



# SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Nygade 11  
4800 Nykøbing F

1.250.000 kr.



Investeringsejendom i Nykøbing F.



# INDHOLD

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

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



Luftfoto

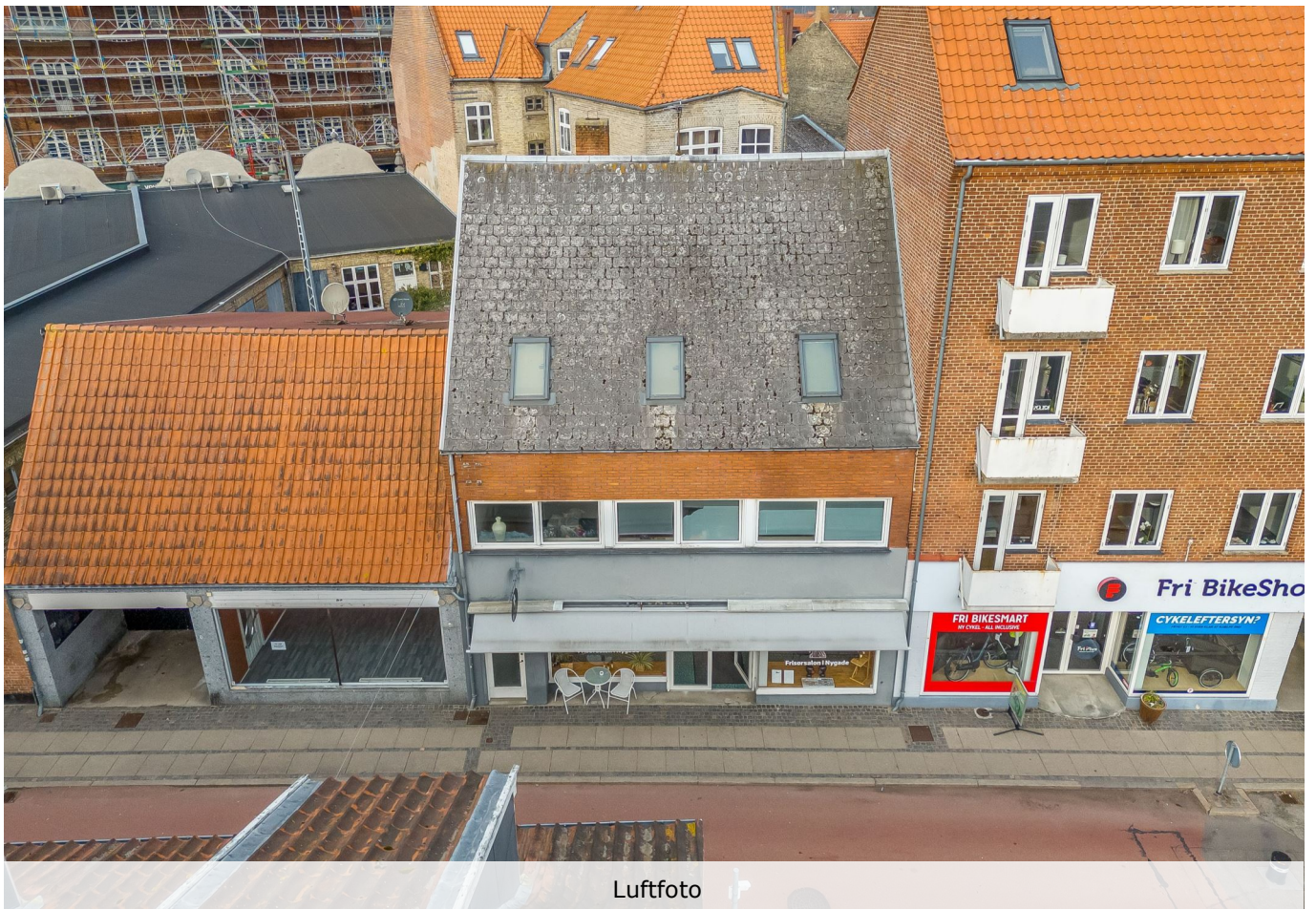
### Investér i en ejendom med både bolig og erhvervs muligheder

Velkommen til denne unikke investeringsmulighed, hvor du får chancen for at eje en ejendom, der kombinerer både boliger og erhverv. Denne ejendom er beliggende centralt i byen og tilbyder dermed den perfekte balance mellem bylivets bekvemmeligheder og roen fra et etableret kvarter. Ejendommen består af fire klublejligheder samt et erhvervslejemål, hvilket giver dig som investor en diversificeret indtægtskilde.

Opvarmningen sker via fjernvarme, hvilket ikke blot sikrer komfortable temperaturer året rundt men også gør det til en miljøvenlig løsning.

Beliggenheden er uden tvivl et af de stærkeste salgsargumenter for denne ejendom. Med kort afstand til byens bedste indkøbsmuligheder og kulturelle tilbud vil dine lejere have alt indenfor rækkevidde. Det pulserende byliv med caféer, restauranter og butikker ligger lige om hjørnet, mens gode transportforbindelser gør det nemt at komme rundt i hele området.

