



SALGSOPSTILLING

Kontor / lager

Højevej 15
4900 Nakskov

2.950.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
6	Forsikring
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	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	TEGNINGER OG KORT
12	Tegning
12	Tegning
13	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
14	Økonomi
14	Reguleringer m.m.
15	Kontraktsvilkår
Side	KONTAKTINFORMATION
16	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov.

Erhvervsejendom indrettet med 10 erhvervslejemål.

Ejendommen fremtræder inde som ude velholdt.

Ejendommen opvarmes delvist med fjernvarme.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Højevej 15, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor / lager
Anvendelse, aktuel	Fabrik og lager

Matr. nr.	Areal
4 cu Krukholm, Nakskov Jorder	3.434 m ²

Arealfordeling

Grundareal	3.434 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		1.395 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		1.395 m ²
Etageareal i alt		1.395 m ²

Udenomsarealer / området

Ubebyggede arealer er udlagt til parkering og græs.

Ejendommen er beliggende i udbygget erhvervsområde i Nakskov.

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold på ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Højevej 15

- opført / ombygget	1964/1987
- bebygget areal	1.395 m ²
- etageareal	1.395 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Built-up

Enhed

Højevej 15	Etageareal	1.395 m ²
Enhed til lager	Type	Afskrivning
Kun 140m ² opvarmes med fjernvarme!, J.NR. 106/87	Erhvervsareal	Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.000.000
- heraf grundværdi	154.500

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

140m² opvarmes med fjernvarme.

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: SEAS/NVE

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

Ejendommen overdrages til en køber med de på ejendommen værende faste installationer. (el, vand og varmeinstallationer)

Øvrige bemærkninger

Køber opfordres til at undersøge, hvorvidt ejendommens el-installationer opfylder Stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 8.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Tryk Forsikring A/S

649-115.812

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand, kortslutning, grunddækning, insekt og svamp.

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 Fabrik og lager

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 367-E8. Erhvervsområde ved Højevej i Nakskov.

Erhvervsområde i byen, kategori B, miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger til helårsbeboelse i tilknytning til den enkelte virksomhed, samt pladskrævende butikker med max størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare og udvalgsbutikker er ikke tilladt.

Bebyggelsesprocent max 50 %.

Brandmæssige forhold

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

Miljøforhold**Forurening på V1 / V2 niveau**

Matrikel er kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Matriklen er omfattet af områdeklassificering.

Olie-/tankanlæg**Anlægsnr.: 1**

Adresse: Højevej 15, 4900 Nakskov

Beliggende på matrikel 4cu

Tank (Produkt på væskeform)

Indhold: Fyringsgasolie

Placering: Nedgravet/underjordisk

Etableringsår: 1964

Materiale: Stål

Størrelse: 6000L

Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet

Sløjfningsår: 1984

Driftstatus: Ikke i drift

Størrelsesklasse: 2 (6.000 l - 100.000 l)

Anlægsnr.: 2

Adresse: Højevej 15, 4900 Nakskov

Beliggende på matrikel 4cu
Tank (Produkt på væskeform)
Indhold: Fyringsgasolie
Placering: Indendørs
Etableringsår: 1984
Fabrikationsår: 1984
Materiale: Stål
Størrelse: 1800L
Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet
Sløjfningsår: 2011
Driftstatus: Ikke i drift
Fabrikat/type: Herning Beholderfabrik
Fabrikationsnr.: 332822
Størrelsesklasse: 1 (Under 6.000 l)

Anlægsnr.: 3

Adresse: Højevej 15, 4900 Nakskov
Beliggende på matrikel 4cu
Tank (Produkt på væskeform)
Indhold: Fyringsgasolie
Placering: Indendørs
Etableringsår: 1984
Fabrikationsår: 1984
Materiale: Stål
Størrelse: 1800L
Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet
Sløjfningsår: 2011
Driftstatus: Ikke i drift
Fabrikat/type: Herning Beholderfabrik
Fabrikationsnr.: 332821
Størrelsesklasse: 1 (Under 6.000 l)

Anlægsnr.: 4

Adresse: Højevej 15, 4900 Nakskov
Beliggende på matrikel 4cu
Tank (Produkt på væskeform)
Indhold: Fyringsgasolie
Placering: Nedgravet/underjordisk
Etableringsår: 1987
Fabrikationsår: 1987
Størrelse: 5000L
Sløjfning: Tanken er tømt og afblændet
Sløjfningsår: 2011
Driftstatus: Ikke i drift
Fabrikat/type: Brande Beholderfabrik
Fabrikationsnr.: 266
Størrelsesklasse: 1 (Under 6.000 l)

Tingbog og servitutter

06.03.1964 - Prioritet: 1: Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v.
07.01.1971 - Prioritet: 2: Dok om færdselsret m.v.
12.10.2012 - Prioritet: 3: Tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	552.000	192.000
I alt årlig leje	552.000	192.000

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.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	2.950.000
-------------	-----------

Øvrige bemærkninger

Ejendommen udbydes på kontantvilkår. Syddan A/S er gerne behjælpelig med finansieringsforslag.

