Real Erhverv Sjælland ApS
/ CVR-nr. 45204987
Naverland 34 / 2600 Glostrup
Tlf. 77334141 / erhverv-sjl@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

SALGSOPSTILLING

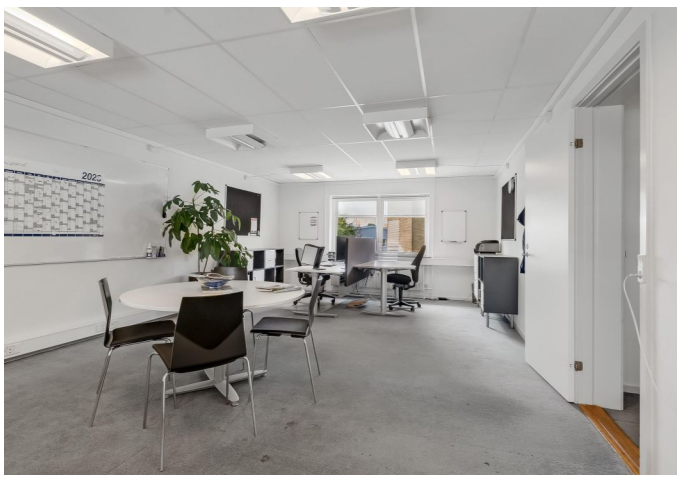
Kombineret erhverv og bolig

Gaabensevej 116
4800 Nykøbing F

19.800.000 kr.



Startafkast 7,87% - Byggetilladelse til ekstra 10 boligenheder





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	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
10	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
11	Bolig
11	Erhverv
11	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



- Indeholder 10 boliglejemål & 1 erhvervslejemål

- Byggetilladelse til omdanne erhvervsdelen, til 10 boligenheder mere

- Opdelt i ejerlejligheder

- Renoveret og moderniseret senest i 2025

- Boligerne har tidligere været erhverv - fri huslejefastsættelse

Investeringsejendom med udviklingspotentiale

Ejendommen fremstår som en veldrevet investeringsejendom, der løbende er blevet opbygget, moderniseret og vedligeholdt – senest med større renoveringer i 2015 og 2025. Ejendommen er **i dag fuldt udlejet** og tilbyder en attraktiv kombination af bolig- og erhvervslejemål.

Ejendommen indeholder aktuelt én erhvervsenhed, som er udlejet til Guldborgsund Forsyning, samt 10 boligenheder, der alle er udlejet. Der er byggetilladelse til ombygge erhvervsdelen til 10 boligenheder mere, så ejendommen rummer 20 boligenheder.

Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, hvilket giver fleksibilitet for fremtidig disponering og eventuelt frasalg.

Ejendommen

Ejendommen har et samlet grundareal på 2.691 m². Den eksisterende bebyggelse omfatter et samlet boligareal på 956 m² samt et erhvervsareal på 1.684 m².

Opvarmning sker via **fjernvarme**, hvilket sikrer en energieffektiv og driftsøkonomisk løsning. Der er målere på el, vand og varme.

Ejendommens bygning er opført i klassiske mursten med dobbeltmur, og gennemgået større modernisering. De 10 nuværende boligenheder, har tidligere været erhvervsareal. I 2015 blev del af 1 sal omdannet til de første 4 lejligheder, og

de sidste 6 lejligheder, er **omdannet i 2025**. Alle lejlighederne fremstår i moderne, i god stand, og alle lejerne har eget kælderum.

Erhvervsdelen er udlejet til Klar Forsyning, som har været i ejendommen i mange år.

Til ejendommen er der parkeringsareal som kan benyttes af lejerne og deres gæster.

Udviklingspotentiale

Ejendommen rummer et væsentligt udviklingspotentiale. Der foreligger allerede byggetilladelse til ombygning af den eksisterende erhvervsdel til boligformål. Ved gennemførelse af dette projekt, vil ejendommen kunne omdannes til en ren boligejendom med i alt 20 boligenheder.

Dette giver en attraktiv mulighed for værdiforøgelse gennem konvertering til boligudlejning.

