

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Storegade 24
4780 Stege

3.200.000 kr.



Boliglejlighed og udlejet forretning, beliggende i centrum og direkte



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
4	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Miljøforhold
5	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
6	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
7	Købesum
7	Kapitalbehov
7	Startforrentning
7	Moms
7	Driftsudgifter
7	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
8	Bolig
8	Erhverv
8	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
9	Kontaktinformation

BESKRIVELSE

Ejendommen rummer både et erhvervslejemål i stueplan og en boliglejlighed på 1. og 2. sal med tagterrasse og udsigt over vandet.

Blandet bolig- og erhvervsjendom beliggende centralt i Stege by med direkte adgang til vandet. Ejendommen rummer både et erhvervslejemål i stueplan og en boliglejlighed på 1. og 2. sal med tagterrasse og udsigt over vandet.

- Ejerbolig i 2 plan, stor tagterrasse og udsigt over vandet – overtages tom
- Erhvervslejemål på 160 m² i stueplan, udlejet til stabil lejer
- Ejer har skifte tag og stor del af vinduerne
- Fjernvarme, separate elmålere for bolig og erhverv samt forbrugsmålere for vand og varme
- Udviklingsmuligheder ved opdeling i flere enheder

Boligdelen

Boliglejligheden har egen indgang i stueplan, mens selve boligen er placeret på 1. og 2. sal. Lejligheden bebos i dag af ejer og vil være **tom ved overtagelse**, hvilket giver mulighed for enten egen benyttelse eller udlejning.

På **1. sal** findes entré med adgang til toilet og bad, stuer samt køkken. Fra køkkenet er der udgang til en stor tagterrasse med udsigt direkte ud til vandet.

2. sal indeholder stue og soveværelse med åbent til kip, fritliggende bjælker og vinduer, der giver et godt lysindfald og udsigt over vandet.

I stueplan er der desuden installationsrum med forbrugsmålere samt en mindre vinkælder.

Erhvervsdelen

Erhvervslejemålet er placeret i hele stueplan og udgør ca. **160 m²**. Lejemålet har facade mod Storegade med store facadevinduer, som giver gode eksponeringsmuligheder.

Den forreste del er indrettet til butik, mens den bagerste del er indrettet med personalerum, køkken og toilet. Herfra er der udgang til en terrasse med udsigt til vandet. Erhvervslokalet opvarmes med radiatorvarme.

Erhvervsarealet er i dag udlejet til **Folkekirkens Nødhjælp**, som har haft lejemålet gennem en længere årrække.

Ejendommen

- Grundareal: **1.012 m²**
- Grunden strækker sig helt ned til vandet
- Opvarmning: **Fjernvarme**
- Forbrugsmålere for vand og varme
- Separate elmålere for bolig og erhverv
- Tag er udskiftet af nuværende ejer
- Vinduer mod haven er udskiftet
- Til ejendommen hører desuden et værksted og et skur.

Anvendelse og udviklingsmuligheder

Boliglejligheden overtages tom og kan anvendes af kommende ejer eller udlejes. Ejendommen rummer mulighed for videre udvikling, herunder etablering af yderligere boligenheder, afhængigt af myndighedsgodkendelse.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende Storegade 24, 4780 Stege

Kommune Vordingborg
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
81 b Stege Bygrunde	346 m ²
81 a Stege Bygrunde	666 m ²
Areal i alt	1.012 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.012 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	196 m ²	
Erhvervsareal m/afskrivninger	160 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	36 m ²	
Boligareal	115 m ²	
Etageareal i alt	311 m ²	

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Bolig og erhverv

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Ingen fredning/bevaringsværdi.

Udenomsarealer / området

Ejendommen har grund helt ned til vandet.

Parkeringsforhold

Der er parkering på grundstykket på den anden side af Søndersti

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Storegade 24

- opført / ombygget	1889/1970
- bebygget areal	160 m ²
- etageareal	275 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Storegade 24	Etageareal	160 m ²
--------------	------------	--------------------

Enhed til detailhandel

Type
Erhvervsareal

Enhed

Storegade 24	Etageareal	115 m ²
--------------	------------	--------------------

Enhed til bolig

Type
Boligareal

Bygning nr. 2 - Storegade 24

- bebygget areal	36 m ²
- etageareal	36 m ²
- antal etager	1

Enhed

Storegade 24	Etageareal	36 m ²
--------------	------------	-------------------

Udhus

Type
Erhvervsareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	
Grundværdi	1.877.000

Den oplyste grundværdi er den foreløbige vurdering fra 2023. Grundskyld er opgjort til kr. 20.272

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Der er målere på vand og varme, og der laves årligt varme og vand regnskab. Erhvervs lejemål og boliglejemål har egne elmålere og afregner direkte med forsyningen.

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

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. 07.05.1889 lbnr. 931775-29 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 2 lyst d. 03.09.1965 lbnr. 931776-29 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Nr. 3 lyst d. 11.11.1985 lbnr. 19976-29 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 29_B-M_439

Nr. 1 lyst d. 07.05.1889 lbnr. 931775-29 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 2 lyst d. 03.09.1965 lbnr. 931776-29 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Nr. 3 lyst d. 11.11.1985 lbnr. 19976-29 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 29_B-M_439

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	135.000	135.000
Erhvervslejemål	105.000	0
I alt årlig leje	240.000	135.000

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.

Øvrige bemærkninger

Ejendommen er delvist udlejet ved overtagelse. Ejer bor i boliglejlighed som vil være tom ved overtagelse.

ØKONOMI

Købesum

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

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	3.200.000
Handelsomkostninger anslået	21.050
Anslået kapitalbehov	3.221.050

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,15%.

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		20.272
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		5.000
Udvendig vedligeholdelse		8.280
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.500
I alt, anslået		42.052

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	3.200.000
Handelsomkostninger anslået	21.050
Investeret kapital	3.221.050

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	240.000
- Driftsudgifter iht. budget	42.052
Nettoleje til forrentning	197.948

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{197.948 \times 100}{3.221.050} = 6,15\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Boliglejer	Storegade 24, 1 sal	115	135.000	1.174			
I alt			115	135.000		0	0	0

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Erhvervslejer	Storegade 24, stuen	160	105.000	656			
I alt			160	105.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	115	135.000	0	0	0
Erhverv	160	105.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	275	240.000	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-sjaelland

Kontakt

Brian Skov Andersen
Erhvervsmægler, Valuar, HD,
Indehaver.

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