

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN

SIDEN 1984

www.john-ole.dk

SALGSOPSTILLING

Andet

Godthåbs Alle 3B
4873 Væggerløse

2.975.000 kr.

Første udendørs udlejningsgokartbane sælges



Gokart- og paintballbane med stort potentiale og udviklingsmuligheder



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Spændende forretning for den rette køber.

DU KAN NU BLIVE DEN NÆSTE EJER AF DENNE HELT SPECIELLE LIVSSTIL.

Velkendt og godt drevet gokart- og paintballcenter ved Marielyst Strand sælges.

Ejendommen indeholder:

385 m bane med godkendt og nyere belægning samt godkendte bender.

24 m² stort salgs-/ekspeditionskontor i træ med paptag og lemme til udendørs betjening samt alt udstyr til salg af is og drikkevarer.

Privat afdeling med siddeplads og køkken til personale, depotrum, toilet og kontorplads.

46 m² muret og sammenbygget servicebygning med flisegulv, forrum til omklædning, 2 badeværelser med fliser på gulv og vægge, 2 toiletter med samme interiør.

I forbindelse med disse bygninger en 58 m² lukket, overdækket terrasse med trægulv, termotag, vinduer til 3 sider, 2 skydedøre, dør til grillplads og udsigt over banerne.

Stort værksted i stål med ståltag, flisegulv samt 3 sammenbyggede containere til gokarts og reservedele.

Foran denne er en stor overdækning til instruktion af gæster, og den hurtigt ændres, så banen bliver udvidet ved gennemkørsel under denne. I dette tilfælde er etableret en gangbro for køre og tilskuere.

Desuden 2 containere til opbevaring af udstyr til paintballbanen, som er indhegnet.

På denne er der flere mindre bygninger, hus med udsigtstårn for tilskuere og mange andre genstande som skjulesteder.

På ejendommen er også en minibane til børn.

Der medfølger udstyr, så gæster kan grille eller spise deres medbragte mad m.m.

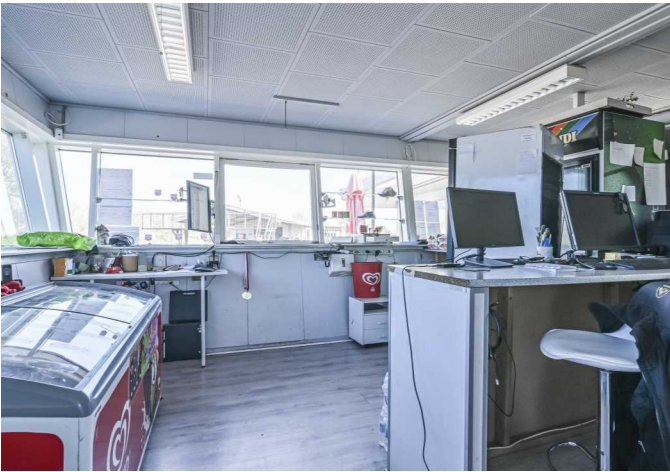
Virksomheden kan for den rette køber udvides med mange andre aktiviteter, da banen kan bruges til f.eks. andre kørende aktiviteter, der kan oprettes børneklub og firmaturneringer til gokarts. Der er store områder på matriklen, som ikke benyttes idag, og så der er mange muligheder ved at markedsføre forretningen.

Ved henvendelse fra den rette køber er sælger forhandlingsvenlig.









FAKTA

Ejendommen

| | |
|------------|-----------------------------------|
| Beliggende | Godthåbs Alle 3B, 4873 Væggerløse |
| Kommune | Guldborgsund |
| Region | Region Sjælland |
| Zonestatus | Landzone |
| Vejforhold | Offentlig |

Anvendelse

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Ejendomstype | Andet |
| Anvendelse, aktuel | Gokart- og paintball med muligheder |

| Matr. nr. | Areal |
|--------------------------|-----------------------|
| 3 ov Bøtø By, Væggerløse | 34.043 m ² |

Arealfordeling

| | | |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Grundareal | 34.043 m ² | heraf vej 0 m ² |
| Bebygget areal | | 339 m ² |
| Erhvervsareal u/afskrivninger | | 431 m ² |
| Etageareal i alt | | 431 m ² |

Udenomsarealer / området

Ejendommen ligger ved indfaldsvej til stort sommerhusområde.