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	2.950.000
Handelsomkostninger anslået	40.113
Anslået kapitalbehov	2.990.113

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 12,36%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskatter, år 2023		5.112
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	837	
Miljøafgifter	100	
Landvindingslag	500	
Sum		1.437
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	3.000	
Elforbrug	50.000	
Varme	40.000	
Sum		93.000
Udvendig vedligeholdelse 2022		55.800
Administration:		
Administration		10.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		17.000
I alt, anslået		182.349

Øvrige bemærkninger

Køber opfordres til at udarbejde eget budget.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. *Likviditetsmæssigt i kr.*

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	360.000	360.000
Lejeindtægter, anslåede	192.000	192.000
Udgifter		
Driftsudgifter	182.349	182.349

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	369.651
- afskrivning, anslået	85.005
I alt	284.645

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	369.651
- skattevirkning ved 22,00%	62.622
I alt	307.029

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

Øvrige bemærkninger

Den anførte skattesats forudsætter drift som selskab - eller anvendelse af reglerne i Virksomhedsskatteloven.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	2.950.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	19.550
Advokatsalær skøde	16.450
Moms ekskl. evt. momsrefusion	4.113
Kontant anskaffelsessum	2.990.113

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	154.500
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	2.795.500
I alt	2.950.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	3%	2.833.512	85.005
Afskrivninger 1. år.			85.005

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	19.550
Advokatsalær - skøde	16.450
Moms	4.113
Handelsomkostninger inkl. moms	40.113

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	2.950.000
Handelsomkostninger anslået	40.113

Investeret kapital	2.990.113
--------------------	-----------

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

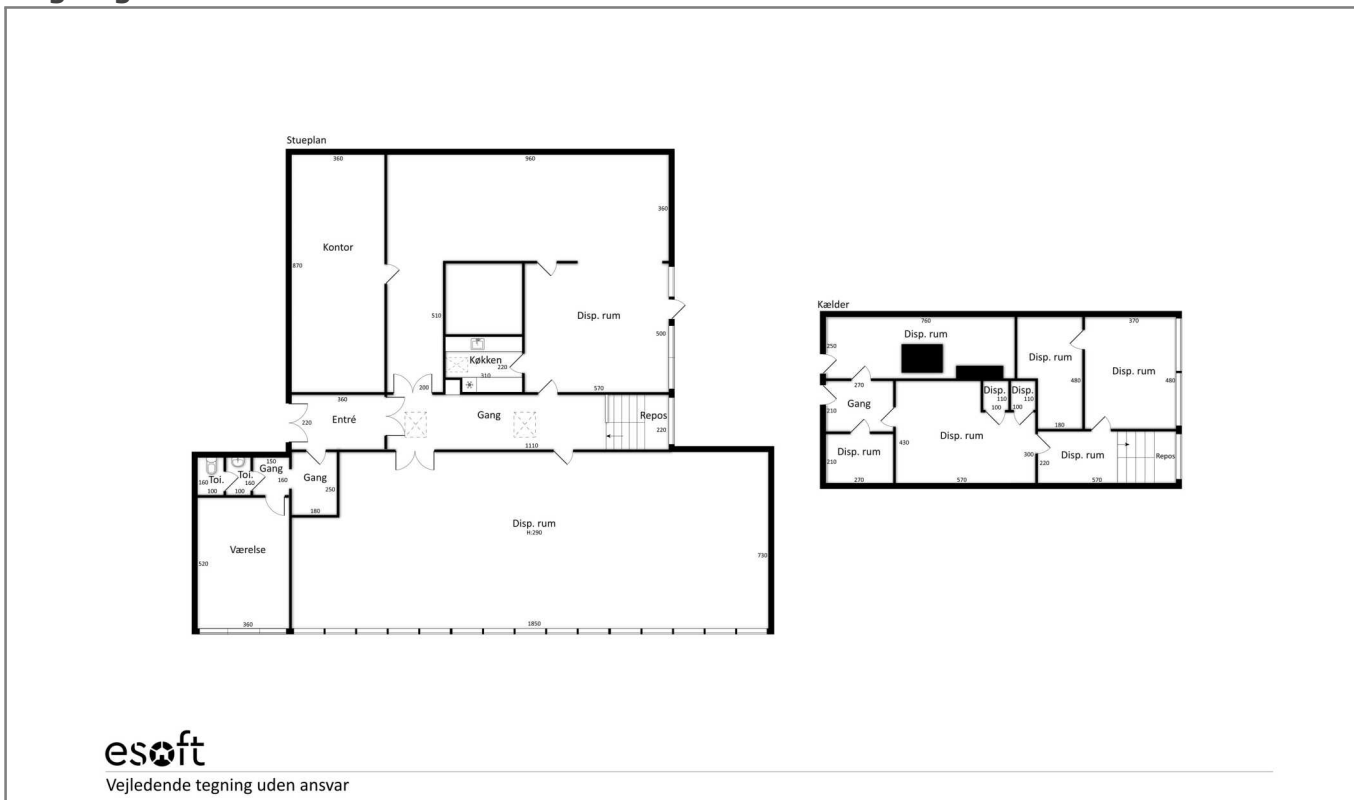
Lejeindtægter iht. budget	552.000
- Driftsudgifter iht. budget	182.349
Nettoleje til forrentning	369.651

