



SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Langgade 23A
4800 Nykøbing F

9.500.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
7	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	Økonomi
13	Reguleringer m.m.
13	Kontraktsvilkår
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nykøbing F.

Byejendom med 6 gode lejligheder og 2 erhvervslejemål.

Ejendommen er beliggende helt centralt i Nykøbing F.

Ejendommen indeholder 6 lejligheder, hvor de største lejligheder er på ca. 137 m² og de øvrige på h.h.v 120 m² og 99 m².

Alle lejligheder er i god stand, med nyere køkkener og badeværelser. Der er trægulve, parket/planker i alle lejligheder - i rigtig god stand. Lejlighederne er godt indrettet, og velegnet til familieboliger eller til par der vil have god kvalitet i deres lejemål.

Vand og varmeinstallationer i ejendommen er nyere og alt er separat pr. lejemål.

Bygningen er opført i sten, med rødt tegltag.

Vinduer og døre er alle i god kvalitet.

Ejendommen er byfornyset og der ydes offentligt tilskud til driften.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Langgade 23A, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
114 b Nykøbing F. Bygrunde	299 m ²

Arealfordeling

Grundareal	299 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	232 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	221 m ²	
Boligareal	691 m ²	
Etageareal i alt	912 m ²	

Fredning / bevaringsværdi

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

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold ved ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Laggade 23A

- opført / ombygget	1901/2003
- bebygget areal	232 m ²
- etageareal	912 m ²
- antal etager	4

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 4

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Tegl

Enhed

Langgade 23A, st	Etageareal	221 m ²
Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Langgade 23C, 2	Etageareal	99 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Langgade 23B, 2	Etageareal	137 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Langgade 23C, 1	Etageareal	99 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

<i>Enhed</i>		
Langgade 23B, 1	Etageareal	137 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Langgade 23C, 3	Etageareal	99 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Langgade 23B, 3	Etageareal	120 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Ejendommen, øvrige bemærkninger

Ejendommen er beliggende i Nykøbing F, med kort afstand til station og byens centrum.

Ejendommen er beliggende med ca. 60 min. kørsel til København, og er dermed en attraktiv pendler-by.

Ejendommen er beliggende i område med andre byejendomme.

Ejendommen indeholder 6 beboelseslejemål og 2 erhvervslejemål.

Der er en god kælder med pulterrum til alle lejligheder samt et teknikrum.

Lejlighederne fremstår lyse og pæne, alle med eget badeværelse. Der er lejligheder af varierende størrelse, hvilket giver en god mulighed for sammensætningen af lejere.

Ejendommen fremstår vel vedligeholdt og det samme gælder udenomsarealerne.

Offentlig vurdering

<i>År 2020</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	8.950.000
- heraf grundværdi	523.300

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

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Fjernvarme/blokvarme

El, vand og varme afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskaberne, bortset ejendommens erhvervslejere.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

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 og forretning

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme NYKF C1 Bymidten

Lokalplan NYK C17 Hollands Gaard
Lokalplan NYK C22 Facader og skilte

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

Matriklen er ikke kortlagt som jordforurenet 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 jf. BBR.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 04.11.1867: Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 25.03.1907: Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 18.08.1999: Lokalplan C 17
Nr. 4 lyst d. 24.06.2008: Dok om vilkår for tilbagebetaling af tabserstatning mv indtil 01.05.2034

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	468.614	0
Erhvervslejemål	144.000	102.000
I alt årlig leje	612.614	102.000

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.

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	9.500.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	9.500.000
Handelsomkostninger anslået	112.163
-Refusion depositum	126.882
-Refusion forudbetalt leje	53.794
Anslået kapitalbehov	9.431.487

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,45%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2023		16.616
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	12.798	
Miljøafgifter	1.074	
Sum		13.872
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		5.100
Udvendig vedligeholdelse 2022		45.600
Administration:		
Administration	32.175	
Vand og varmeregnskab	2.500	
Sum		34.675
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		16.767
Indtægter ved driften:		
Byfornyelsestilskud		25.759
Lejernes antennebidrag		3.600
Leje af kælderrum		4.800
I alt, anslået		98.471

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	510.614	510.614
Lejeindtægter, anslåede	102.000	102.000
Udgifter		
Driftsudgifter	98.471	98.471

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	514.143
- afskrivning, anslået	28.836
I alt	485.307

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	514.143
- skattevirkning ved 22,00%	106.767
I alt	407.376

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	9.500.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningssafgift skøde	58.850
Advokatsalær skøde	42.650
Moms ekskl. evt. momsrefusion	10.663
Kontant anskaffelsessum	9.612.163

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	523.300
Boligdel	6.576.700
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	1.450.000
Særlige installationer	950.000
I alt	9.500.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	961.216	28.836
Afskrivninger 1. år.			28.836

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningssafgift - skøde	58.850
Advokatsalær - skøde	42.650
Moms	10.663
Handelsomkostninger inkl. moms	112.163

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	9.500.000

Handelsomkostninger anslået	112.163
- Refusion depositum	126.882
- Refusion forudbetalt leje	53.794
Investeret kapital	9.431.487