Parkeringsforhold

| | |
|---|----|
| Parkeringspladser | Ja |
| Der er gode parkeringsforhold til kunder på ejendommen. | |

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Godthåbs Alle 3B

| | |
|---------------------|--------------------|
| - opført / ombygget | 1998 |
| - bebygget areal | 70 m ² |
| - etageareal | 128 m ² |
| - antal etager | 1 |

Enhed

| | | |
|--------------------------------|---------------|-------------------|
| Godthåbs Alle 3B | Etageareal | 70 m ² |
| Ekspeditions- og servicelokale | Type | Afskrivning |
| | Erhvervsareal | Nej |

Enhed

| | | |
|------------------------------------|---------------|-------------------|
| Godthåbs Alle 3 B | Etageareal | 58 m ² |
| Lukket terrasse / kundeopholdssted | Type | Afskrivning |
| | Erhvervsareal | Nej |

Bygning nr. 2 - Godthåbs Alle 3B

| | |
|---------------------|-------------------|
| - opført / ombygget | 1998 |
| - bebygget areal | 30 m ² |
| - etageareal | 64 m ² |
| - antal etager | 1 |

Enhed

| | | |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Godthåbs Alle 3B | Etageareal | 64 m ² |
| Værksted/ container | Type | Afskrivning |
| | Erhvervsareal | Nej |

Bygning nr. 3 - Godthåbs Alle 3B

| | |
|---------------------|-------------------|
| - opført / ombygget | 2012 |
| - bebygget areal | 61 m ² |
| - etageareal | 61 m ² |

Enhed

| | | |
|-------------------|------------|-------------------|
| Godthåbs Alla 3 B | Etageareal | 61 m ² |
|-------------------|------------|-------------------|

| | | |
|-------|---------------|-------------|
| Udhus | Type | Afskrivning |
| | Erhvervsareal | Nej |

Bygning nr. 4 - Godthåbs Alle 3B

| | |
|---------------------|-------------------|
| - opført / ombygget | 2012 |
| - bebygget areal | 57 m ² |
| - etageareal | 57 m ² |

Enhed

| | | |
|-------------------|------------|-------------------|
| Godthåbs Alle 3 B | Etageareal | 57 m ² |
|-------------------|------------|-------------------|

| | | |
|-------|---------------|-------------|
| Udhus | Type | Afskrivning |
| | Erhvervsareal | Nej |

Bygning nr. 5 - Godthåbs Alle 3B

| | |
|---------------------|-------------------|
| - opført / ombygget | 2012 |
| - bebygget areal | 80 m ² |
| - etageareal | 80 m ² |

Enhed

| | | |
|-------------------|------------|-------------------|
| Godthåbs Alle 3 B | Etageareal | 80 m ² |
|-------------------|------------|-------------------|

| | | |
|-------|---------------|-------------|
| Udhus | Type | Afskrivning |
| | Erhvervsareal | Nej |

Bygning nr. 6 - Godthåbs Alle 3B

| | |
|---------------------|-------------------|
| - opført / ombygget | 2012 |
| - bebygget areal | 41 m ² |
| - etageareal | 41 m ² |

Enhed

| | | |
|-------------------|------------|-------------------|
| Godthåbs Alle 3 B | Etageareal | 41 m ² |
|-------------------|------------|-------------------|

| | | |
|-------|---------------|-------------|
| Udhus | Type | Afskrivning |
| | Erhvervsareal | Nej |

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

| | |
|----------------|-------------|
| <u>År 2020</u> | Beløb i kr. |
| Ejendomsværdi | 1.000.000 |
| Grundværdi | 680.900 |

Tekniske installationer - løsøre

Alle tekniske installationer, løsøre, reservedele og hele varelager medfølger i prisen.

Kloak

Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Elvarme
Solcelleanlæg: Nej

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Gokart- og paintball med muligheder

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.