Denne ejendom repræsenterer ikke kun en solid investering nu men også fremtidige muligheder for vækst i værdi takket være dens centrale placering og blanding af bolig- og erhvervslejemål. Uanset om du er en erfaren investor eller ny på markedet, tilbyder denne ejendom den perfekte mulighed for at styrke din portefølje.



# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Nygade 11, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

### Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Erhverv og bolig

Matr. nr.	Areal
32 b Nykøbing F. Bygrunde	145 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	145 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	133 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger	211 m <sup>2</sup>
Boligareal	157 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	368 m <sup>2</sup>

### Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Ingen fredning/bevaringsværdi.

### Parkeringsforhold

Der er gode parkeringsforhold i området.

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Nygade 11

- opført / ombygget	1961
- bebygget areal	133 m <sup>2</sup>
- etageareal	368 m <sup>2</sup>
- antal etager	2

#### Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

#### Beskrivelse

Ydervæg er af mursten. Tag som tegl.

#### Enhed

Nygade 11, 1, 1	Etageareal	38 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

#### Enhed

Nygade 11, 1, 2	Etageareal	52 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

#### Enhed

Nygade 11, 2, 1	Etageareal	33 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

#### Enhed

Nygade 11, 2, 2	Etageareal	34 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

*Enhed*

Nygade 11, kl	Etageareal	78 m <sup>2</sup>
Enhed til lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

*Enhed*

Nygade 11, st	Etageareal	133 m <sup>2</sup>
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

**Offentlig vurdering***År 2020**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	1.500.000
Grundværdi	253.800

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

**Tekniske installationer - løsøre****Kloak**

Afløb til offentligt kloaksystem

**Installationer forsyninger**

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Erhvervsleje er inkl. vand og varme.

Leje for klubværelser er inkl. el, vand og varme.

**Energimærke**

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

*Energimærke*

Hele ejendommen

Bestilt 

**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner / kommuneplaner**

Lokalplan C-22 - For facader og skilte i bymidten.

Kommuneplanramme NYKF C1 Bymidten

-

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.

**Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Erhverv og bolig

**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

ANLÆGSNR.: 1

Beliggenhed (kvalitet): Usikker geokodning

Klassifikation: Tank

Indhold: Mineralske olieprodukter

Placering: Indendørs

Etableringsår: 1961

Driftstatus: I drift

Størrelsesklasse: Under 6.000 l

Størrelse: 200L

Bygværk (søterritorie): Ikke på søterritorie

Revisionsdato: 2018-03-06

## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.04.1890 Dok om brønd mv

Nr. 2 lyst d. 28.07.1961 Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 3 lyst d. 28.07.1967 Dok om fælles brandmur/gavl mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	133.800	111.600
Erhvervslejemål	86.400	0
I alt årlig leje	220.200	111.600

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

### **Omkostningsbestemt husleje**

Ejendommen er ikke omfattet af regler om omkostningsbestemt husleje i Lov om leje.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.250.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.250.000
Handelsomkostninger anslået	71.850
Anslået kapitalbehov	1.321.850

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,61%.

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 2026		13.196
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	6.800	
Miljøafgifter	500	
Sum		7.300
Vand / vandafledning / el:		
Vandafgift	12.500	
Elforbrug	12.000	
Varme	30.000	
Sum		54.500
Udvendig vedligeholdelse 2026		18.400
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.000
I alt, anslået		106.396

## Øvrige bemærkninger

Udgifter til administration er anslåede. Køber opfordres til at foretage nærmere undersøgelser herom.

Udgifter til renovation, vedligeholdelse og forsikring er anslåede.

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	108.600	108.600
Lejeindtægter, anslåede	111.600	111.600
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	106.396	106.396

## Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	113.804
- afskrivning, anslået	3.172
I alt	110.632

**Likviditetsmæssigt resultat 1. år**

Likviditet før skat 1. år	113.804
- skattevirkning ved 25,10%	27.769
I alt	86.035

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	1.250.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	9.350
Mæglersalær	50.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	12.500
Kontant anskaffelsessum	1.321.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum**

	<i>Beløb i kr.</i>
<i>Bygninger og installationer</i>	
Grundens værdi	100.000
Boligdel	500.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	300.000
Særlige installationer	100.000
Rest til fordeling	250.000
I alt	1.250.000

**Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum**

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	105.748	3.172
Afskrivninger 1. år.			3.172

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

**Handelsomkostninger****Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	9.350
Mæglersalær	50.000
Moms	12.500
Handelsomkostninger inkl. moms	71.850

**Startforrentning, specificeret****Kontantkøb**

*Beløb i kr.*

---

Udbetaling/Kontantpris	1.250.000
Handelsomkostninger anslået	71.850
Investeret kapital	1.321.850

---

**Forrentning af investeret kapital***Beløb i kr.*

---

Lejeindtægter iht. budget	220.200
- Driftsudgifter iht. budget	106.396
Nettoleje til forrentning	113.804