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{369.651 \times 100}{2.990.113} = 12,36\% \text{ (anslået)}$$

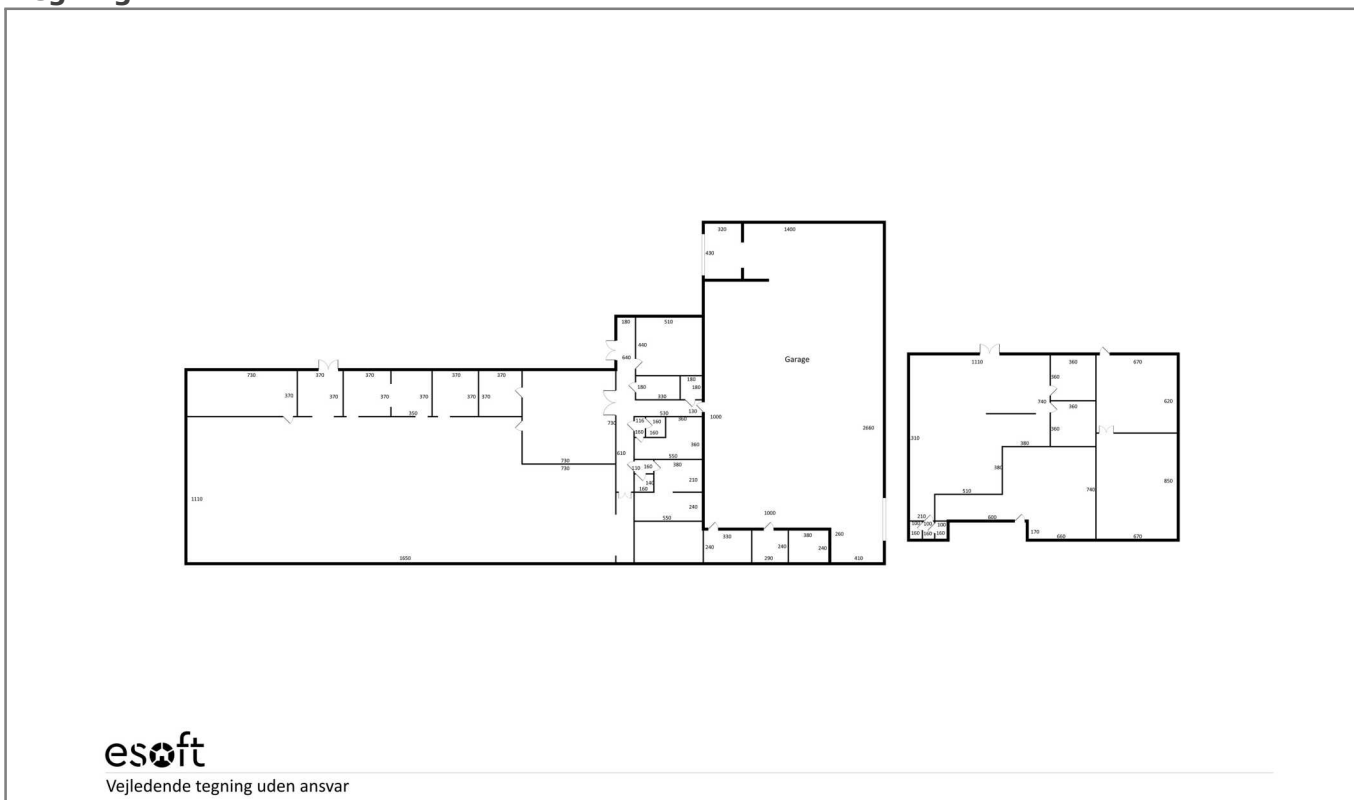
TEGNINGER OG KORT

Tegning

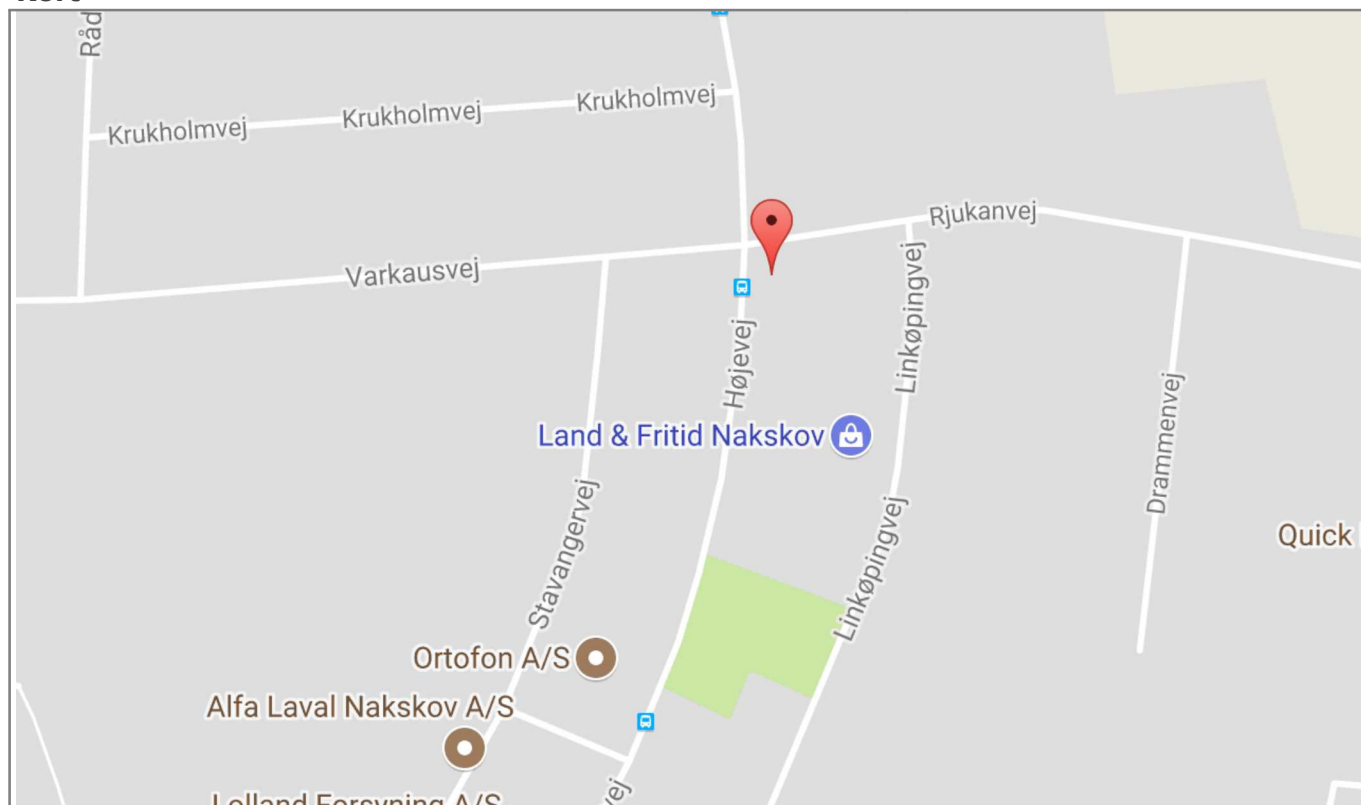


Alle plan (3x2)

Tegning



Alle plan (3x2)

Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 19.09.2022

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	Højevej 15	Erhverv	Loppemarked	600	192.000		320		45.000			
2	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Kontor	30	36.000		1.200					
3	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Massage	30	24.000		800					
4	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Lager	170	60.000		353		10.500			
5	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Lager	200	48.000	48.000	240					
6	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Lager	200	48.000		240					
7	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Kontor	30	42.000	42.000	1.400					
8	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Kontor	105	60.000	60.000	571					
9	Erhvervslejer	Højevej 15	Erhverv	Kontor	30	42.000	42.000	1.400					

I ALT	1.395	552.000
heraf erhverv	1.395	552.000

0	55.500	0	0	0
0	55.500	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
2						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
3						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
4						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
5						Nej							Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
6						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
7						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
8						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand og varme.
9						Nej	Erhvervslejelov						Nej	Lejen er inkl. forbrug af el, vand

og varme.

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	21.08.2020		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.06.2021		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3	01.06.2021		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
4	01.10.2022		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
5						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
6	01.07.2022		1 md.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
7			3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
8			3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
9			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