Forurening på V1 / V2 niveau

Ifølge oplysninger fra Region Sjælland er der ingen forurening på grunden.

Olie-/tankanlæg

Der er ingen nedgravede olietanke.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse

Nr. 2 lyst d. 20.09.1988 - Kendelse fra Landvæsenskommissionen ang. en rørledning.

Nr. 3 lyst d. 01.11.1990 - Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 19

Nr. 4 lyst d. 30.01.1996 - Lokalplan nr. 41

Nr. 5 lyst d. 23.04.1998 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 6 lyst d. 03.03.2000 - Dok om betingelser for udstykning af areal til Go-cart bane mv Prioritet forud for al pantegæld

Nr. 7 lyst d. 06.06.2007 - Lokalplan SYD 75 Vedr 3-A

Nr. 8 lyst d. 08.01.2008 - Dok om benyttelse og genafhændelse mv Prt forud for pantegæld mv. Vedr 3-A.

Nr. 10 lyst d. 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

| | <i>Beløb i kr.</i> |
|-------------|--------------------|
| Kontantpris | 2.975.000 |

Øvrige bemærkninger

Ejendommen kan kun handles kontant.

Kapitalbehov

| | <i>Beløb i kr.</i> |
|-----------------------------|--------------------|
| Kontantpris | 2.975.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 21.950 |
| Anslået kapitalbehov | 2.996.950 |

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

| <i>Udgift</i> | <i>Specificeret</i> | <i>Beløb i kr.</i> |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| Grundskyld, år 2024 | | 12.466 |
| Forsikringspræmier: | | |
| Præmie årligt - forsikring I | | 30.000 |
| I alt, anslået | | 42.466 |

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Øvrige bemærkninger

Der er kun taget højde for ejendomsskatten inkl. rottebekæmpelse og kystbeskyttelse, da alle indtægter og udgifter fremgår af driftsregnskabet.

Regnskabet udleveres kun imod fortrolighed og tavshedspligt.

Likviditetsbudget

| | <i>Skattemæssigt i kr.</i> | <i>Likviditetsmæssigt i kr.</i> |
|--|----------------------------|---------------------------------|
| Indtægter | | |
| Lejeindtægter | 0 | 0 |
| Udgifter | | |
| Driftsudgifter | 42.466 | 42.466 |
| Skattemæssigt resultat 1. år | | |
| Før skat og afskrivninger 1. år | -42.466 | |
| - afskrivning, anslået | 0 | |
| I alt | -42.466 | |
| Likviditetsmæssigt resultat 1. år | | |
| Likviditet før skat 1. år | | -42.466 |
| - skattevirkning ved 26,96% | | -11.449 |
| I alt | | -31.017 |

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100%.

Købesummens fordeling / afskrivninger

| | <i>Beløb i kr.</i> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Kontant købesum | 2.975.000 |
| <i>Handelsomkostninger, anslået</i> | |
| Tinglysningsafgift skøde | 14.950 |
| Advokatsalær skøde | 7.000 |
| Kontant anskaffelsessum | 2.996.950 |

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

| | <i>Beløb i kr.</i> |
|--|--------------------|
| Bygninger og installationer | |
| Grundens værdi | 402.778 |
| Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer | 80.556 |
| Særlige installationer | 1.691.667 |
| Løsøre m.m. | |
| Varelager | 300.000 |
| Løsøre - småt inventar | 500.000 |
| I alt | 2.975.000 |

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

| | <i>Procent</i> | <i>Afskrivningsgrundlag</i> | <i>Beløb i kr.</i> |
|------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------|
| Bygninger med installationer | 0% | 81.150 | |
| Særlige installationer | 0% | 1.704.148 | |
| Småt inventar | 0% | 503.689 | |
| Afskrivninger 1. år. | | | |

Afskrivningsberegningen er vejledende.

