



SALGSOPSTILLING

Industri / logistik

Energivej 8
4800 Nykøbing F

6.900.000 kr.



INDHOLD

BESKRIVELSE

- | | |
|---|-------------------------|
| 3 | Beskrivelse og billeder |
|---|-------------------------|

FAKTA

- | | |
|---|----------------------------------|
| 6 | Ejendommen |
| 7 | Offentlig vurdering |
| 7 | Tekniske installationer - løsøre |
| 7 | Forsikring |
| 7 | Energimærke |
| 7 | Offentlige forhold / planer |
| 8 | Miljøforhold |
| 8 | Tingbog og servitutter |

ØKONOMI

- | | |
|----|---------------------------------------|
| 9 | Købesum |
| 9 | Kapitalbehov |
| 9 | Moms |
| 9 | Driftsudgifter |
| 9 | Likviditetsbudget |
| 10 | Købesummens fordeling / afskrivninger |
| 10 | Handelsomkostninger |

TEGNINGER OG KORT

- | | |
|----|---------|
| 11 | Tegning |
| 11 | Kort |

KONTAKTINFORMATION

- | | |
|----|------------------------------------|
| 12 | Kontaktinformation og åbningstider |
|----|------------------------------------|

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Facade

Nykøbing F.

Logistik ejendom beliggende på 9.661 m² stor grund ved indfaldsvej til Nykøbing F.

Ejendommen består af 3 bygninger, der er indrettet med salgslokale, kontorer, personalefaciliteter og lagre.

Ejendommen har stort parkeringsareal samt gode tilkørselsforhold.

Dele af ejendommens lagerarealer er i dag udlejet, men ejendommen kan overdrages til køber uden lejere.



