



SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Dronningensgade 16A
4800 Nykøbing F

3.200.000 kr.



Byejendom i hjertet af Nykøbing F.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Forsikring
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	Bolig
13	Erhverv
13	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER

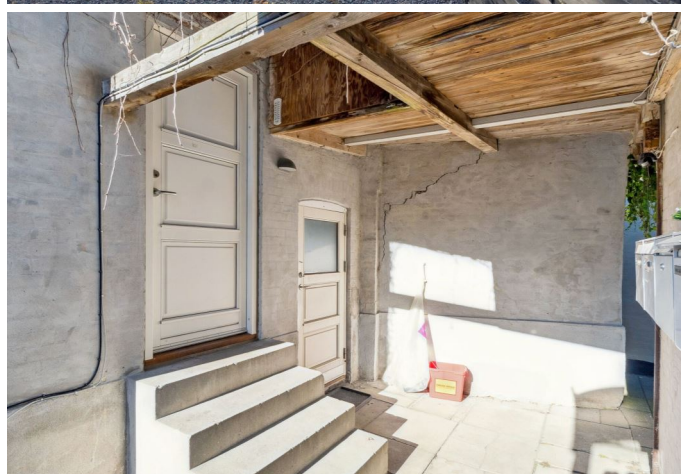
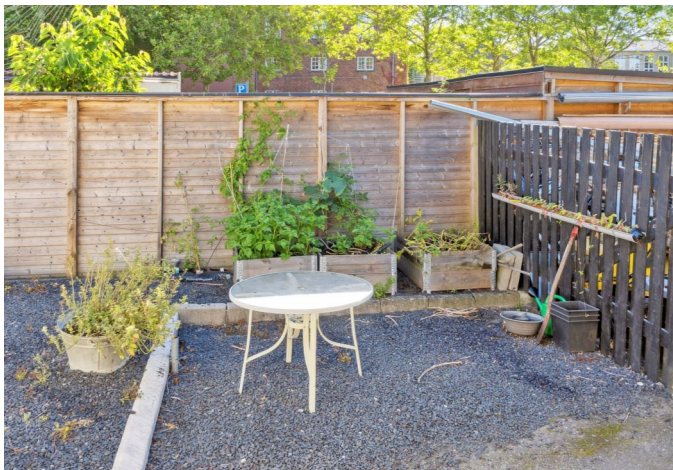


Nykøbing F.

Velkommen til denne unikke ejendom beliggende i hjertet af Nykøbing F. Bygningen er opført i 1907 og har et boligareal på 281 kvadratmeter og byder på fire rummelige beboelseslejemål samt et erhvervslejemål.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Gårdanlægget tilbyder et fristed midt i byen, perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster.

Den centrale beliggenhed giver nem adgang til alle Nykøbing F.'s faciliteter, herunder shoppingmuligheder, caféer og kulturelle oplevelser. Offentlig transport er let tilgængelig, hvilket gør det nemt at pendle til nærliggende områder eller udforske regionens mange attraktioner.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Dronningensgade 16A, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Udlejningsejendom

Matr. nr.	Areal
38 b Nykøbing F. Bygrunde	594 m ²

Arealfordeling

Grundareal	594 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	244 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	107 m ²	
Boligareal	281 m ²	
Etageareal i alt	388 m ²	

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 5.

Udenomsarealer / området

Ejendommen er beliggende centralt i Nykøbing.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Dronningensgade 16B

- opført / ombygget	1907/2000
- bebygget areal	84 m ²
- etageareal	228 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 5

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tegl.

Enhed

Dronningensgade 16C, st	Etageareal	84 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Dronningensgade 16B, 1	Etageareal	84 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Dronningensgade 16B, 2	Etageareal	60 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Dronningensgade 16A

- opført / ombygget	1932/2001
- bebygget areal	53 m ²
- etageareal	53 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tegl.

Enhed

Dronningensgade 16A	Etageareal	53 m ²
Fritliggende enfamiliehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 3 - Dronningensgade 16A

- opført / ombygget	1950
- bebygget areal	107 m ²
- etageareal	107 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge er af træ. Tag som tagpap.

Enhed

Dronningensgade 16A	Etageareal	107 m ²
Enhed til lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

*År 2020**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	2.500.000
Grundværdi	1.039.500

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

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

El afregnes af lejerne direkte til forsyningsselskabet.

Vand og varme afregnes af lejerne efter måler.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Forsikring

*Selskab**Policenr.*

Tryg Forsikring A/S	657-333.494
---------------------	-------------

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejningsejendom

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme NYKF C1 Bymidten.

Lokalplan NYK C22 Facader og skilte.
Lokalplan NYK C23 Østergågadekarréen.

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 jordforurennet 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 forurennet, jf. § 1 i LBK nr. 282 af 27/03/2017 om ændring af Lov om forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekrav. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurennet, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 18.06.1906: Dok om fælles brandmur/gavl mv, brønd mv

Nr. 2 lyst d. 12.07.1972: Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 3 lyst d. 19.07.2001: Lokalplan nr. C23

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	246.920	0
Erhvervslejemål	53.500	0
I alt årlig leje	300.420	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

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	3.200.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	3.200.000
Handelsomkostninger anslået	42.863
-Refusion depositum	61.643
-Refusion forudbetalt leje	20.563
Anslået kapitalbehov	3.160.656

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,29%.