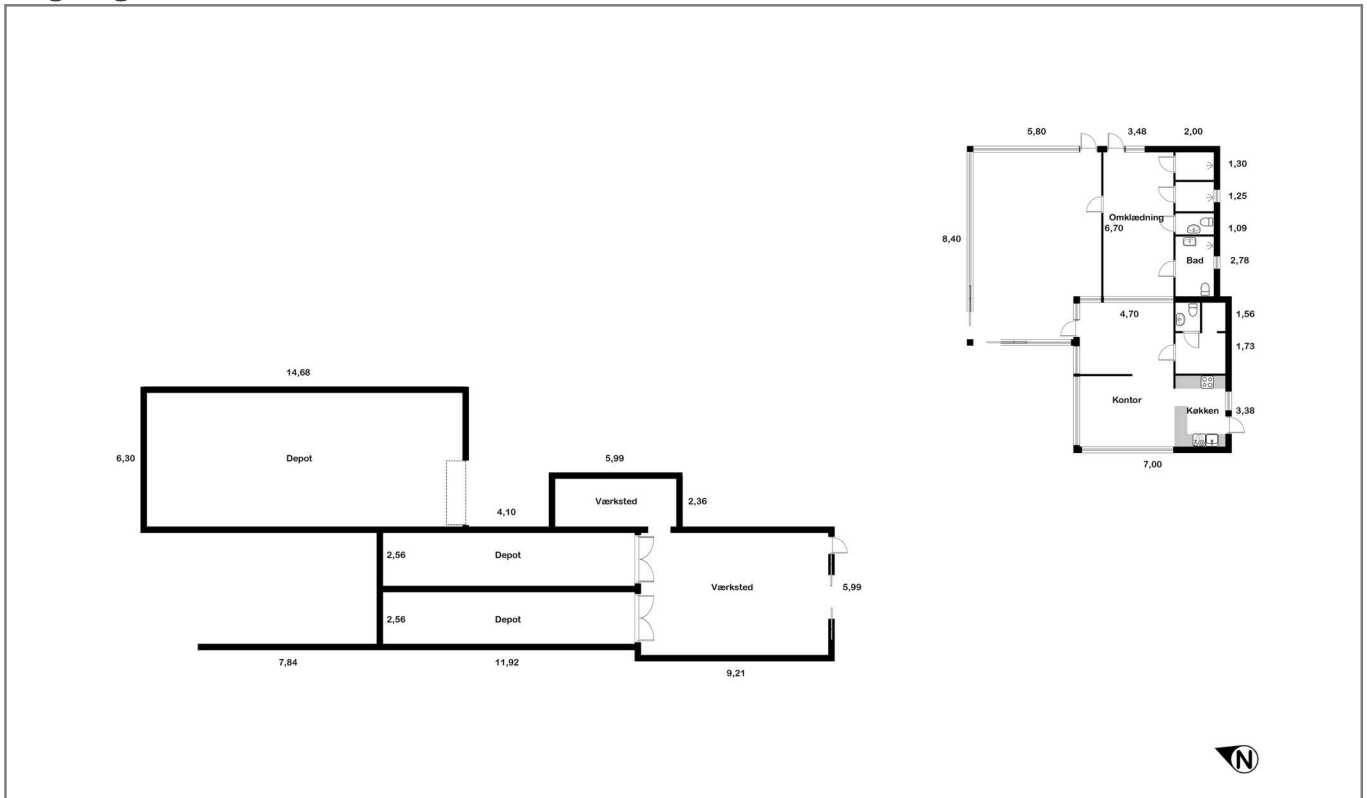
Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