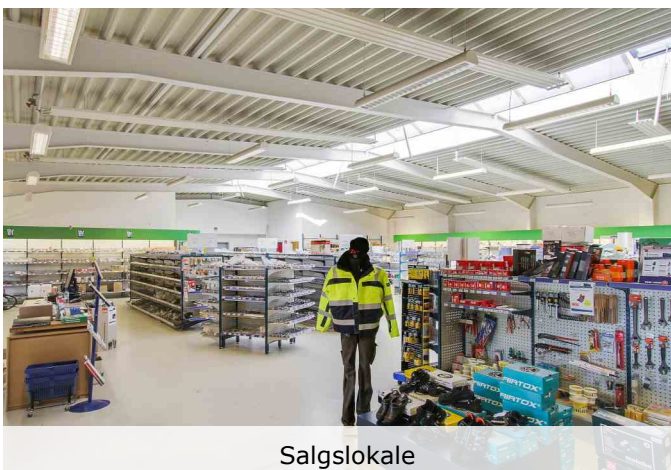
Facade



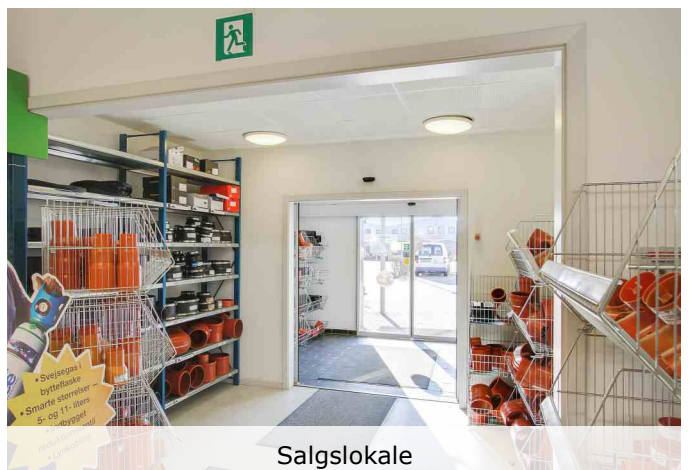
Lager hal



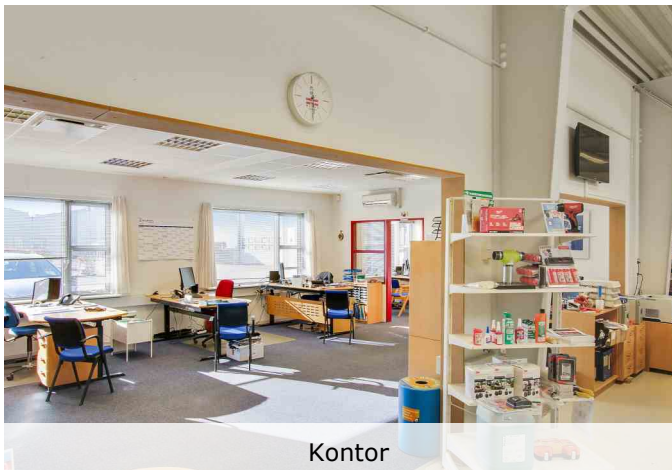
Salgslokale



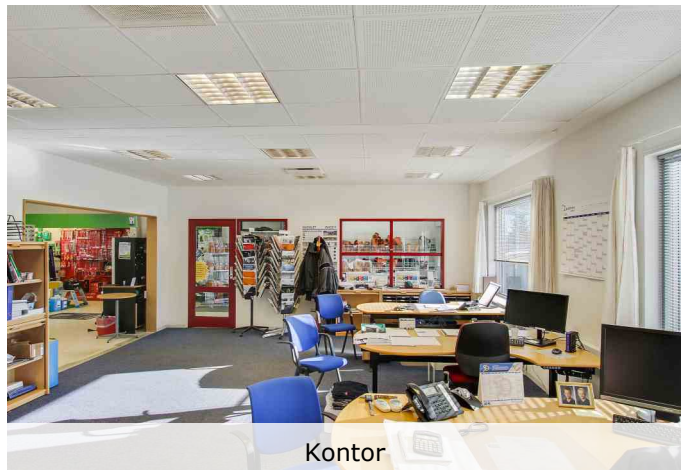
Salgslokale



Salgslokale



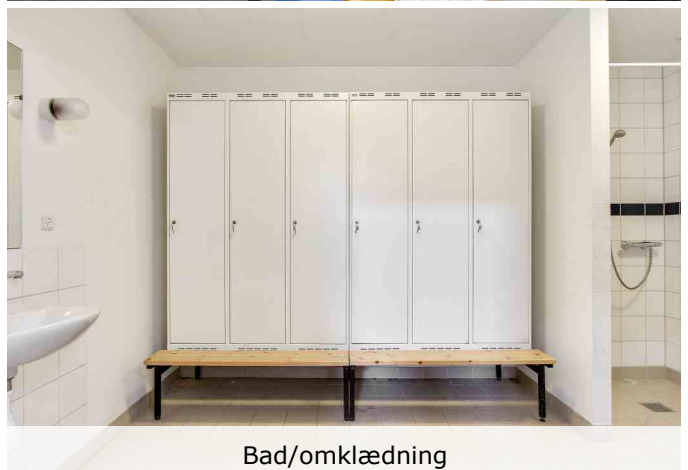
Kontor



Kontor



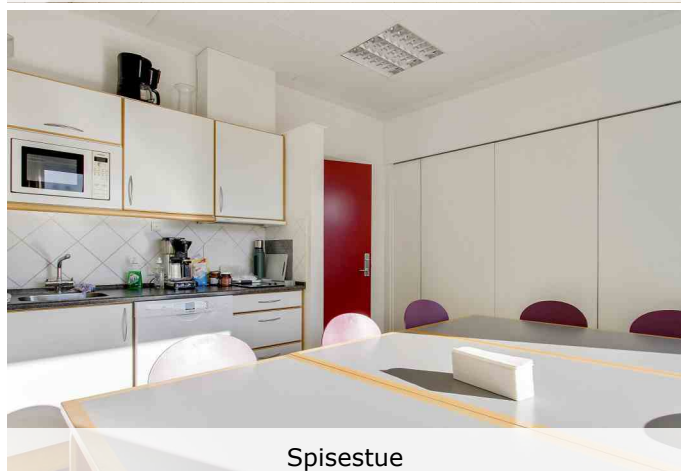
Kontor



Bad/omklædning



Spisestue



Spisestue



Facade



Facade

FAKTA

Ejendommen

Matr. nr.	Areal	heraf vej
12 bs Vestensborg, Nykøbing F. Jorder	9.661 m ²	841 m ²

