



SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Langgade 23A
4800 Nykøbing F

8.900.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
6	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.
14	Kontraktsvilkår
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Centralt beliggende byejeendom med moderne lejligheder og erhvervslejemål

Velkommen til denne enestående byejeendom, der ligger i hjertet af Nykøbing F. Ejendommen er et sandt fund for investorer eller ejere, der ønsker at kombinere bolig- og erhverv på én adresse. Bygget i 1901, stråler ejendommen stadig med sin klassiske charme kombineret med moderne bekvemmeligheder.

Ejendommen består af seks rummelige lejligheder samt 1 erhvervslejemål. De største lejligheder måler omkring 137 kvadratmeter, mens de øvrige er henholdsvis 120 og 99 kvadratmeter store. Hver enkelt lejlighed er blevet opdateret med nyere køkkener og badeværelser, hvilket sikrer en høj standard for komfort og funktionalitet. Trægulve i form af parket eller planker pryder alle boligerne og bidrager til den elegante atmosfære.

Erhvervslejemålet er udlejet på en uopsigelig lejeaftale.

Indretningen af lejlighederne gør dem ideelle som familieboliger eller for par, der søger kvalitet i deres hjemmemiljø. Med separate vand- og varmeinstallationer per lejemål kan beboerne nyde individuel kontrol over deres forbrug uden besvær.

Bygningens ydre fremstår imponerende med sine solide stenfacader og det karakteristiske røde tegltag.

Denne ejendom har gennemgået omfattende byfornyelse, hvilket betyder, at der ydes offentligt tilskud til driften - en økonomisk fordel ved ejerskab heraf.

Opvarmningen sker via fjernvarme, hvilket sikrer en stabil og miljøvenlig energikilde året rundt.



FAKTA

Ejendommen

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

Anvendelse

Ejendomsstype	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 / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 4.

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

Enhed			
Langgade 23B, 1	Etageareal	137 m ²	
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej	

Enhed			
Langgade 23C, 3	Etageareal	99 m ²	
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej	

Enhed			
Langgade 23B, 3	Etageareal	120 m ²	
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej	

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	8.950.000
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 salgsoptilling 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.

Løsøre og inventar

Eventuelt inventar fremgår af lejekontrakter.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen	C
-----------------	---

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

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 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.

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 C17
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	514.933	0
Erhvervslejemål	122.048	0
I alt årlig leje	636.981	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

	Beløb i kr.
Kontantpris	8.900.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	8.900.000
Handelsomkostninger anslået	105.563
-Refusion depositum	158.137
-Refusion forudbetalt leje	74.771
Anslået kapitalbehov	8.772.654

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		20.590
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	27.200	
Miljøafgifter	500	
Sum		27.700
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		1.500
Udvendig vedligeholdelse 2024		45.600
Administration:		
Administration		10.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		18.171
Indtægter ved driften:		
Byfornyelsestilskud		6.825
Lejernes antennebidrag		1.800
Leje af kælderrum		4.200
I alt, anslået		110.736

Øvrige bemærkninger

Køber opfordres til at foretage undersøgelser om omkostninger forbundet med ejendommens administration.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	636.981	636.981
Udgifter		
Driftsudgifter	110.736	110.736

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	526.245
- afskrivning, anslået	27.017
I alt	499.228

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	526.245
- skattevirkning ved 22,00%	109.830
I alt	416.415

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	8.900.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	55.250
Advokatsalær skøde	40.250
Moms ekskl. evt. momsrefusion	10.063
Kontant anskaffelsessum	9.005.563

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	523.300
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	7.486.700
Særlige installationer	890.000
I alt	8.900.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	900.556	27.017
Afskrivninger 1. år.			27.017

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	55.250
Advokatsalær - skøde	40.250
Moms	10.063
Handelsomkostninger inkl. moms	105.563

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	8.900.000
Handelsomkostninger anslået	105.563

- Refusion depositum	158.137
- Refusion forudbetalt leje	74.771
Investeret kapital	8.772.654

