



Boligudlejningsejendom med 3 lejemål



BOLIGUDLEJNING

TIL SALG

Store Heddinge - Jernbanegade 6

- Gode enhedsstørrelser
- Helt centralt i byen
- Renoverede og efterspurgte lejligheder



Kontantpris kr.	3.150.000
1. års nettoafkast %	8,00
Etageareal m ²	310
Sag	1019026

Nordicals

Slagelse: Sorøvej 9A • 4200 Slagelse
4200@nordicals.dk • Tlf. 5850 1212
CVR 37307890 • nordicals.dk

Andre afdelinger

Roskilde: Allehelgensgade 8A, 4000 Roskilde. Tlf. 4635 2292
Næstved: Præstøvej 111, 4700 Næstved. Tlf. 5950 1212
Køge: Stensbjergvej 11, 3. th., 4600 Køge. Tlf. 4635 2292
Holbæk: Ahlgade 51, 4300 Holbæk. Tlf. 4635 2292



NORDICALS
erhvervsmæglere



1. BESKRIVELSE

Ejendomsbeskrivelse

Ejendommen er beliggende lige overfor Stationen og således helt centralt i St. Heddinge- i gåafstand til alle byens faciliteter og tilbud.

Klassik gedigent byggeri i mursten og med teglbelagt sadeltag med gode kviste som løfter tagplanslejlighedens indtryk.

Bygningen indeholder 3 renoverede boliglejemål i gode og efterspurgte størrelser - hhv. 115, 115 og 85 m².

Til ejendommen hører nemt og overskueligt areal til eks. parkering.

Ejendommen sælges sammen med:

Arnøje Bygade 1, 4660 og Munkegade 12, 4660- en god mulighed for at få en mindre portefølje på 6 lejemål med risikospredning.

2. EJENDOMMENS DATA

Beliggenhed

Adresse	Jernbanegade 6, 4660 Store Heddinge
Matr.nr.	110 q St. Heddinge Markjorder

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Udlejningsejendom
Kommune	Stevns
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Fælles

Arealfordeling

Grundareal	455 m ² heraf vej 309 m ²
Bebygget areal	126 m ²
Boligareal	310 m ²
Etageareal i alt	310 m ²
Sekundære arealer	27 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Beliggende Jernbanegade 6

Opført / ombygget	1900/2024
Bebygget areal	115 m ²
Etageareal	310 m ²
Sekundært areal	16 m ²
Antal etager	2

Bevaringsværdig

Bevaringsværdi 5

Anvendelse

Bolig	115 m ²
Bolig	115 m ²
Bolig	80 m ²
Kælder	16 m ²

Registreret som	Afskrivning
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Sekundært areal	Nej

**Bygning nr. 2 - Beliggende Jernbanegade 6**

Opført / ombygget	2009		
Bebygget areal	11 m ²		
Sekundært areal	11 m ²		
Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
Udhus	11 m ²	Sekundært areal	Nej

Ejendommen er ikke særskilt opmålt.

Specifikation, øvrige bemærkninger Oplyste arealer er uden ansvar for sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

Offentlig vurdering**Foreløbig vurdering**

Den i salgsopstillingen oplyste ejendomsvurdering er angivet iht. en foreløbig vurdering for år 2023, idet der i forbindelse med vedtagelse af "Ejendomsvurderingsloven" (LBK nr. 1510 af 08/12/2023) ikke ansættes en ejendomsværdi, men alene en grundværdi for erhvervsejendomme, jf. lovens § 10.

Ejendommens foreløbige 2023-vurdering udgør ifølge oplysninger indhentet fra Vurderingsportalen følgende:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| - Ejendomsværdi | : kr. 1.788.000 |
| - Grundværdi | : kr. 760.000 |

Nye vurderinger for erhvervsejendomme forventes udsendt fra 2025.

Oplyste og fremtidige forhold er uden ansvar for sælger og Nordicals Sjælland P/S, og køber henvises til egne rådgivere samt Vurderingsportalen.dk for nærmere oplysninger herom.