Anvendelse

Ejendomstype	Industri / logistik
Anvendelse, aktuel	Engros jern/stål og vvs artikler
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Arealfordeling

Grundareal	9.661 m ²	heraf vej 841 m ²
Bebygget areal		2.152 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		2.152 m ²
Etageareal i alt		2.152 m ²

Udenomsarealer / området

Ejendommen er attraktivt beliggende ved omfartsvej i udbygget erhvervskvarter i Nykøbing F nordlige periferi.

Der er gode tilkørselsforhold til ejendommen.

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold på ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Energivej 8

- opført / ombygget	1988
- bebygget areal	1.470 m ²
- etageareal	1.470 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Metalplader

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

Enhed

Energivej 8	Etageareal	1.470 m ²
Enhed til lager	Type	Afskrivning
Jern og stållager	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 2 - Energivej 8

- opført / ombygget	2001
- bebygget areal	606 m ²
- etageareal	606 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Metalplader

Tagdækning: Tagpap (med taghældning)

Enhed

Energivej 8	Etageareal	606 m ²
Enhed til detailhandel	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 3 - Energivej 8

- opført / ombygget	2018
- bebygget areal	76 m ²
- etageareal	76 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Andet materiale

Tagdækning: Metalplader (bølgeblik, aluminium, o.lign.)

Enhed

Energivej 8	Etageareal	76 m ²
Enhed til lager	Type	Afskrivning
Oplag af flaskegas	Erhvervsareal	Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

<i>År 2018</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	7.200.000
- heraf grundværdi	529.200
Fradrag for forbedringer	239.500

Ejendommen er ikke under omvurdering.

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

El, vand og varme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

Vurderingen omfatter de på ejendommen værende faste installationer. (El, vand og varme)

Øvrige bemærkninger

Køber opfordres til at undersøge, om ejendommens el-installationer opfylder stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 8 om HFI eller HPFI afbryder.

Forsikring

<i>Selskab</i>	<i>Policenr.</i>
Tryg Forsikring	649-193-706

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand, kortslutning, svamp og insekt, jord og stikledninger.

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 Engros jern/stål og vvs artikler

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme NYK E8. Nykøbing F Kommuneplan

Erhvervsområde.

Kommuneplanramme E17 Erhvervsområde Nørrebro

Erhvervsområde på kanten af byen. Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Bebyggelses område. Bebyggelsesprocent: Max. 55 for området under et. Bebyggelse: Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 4 m³ pr. m² grundareal inkl. overdækninger og halvtage. Bygningshøjde: Max. 8,5 m. Affaldsforbrændingsanlæg og biomassefyret varmekværk max. 40 m, skorstene dog max. 70 m.

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Kommuneplan NYKF 024 Offentlige formål, herunder genbrugsplads

Offentligt område. Genbrugs- og grenplads.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max 15 Max. antal etager, 1. Max. bygningshøjde 8,5m.

Lokalplan Nyk F54 Skovalleen

Industri med særlige beliggenhedskrav.

-

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.

Køber opfordres til at undersøge, om ejendommens el-installationer opfylder stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 8 om HFI eller HPFI afbryder.

Miljøforhold**Forurening på V1 / V2 niveau**

Matriklen er ikke registreret som jordforurenet.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering - og er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Olie-/tankanlæg

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

Tingbog og servitutter

31.10.2018: Prioritet 1: Servitut med lovbestemt prioritet - ekspropriation
18.01.1984: Prioritet 2: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandforsyning mv, indeholder bestemmelser om salg
24.09.1987: Prioritet 3: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv
12.10.2004: Prioritet 4: Dok om vej, sti, vendeplads og bebyggelse mv
07.08.2007: Prioritet 5: Lokalplan F-54

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	6.900.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	6.900.000
Handelsomkostninger anslået	77.110
Anslået kapitalbehov	6.977.110

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2019		9.369
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	4.679	
Miljøafgifter	200	
Sum		4.879
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		25.000
I alt, anslået		39.248

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

Øvrige bemærkninger

Udgifter til vedligeholdelse mv. er anvendelsesrelateret og derfor ikke budgetsat.