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>
Grundskyld, år 2025		10.278
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	13.600	
Miljøafgifter	100	
Sum		13.700
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		5.000
Udvendig vedligeholdelse 2025		14.050
Administration:		
Administration	10.000	
Varmeregnskab	3.700	
Vandregnskab	3.700	
Sum		17.400
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.700
I alt, anslået		70.128

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	300.420	300.420
Udgifter		
Driftsudgifter	70.128	70.128
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	230.293	
- afskrivning, anslået	9.729	
I alt	220.564	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	230.293
- skattevirkning ved 22,00%	48.524
I alt	181.769

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	3.200.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	21.050
Advokatsalær skøde	17.450
Moms ekskl. evt. momsrefusion	4.363
Kontant anskaffelsessum	3.242.863

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	500.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	2.380.000
Særlige installationer	320.000
I alt	3.200.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	324.286	9.729
Afskrivninger 1. år.			9.729

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	21.050
Advokatsalær - skøde	17.450
Moms	4.363
Handelsomkostninger inkl. moms	42.863

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	3.200.000
Handelsomkostninger anslået	42.863
- Refusion depositum	61.643
- Refusion forudbetalt leje	20.563
Investeret kapital	3.160.656

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

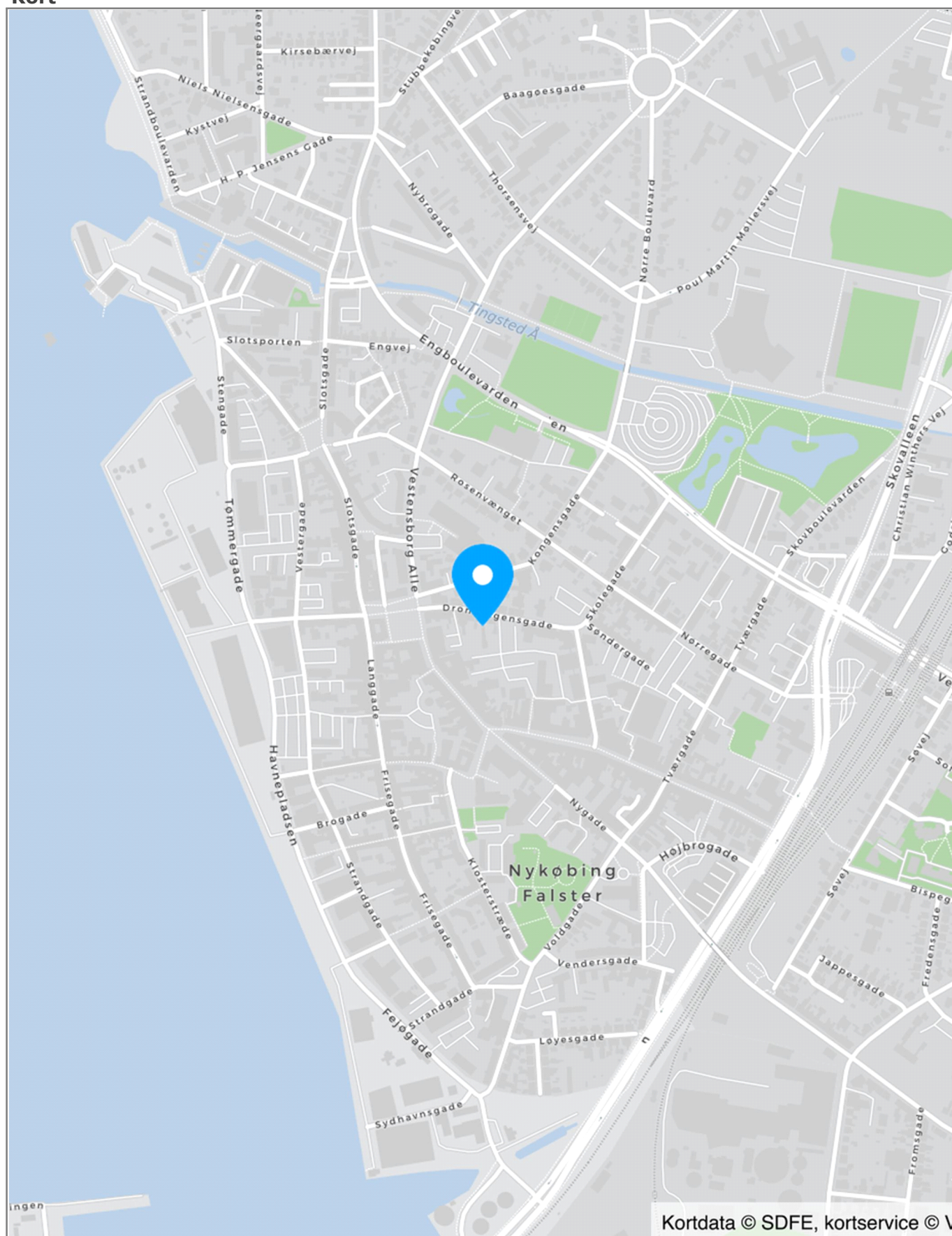
Lejeindtægter iht. budget	300.420
- Driftsudgifter iht. budget	70.128
Nettoleje til forrentning	230.293

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{230.293 \times 100}{3.160.656} = 7,29\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 26.09.2025

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1		Dronningensgade 16A	53	53.100	1.002		13.275	4.425
3		Dronningensgade 16B 1.	84	67.343	802		16.809	5.612
4		Dronningensgade 16B 2.	60	48.016	800		11.985	4.001
5		Dronningensgade 16C st.	84	78.462	934		19.575	6.525
I alt			281	246.920		0	61.643	20.563

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2		Dronningensgade 16B	107	53.500	500			
I alt			107	53.500		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	281	246.920	0	61.643	20.563
Erhverv	107	53.500	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	388	300.420	0	61.643	20.563

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