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

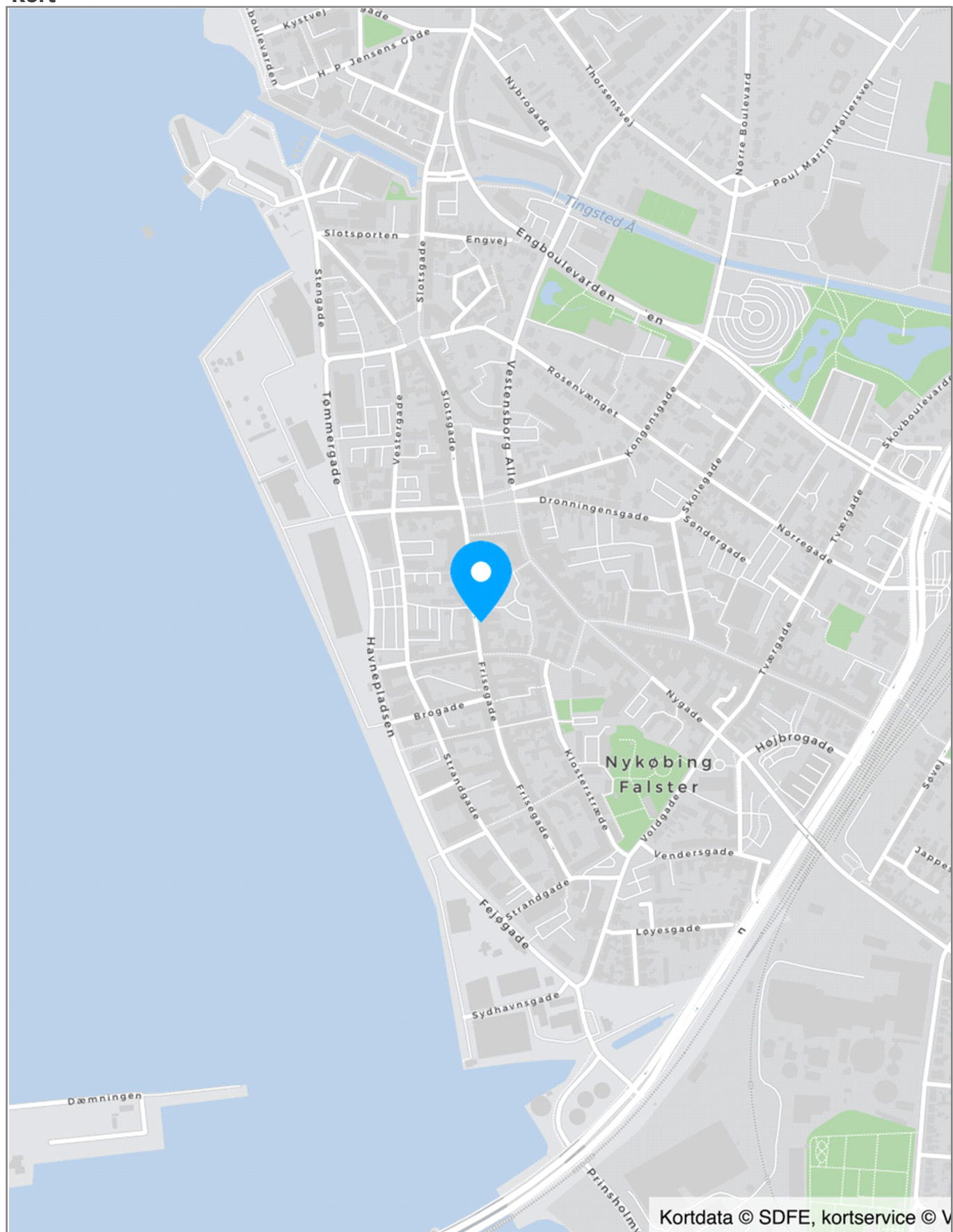
Lejeindtægter iht. budget	636.981
- Driftsudgifter iht. budget	110.736
Nettoleje til forrentning	526.245

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{526.245 \times 100}{8.772.654} = 6\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 28.06.2024

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Erhvervslejer	Langgade 23 A st.	Erhverv	Skønhedsbehandlinger	221	122.048		552		30.171			
3	Boliglejer	Langgade 23 B 1.	Bolig		137	101.486		741		25.188		25.188	
4	Boliglejer	Langgade 23 B 2.	Bolig		137	85.496		624		21.190		7.125	
5	Boliglejer	Langgade 23 B 3.	Bolig		120	91.800		765		22.950		22.950	
6	Boliglejer	Langgade 23 C 1.	Bolig		99	77.954		787		19.354		6.496	
7	Boliglejer	Langgade 23 C 2.	Bolig		99	77.847		786		19.329		6.487	
8	Boliglejer	Langgade 23 C 3.	Bolig		99	80.350		812		19.955		6.525	

I ALT	912	636.981
heraf erhverv	221	122.048
heraf bolig	691	514.933

0	158.137	0	74.771	0
0	30.171	0	0	0
0	127.966	0	74.771	0

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

158.137	0	74.771	0
0	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	NPI						Nej	Forbrug afregnes direkte af lejer til de respektive forbrugsværker.
3						Nej	LL § 32						Nej	Forbrug afregnes af lejer direkte til de respektive forbrugsværker.
4						Nej	LL § 32						Nej	Forbrug afregnes direkte af lejer til de respektive forbrugsværker.
5						Nej	LL § 34						Nej	Forbrug afregnes direkte af lejer til de respektive forbrugsværker.
6						Nej	LL § 32						Nej	Forbrug afregnes direkte af lejer til de respektive forbrugsværker.
7						Nej	LL § 32						Nej	Forbrug afregnes direkte af lejer til de respektive forbrugsværker.

8						Nej	LL § 32						Nej	Forbrug afregnes direkte af lejer til de respektive forbrugsværker.
---	--	--	--	--	--	-----	---------	--	--	--	--	--	-----	---

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	01.02.2024		6 mdr.	31.01.2029	31.01.2029	Ja	Ja	/	Lejer	Udlejer		0
3	01.03.2024		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
4	16.08.2016		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
5	01.09.2024		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	16.07.2022		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