Forsikringspræmie er anslået.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	39.248	39.248
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-39.248	
- afskrivning, anslået	257.680	
I alt	-296.928	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-39.248
- skattevirkning ved 22,00%		-65.324
I alt		26.076

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100%.

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	6.900.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	44.860
Advokatsalær skøde	32.250
Kontantomregnet anskaffelsessum	6.977.110

Kontantomregning af købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontantomregnet købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	529.200
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	6.370.800
I alt	6.900.000

Afskrivning beregnet af kontantomregnet anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	4%	6.441.996	257.680
Afskrivninger 1. år.			257.680

Afskrivningsberegningen er vejledende.

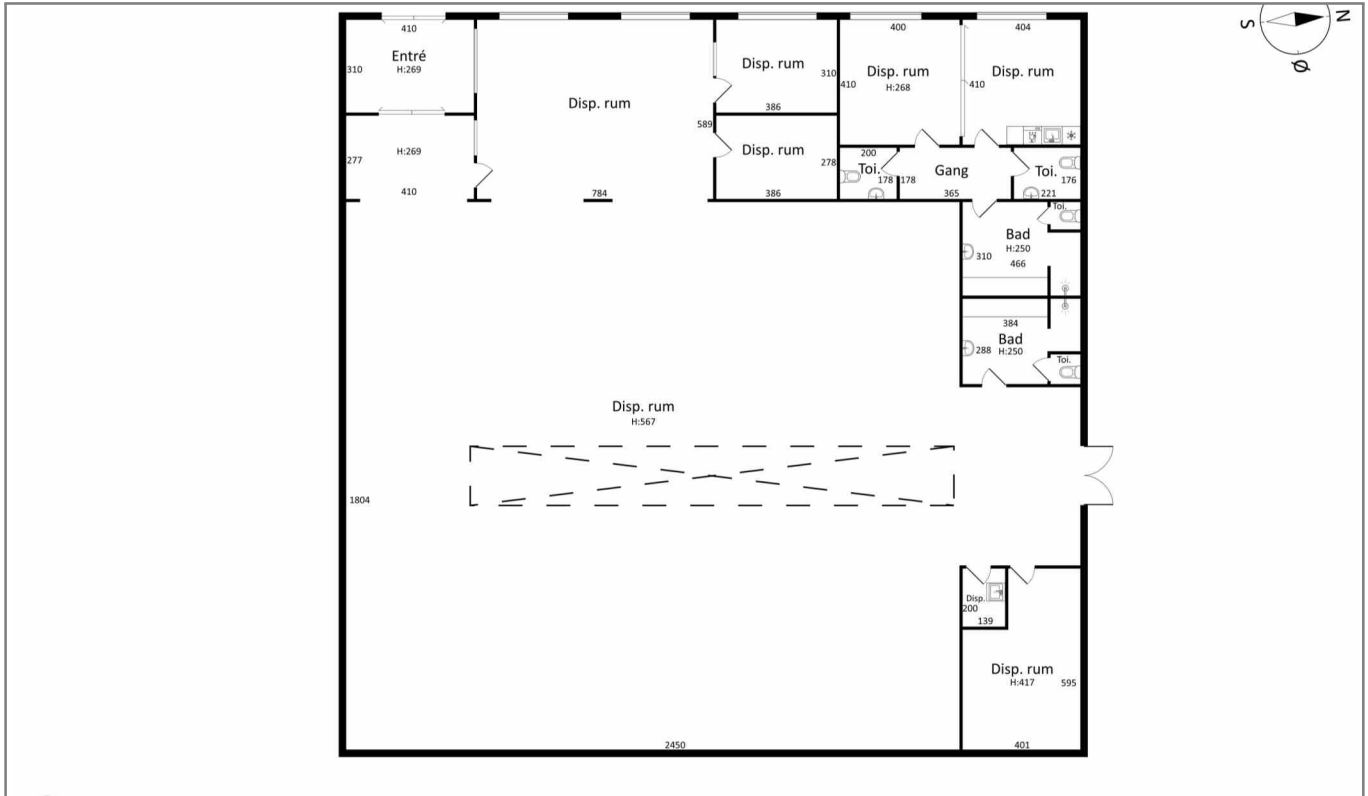
Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	44.860
Advokatsalær - skøde	32.250
Moms	8.063
Handelsomkostninger inkl. moms	85.173
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	8.063
Handelsomkostninger efter momsrefusion	77.110