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

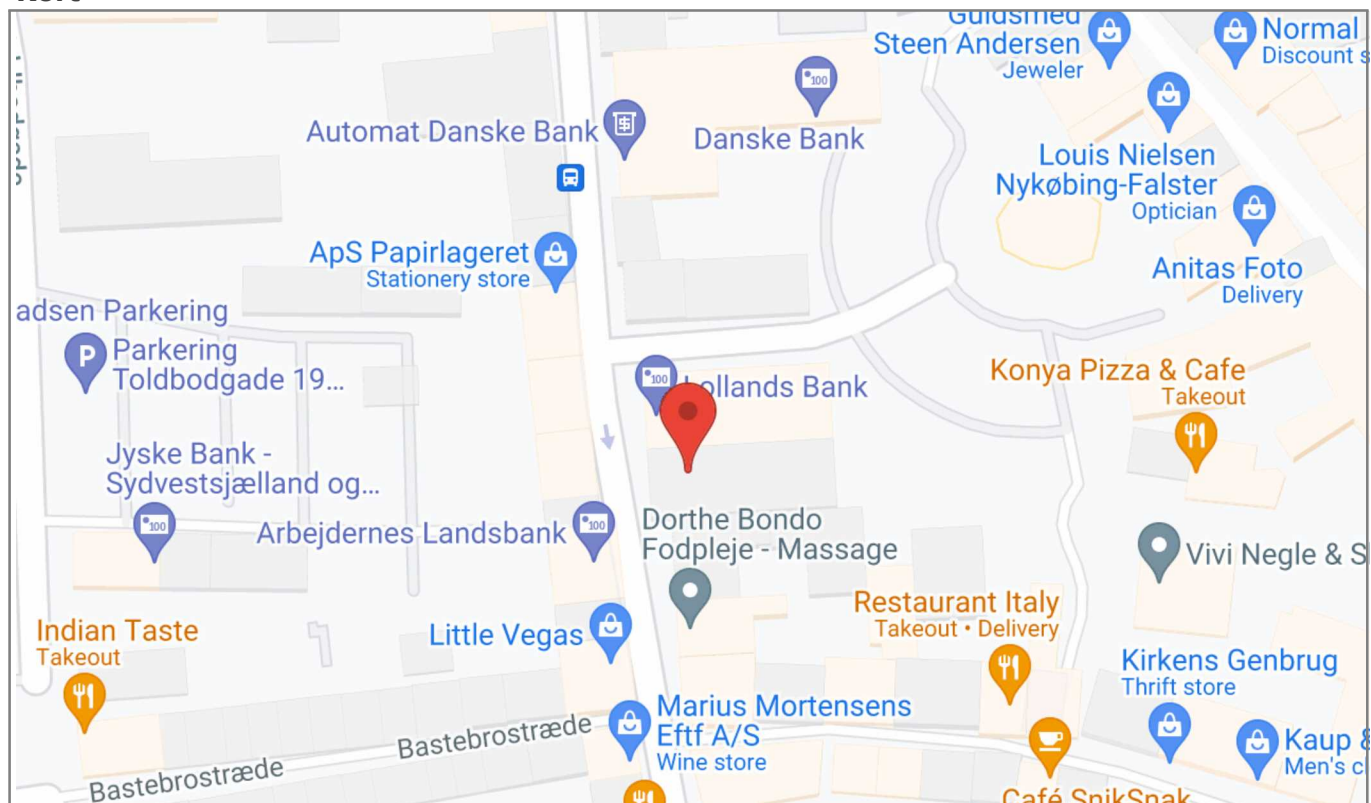
Lejeindtægter iht. budget	612.614
- Driftsudgifter iht. budget	98.471
Nettoleje til forrentning	514.143

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{514.143 \times 100}{9.431.487} = 5,45\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 03.11.2021

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	Langgade 23 A st.	Erhverv		181	102.000	102.000	564					
2	Erhvervslejer	Langgade 23 A gd.	Erhverv		40	42.000		1.050		12.600			
3	Boliglejer	Langgade 23 B 1.	Bolig		137	94.200		688		23.550		23.550	
4	Boliglejer	Langgade 23 B 2.	Bolig		137	84.000		613		19.098		6.366	
5	Boliglejer	Langgade 23 B 3.	Bolig		120	83.219		693		20.805		6.935	
6	Boliglejer	Langgade 23 C 1.	Bolig		99	69.000		697		17.250		5.750	
7	Boliglejer	Langgade 23 C 2.	Bolig		99	69.600		703		16.430		5.477	
8	Boliglejer	Langgade 23 C 3.	Bolig		99	68.595		693		17.149		5.716	

I ALT	912	612.614
heraf erhverv	221	144.000
heraf bolig	691	468.614

0	126.882	0	53.794	0
0	12.600	0	0	0
0	114.282	0	53.794	0

DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT
heraf anslået

126.882	0	53.794	0
0	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Reguleringsprincip	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Nej					Nej	
2						Nej	Nettoprisindeks				Nej	
3						Nej	BRL § 29c				Nej	
4						Nej	BRL § 29c				Nej	
5						Nej	BRL § 29c				Nej	
6						Nej	BRL § 29c				Nej	
7						Nej	BRL § 29c				Nej	
8						Nej	BRL § 29c				Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelses- ret	Fremleje- ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings- rapport	P-plads antal
1						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.04.2020					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3	01.07.2022		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
4	16.08.2016		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
5	01.02.2019		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
6	01.07.2021		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
7	01.01.2011		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
8	01.12.2020		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		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