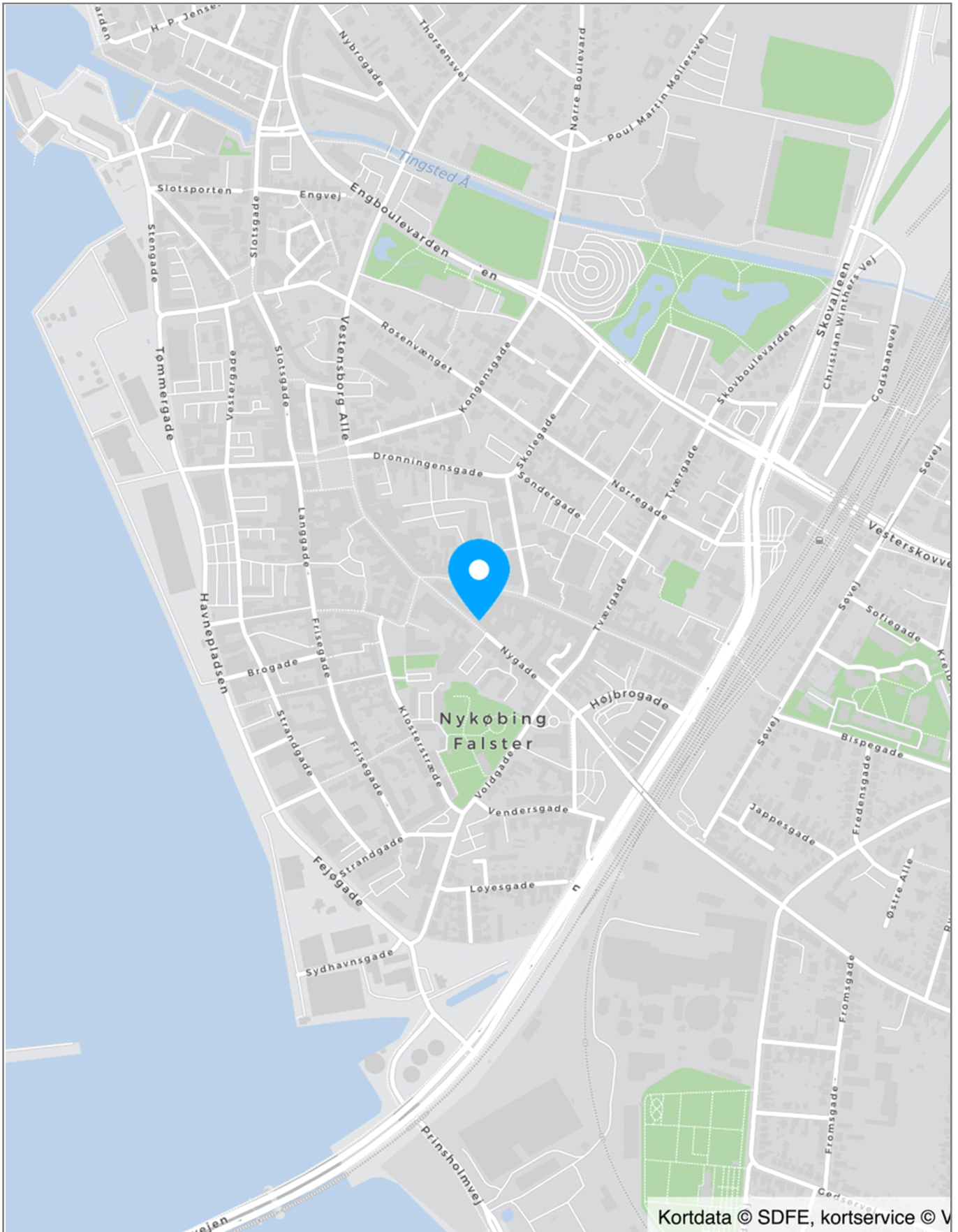
---

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{113.804 \times 100}{1.321.850} = 8,61\% \text{ (anslået)}$$

# KORT

## Kort



# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 06.02.2026

## Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Værelsesudlejning	Nygade 11, 1. - A	20	22.200	1.110			
3	Værelsesudlejning	Nygade 11, 1. - B	32	39.600	1.238			
4	Værelsesudlejning	Nygade 11, 2. - C	18	36.000	2.000			
5	Værelsesudlejning	Nygade 11, 2. - D	18	36.000	2.000			
I alt			88	133.800		0	0	0

## Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Stueplan og kælder	Nygade 11, st.	211	86.400	409			
I alt			211	86.400		0	0	0

## Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	88	133.800	0	0	0
Erhverv	211	86.400	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	299	220.200	0	0	0

# KONTAKTINFORMATION



## EJENDOMSMÆGLER

Syddan A/S  
Hjulsporet 27  
4930 Maribo

Telefon: 54781400  
E-mail: [syddan@syddan.dk](mailto:syddan@syddan.dk)  
Hjemmeside: [www.syddan.dk](http://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

Nils Egestad  
Ejendomsmægler & Valuar

E-mail: [nils@syddan.dk](mailto:nils@syddan.dk)