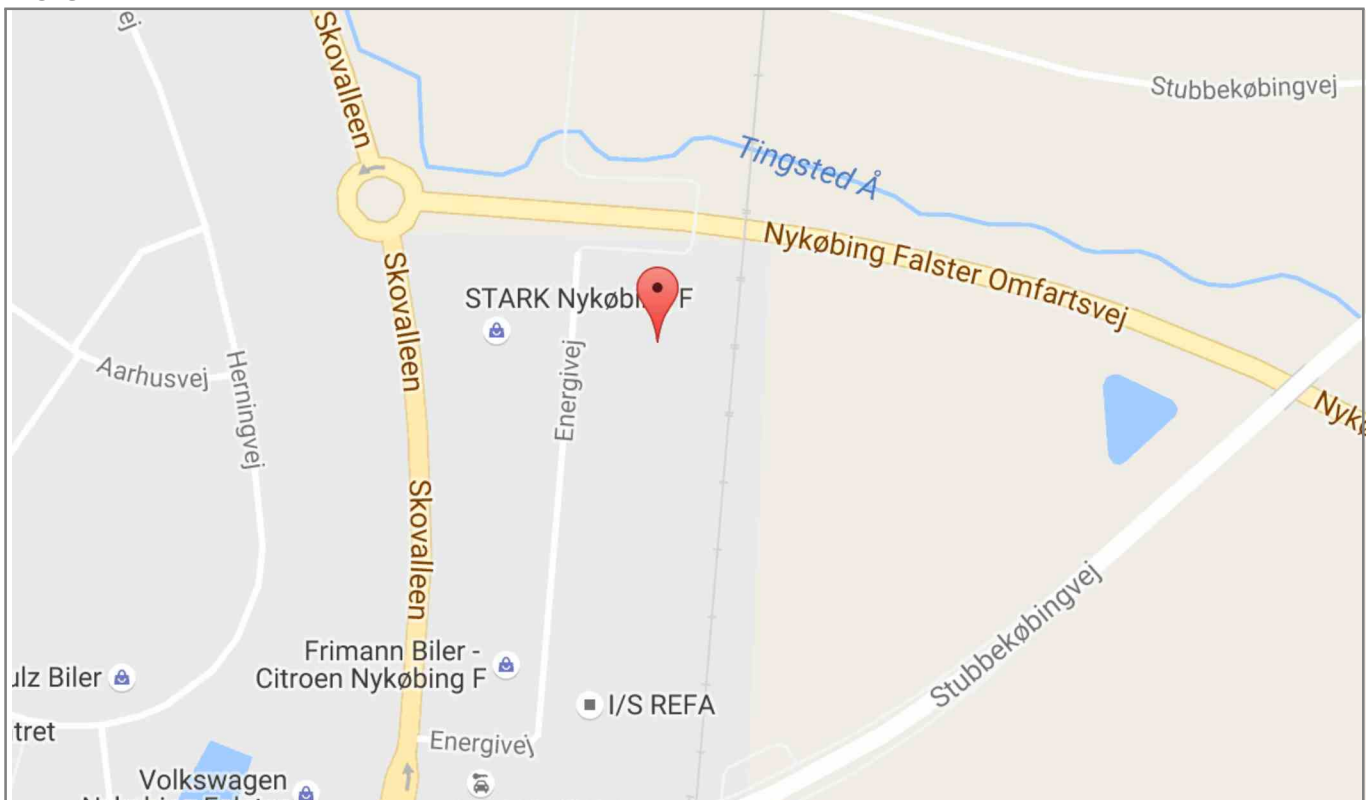
TEGNINGER OG KORT

Tegning



Alle plan (3x2)

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