Forsikringsforhold

Køber kontakter eget valgt forsikringsselskab for tegning af ny ejendomsforsikring. Den anførte forsikringspræmie er anslået/oplyst af sælger.

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 14.08.2023 med energiklassifikation E.

3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.**Zonestatus**

Ejendommen er beliggende i Byzone.

Vej

Ejendommen er beliggende til Fælles vej.

Afløbsforhold

Afløbsforholdene er noteret som Afløb til offentligt kloaksystem.

Planforhold	Ejendommen er beliggende i et område, hvor lokalplaner nr. 22, 23 og 195 og kommuneplanramme 1 C1 er gældende.
	Nævnte planforhold er oplyst uden ansvar for ejendomsmæglerfirmaet, og køber opfordres til at rette henvendelse til den pågældende kommune angående konkret planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.
Bebryggelsesprocent	Maksimal bebyggelsesprocent 75%
Servitutter	Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.
	Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen: Nr. 1 lyst d. 21.07.1896 - Dok. om færdselsret mv. Nr. 2 lyst d. 27.02.1932 - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Nr. 3 lyst d. 08.06.2007 - Dekl. ang. hegning, beplantning, bebyggelse mv. Nr. 4 lyst d. 20.02.2008 - Deklaration ang. varmeforsyning samt adgangsret m.v.
Tilbudspligt	Tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen finder ikke anvendelse, da ejendommen udelukkende anvendes til beboelse og indeholder mindre end 6 beboelseslejligheder.

4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.

Tekniske installationer	Der henvises til lejekontrakterne.
El, vand og varme	Vand: Alment vandforsyningssanlæg Varme: Naturgas
	Oplyste installationer mv. er uden ansvar for sælger eller medvirken-de ejendomsmægler.

Løsøre og inventar Der henvises til lejekontrakterne.

5. MILJØFORHOLD

Områdeklassificering	Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.
Forurening V1/V2 niveau	Ifølge oplysning indhentet elektronisk fra www.regionsjaelland.dk og ejendomsdatarapport, er der ingen oplysninger om, at der på grund-stykket har været aktiviteter, som kan være kilde til jordforurening og ejendommen er ifølge de indhentede oplysninger således hverken kortlagt på vidensniveau V1 eller V2 og derfor heller ingen mistanke om PFAS-forurening. Vedrørende vidensniveau V0 (indledende kort-lægning) henvises til ejendomsdatarapport eller Region Sjælland.



6. ØKONOMISKE FORHOLD

6.1. Købesum

Kontantpris	kr.	3.150.000
-------------	-----	-----------

6.2. Lejeindtægter m.v.

Faktiske lejeindtægter:

Lejeindtægt boliglejemål	kr.	326.400
I alt	kr.	326.400

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

Der henvises til lejemålsoversigt med specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktsforhold m.m.

6.3. Driftsudgifter

Renovation

Renovation	kr.	13.500
Rottebekæmpelse	kr.	100

Vand / Vandafledning / El

Vandafgift	kr.	3.600
Elforbrug	kr.	1.000

Renholdelse / Vicevært

Vicevært	kr.	6.510
----------	-----	-------

Udvendig vedligeholdelse

Afsat	kr.	21.700
-------	-----	--------

Administration

Administration	kr.	11.250
Varmeregnskab	kr.	4.200
Vandregnskab	kr.	2.700

Forsikringer

Præmie årligt	kr.	6.200
---------------	-----	-------

Øvrige driftsudgifter

Grundskyld 2025 (foreløbig)	kr.	5.046
-----------------------------	-----	-------

Driftsudgifter, i alt anslået

kr. 75.806

Bemærkninger

Grundskyld

Oplyste grundskyld er angivet iht. sælgers foreløbige opkrævninger for 2025, som følge af den foreløbige ejendomsvurdering for 2023.

Det bemærkes, at der kan ske fremtidig regulering af ejendommens grundskyld for indeværende, tidlige og senere år når den offentlige vurdering er endeligt foretaget, jf. i øvrigt salgsopstillingens særskilte afsnit 2.

Øvrige bemærkninger

Oplyste driftsudgifter er i øvrigt anslået uden ansvar for Nordicals Sjælland P/S.