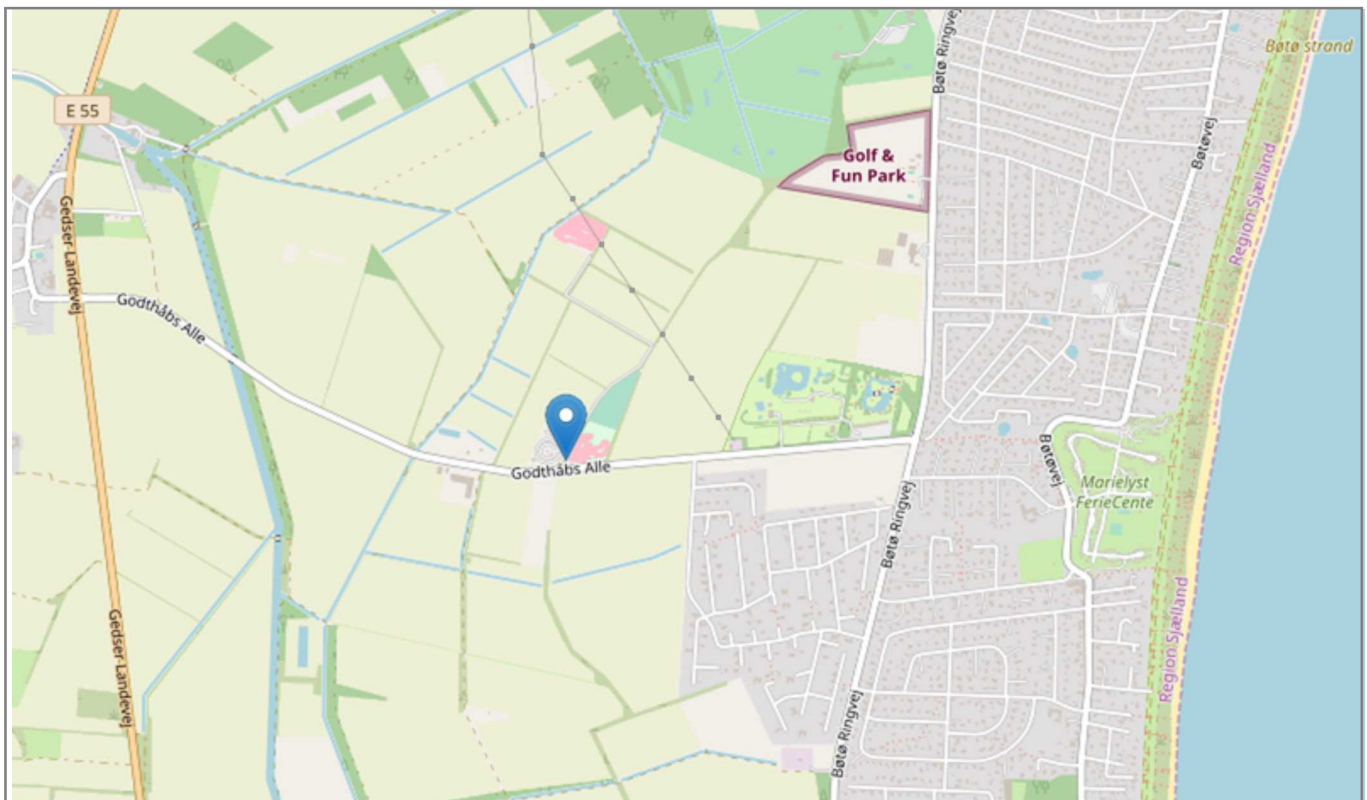
| | <i>Beløb i kr.</i> |
|---|--------------------|
| Tinglysningsafgift - skøde | 14.950 |
| Advokatsalær - skøde | 7.000 |
| Moms | 1.750 |
| Handelsomkostninger inkl. moms | 23.700 |
| - momsrefusion, fradragsprocent på 100% | 1.750 |
| Handelsomkostninger efter momsrefusion | 21.950 |

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort



KONTAKTINFORMATION



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er makkerparret John Ole Hansen & Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.

Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.

Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde.

På gensyn i butikken - Hilsen John Ole & Lasse

EJENDOMSMÆGLER

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen
Tværgade 10
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199
E-mail: post@john-ole.dk
Hjemmeside: www.john-ole.dk

Åbningstider

| | |
|---------|--------------|
| Mandag | 9.30-16.00 |
| Tirsdag | 9.30-16.00 |
| Onsdag | 9.30-16.00 |
| Torsdag | 9.30-16.00 |
| Fredag | 9.30-16.00 |
| Lørdag | Efter aftale |
| Søndag | Efter aftale |

Kontakt

John Ole Hansen
Ejendomsmægler MDE

Mobil: 40167340
E-mail: joh@john-ole.dk