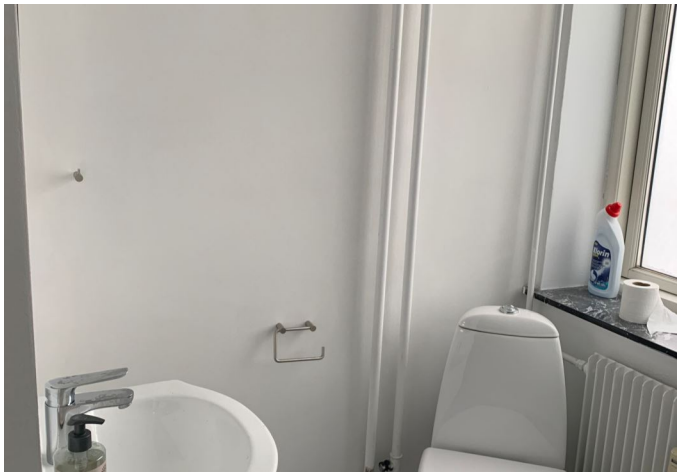
Kontakt os

Vil du høre mere om den ejendom og og dens udviklingsmuligheder, så kontakt os på 77 33 41 41









FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Gaabensevej 116, 4800 Nykøbing F
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Bolig og erhverv

Matr. nr.	Areal
8 ae Vestensborg, Nykøbing F. Jorder	2.691 m²

Arealfordeling

Grundareal	2.691 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		959 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		1.684 m²
Boligareal		956 m²
Etageareal i alt		2.640 m²

Brugsret
Brugsret ifølge Tingbogen til: Bolig og erhverv

Fredning / bevaringsværdig
Status på ejendommen Ingen fredning/bevaringsværdi.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Gaabensevej 116A

- opført / ombygget	1973/2025
- bebygget areal	959 m²
- etageareal	2.640 m²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi
Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Gaabensevej 116	Etageareal	1.684 m²
Enhed til kontor		*Type* Erhvervsareal

Enhed

Gaabensevej 116	Etageareal	956 m²
Bolig		*Type* Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	11.000.000
Grundværdi	255.800

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger

El: 230 volt
Vand: Offentlig
Varme: Fjernvarme

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 Bolig og erhverv

Miljøforhold

Affaldsdepot
Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.10.1931 lbnr. 908720-30 Tillægstekst Dok om byggelinier mv AKT 30_L_562
Nr. 2 lyst d. 07.06.1950 lbnr. 908721-30 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 30_L_562
Nr. 3 lyst d. 05.12.1972 lbnr. 21415-30 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt AKT 30_L_562

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	860.889	0
Erhvervslejemål	968.931	0
I alt årlig leje	1.829.821	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	19.800.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	19.800.000
Handelsomkostninger anslået	120.650
Anslået kapitalbehov	19.920.650

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,87%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		31.117
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		30.700
Vand / vandafledning / el:		
Fælles el		2.000
Udvendig vedligeholdelse		132.000
Administration:		
Administration		31.250
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		34.356
I alt, anslået		261.423

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	1.829.821	1.829.821
Udgifter		
Driftsudgifter	261.423	261.423
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	1.568.398	
I alt	1.568.398	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		1.568.398
- skattevirkning ved 25,10%		393.668
I alt		1.174.730

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

Købesummens fordeling

	Beløb i kr.
Kontant købesum	19.800.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	120.650
Kontant anskaffelsessum	19.920.650

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	19.800.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	19.800.000
Handelsomkostninger anslået	120.650
Investeret kapital	19.920.650

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	1.829.821
- Driftsudgifter iht. budget	261.423
Nettoleje til forrentning	1.568.398

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{1.568.398 \times 100}{19.920.650} = 7{,}87\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 28.04.2026

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Gaabensevej 116a 1	115	98.400	856			
3	Boliglejer	Gaabensevej 116b 1 tv.	95	81.369	857			
4	Boliglejer	Gaabensevej 116b 1 mf.	87	85.200	979			
5	Boliglejer	Gaabensevej 116b 1 th.	79	85.200	1.078			
6	Boliglejer	Gaabensevej 116a st.	104	90.000	865			
7	Boliglejer	Gaabensevej 116b, st. tv.	86	83.760	974			
8	Boliglejer	Gaabensevej 116b, st. mf.	81	83.760	1.034			
9	Boliglejer	Gaabensevej 116b, st. th.	73	72.000	986			
10	Boliglejer	Gaabensevej 116c, st. 3	104	94.800	912			
11	Boliglejer	Gaabensevej 116c, st. 4	93	86.400	929			
I alt			917	860.889		0	0	0

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
2	Guldborgsund Forsyning	Gaabensevej 116	1.342	968.931	722			
I alt			1.342	968.931		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	917	860.889	0	0	0
Erhverv	1.342	968.931	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	2.259	1.829.821	0	0	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Telefon: 77334141
E-mail: erhverv-sjl@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

Kontakt

Brian Skov Andersen
Erhvervsmægler, Valuar, HD,
Indehaver.

Mobil: 29854626
E-mail: bsa@mailreal.dk