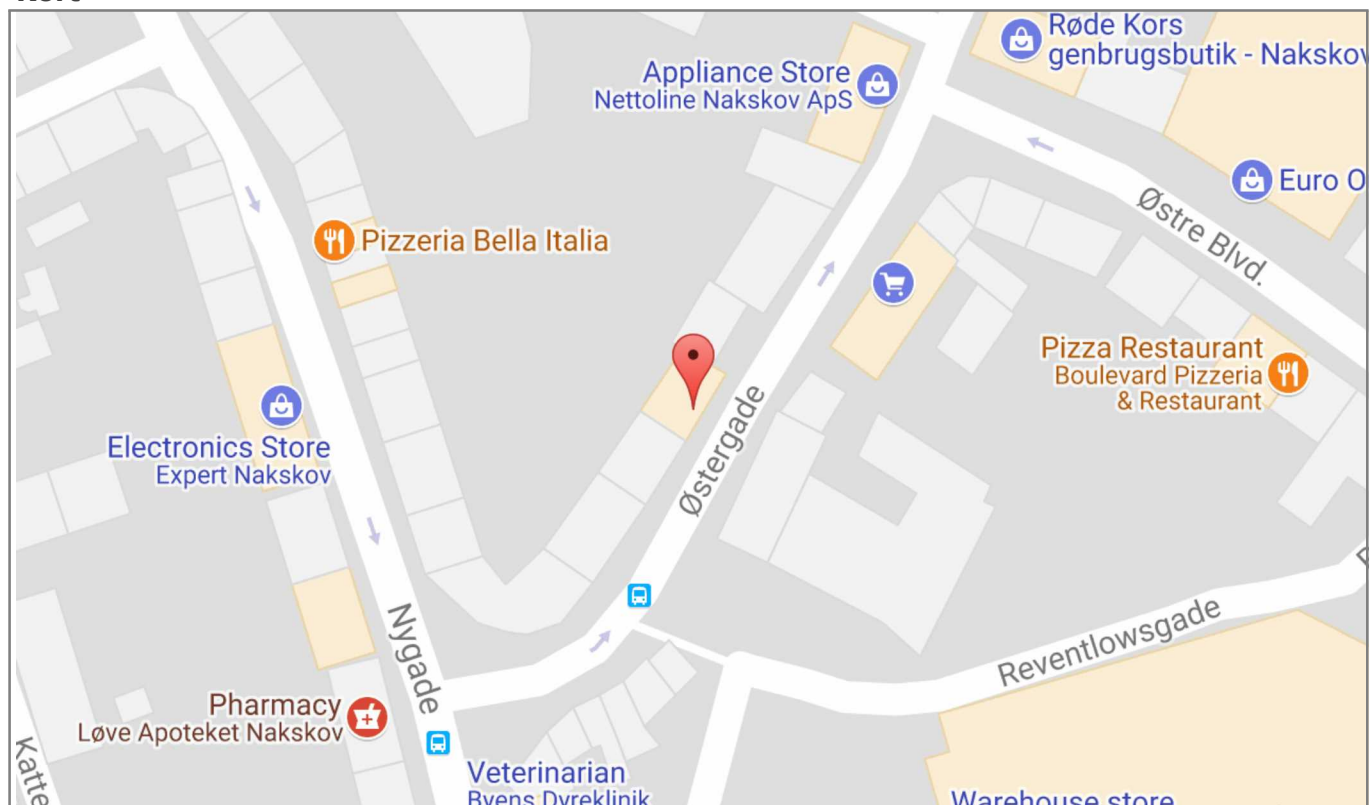
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{83.575 \times 100}{5.476.901} = 1,53\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 80%

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 23.06.2023

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Tammie Kølle	Østergade 7 1.	108	46.378	429		11.595	3.865
7	Hedy Spare Lundt	Østergade 13 1.	309	62.563	202		15.641	15.641
I alt			417	108.942		0	27.235	19.506

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Ledig	Østergade 7 st.	108					
5	Frelsens Hær	Østergade 9-11	575	36.000	63		9.000	
6	Frelsens Hær	Østergade 13, st.	376	94.561	251		23.640	
8	Lene Madsen	Østergade 11 - 13 Lagerlokale		5.000			1.250	
9	Frelsens Hær	Østergade 11-13, Garager		12.000			3.000	
I alt			1.059	147.561		0	36.890	0

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
3	Simon Aronsson	Østergade 7, Garage		3.600				900
4	Simon Aronsson	Østergade 7, Garageporte		8.400				1.400
I alt			0	12.000		0	0	2.300

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	417	108.942	0	27.235	19.506
Erhverv	1.059	147.561	0	36.890	0
Øvrige	0	12.000	0	0	2.300
Lejemål i alt	1.476	268.503	0	64.126	21.806

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