6.4. Handelsomkostninger og kapitalbehov (Anslået)

Købers handelsomkostninger (anslået):

Tinglysningsafgift - skøde	kr.	20.750
Advokatsalær - skøde	kr.	12.000
Moms	kr.	3.000
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	35.750

Kapitalbehov:

Kontantpris	kr.	3.150.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	35.750
-Refusion depositum	kr.	52.500
Anslået kapitalbehov	kr.	3.133.250

6.5. Startforrentning

Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel

Lejeindtægter iht. budget	kr.	326.400
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	75.806
Nettoleje til forrentning af investeret kapital	kr.	250.594

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, vejledende:

$$\frac{250.594 \times 100}{3.133.250} = 8\% \text{ (anslået)}$$

6.6. Købesummens fordeling

Kontant købesum:

Udbetaling	kr.	3.150.000
Kontant købesum	kr.	3.150.000

Handelsomkostninger anslået:

Tinglysningsafgift skøde	kr.	20.750
Advokatsalær skøde	kr.	12.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	3.000
Kontant anskaffelsessum	kr.	3.185.750

Den kontante købesum foreslås fordelt som følger:
Bygninger og installationer:

Grundens værdi	kr.	805.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	kr.	2.345.000
Kontant købesum	kr.	3.150.000

6.7. Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:	Likviditetsmæssigt:
Udgifter		
Driftsudgifter	kr. 75.806	kr. 75.806
Udgifter i alt	kr. 75.806	kr. 75.806
Indtægter:		
Lejeindtægter, faktiske	kr. 326.400	kr. 326.400
1. år før afskrivning / skat	kr. 250.594	kr. 250.594
Afskrivning 1. år, anslået	kr. 0	
Skattemæssigt resultat 1. år	kr. 250.594	
Likviditet 1. år før skat		kr. 250.594
Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%		kr. 55.131
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		kr. 195.463

6.8. Momsfradragsprocent

Sælger oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

7. BESIGTIGELSE

Henvendelse – besigtigelse:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:

Nordicals Sjælland P/S
 Sorøvej 9A
 4200 Slagelse
 Tlf.: 5850 1212

Øvrige forhold:

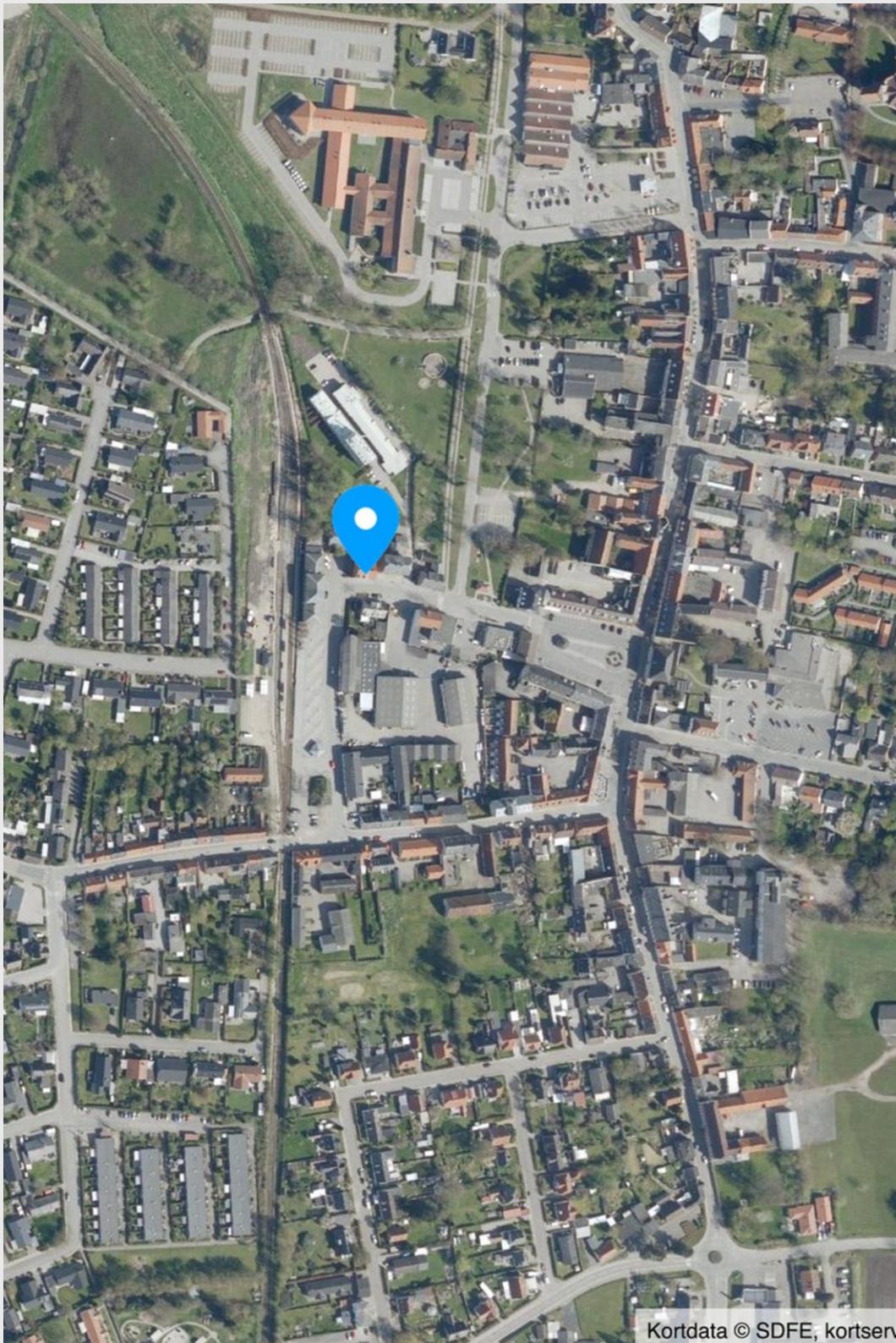
COPYRIGHT

Der gøres særskilt opmærksom på, at nærværende salgsopstilling ikke uden ejendomsmæglerens medvirken, må benyttes som basis for handel med nærværende ejendom uden skriftligt samtykke fra Nordicals Sjælland P/S. Tilsidesættelse heraf kan medføre erstatningsansvar.









LEJEMÅLSOVERSIGT

Ejendommen: Jernbanegade 6, 4660 Store Heddinge

ØKONOMI

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Aktuel årlig leje	Leje pr. m ²	Basisleje	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Jernbanegade 6	Bolig	Beboelse	115	114.000	991		28.500			
2	Boliglejer	Jernbanegade 6, 1.	Bolig	Beboelse	115	114.000	991					
3	Boliglejer	Jernbanegade 6, 2.	Bolig	Beboelse	85	98.400	1.158		24.000			
I ALT					315	326.400			52.500		0	0
Erhvervsdelens andel					0				0		0	0
Boligdelens andel					315	326.400			52.500		0	0
Øvrige arealer					0				0		0	0
Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA I ALT						326.400			52.500			
heraf faktisk						326.400			52.500			
heraf anslået						0			0			

REGULERINGER M.M.

Nr.	Lejer	Varme á conto	Vand á conto	Moms	Status	Lejeregulering	Min.	Max	Seneste reguler- ing	Næste regule- ring	Regulering for skatter og afgifter	Lejen påklaget
1	Boliglejer	6.000	6.000	Nej	Faktisk	Nettoprisindex				01.01.2026		Nej
2	Boliglejer	6.000	6.000	Nej	Faktisk	Nettoprisindex				01.01.2026		Nej
3	Boliglejer	6.000		Nej	Faktisk							Nej

KONTRAKTSVILKÅR

Nr.	Lejer	P-pl.	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståel- sesret	Frem- lejeret	Bemærkninger
1	Boliglejer	0	01.01.2025	3 mdr.			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
2	Boliglejer	0	01.12.2024	3 mdr.			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
3	Boliglejer	0	01.10.2025	3 mdr.			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	