

# Boligudlejningsejendom med 3 lejemål

**BOLIGUDLEJNING****TIL SALG****Store Heddinge - Jernbanegade 6**

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

	<b>Kontantpris kr.</b>	<b>3.150.000</b>
.....	1. års nettoafkast %	8,00
	Etageareal m <sup>2</sup>	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



## 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 m<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> heraf vej 309 m<sup>2</sup>  
Bebygget areal 126 m<sup>2</sup>  
Boligareal 310 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 310 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 27 m<sup>2</sup>

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Beliggende Jernbanegade 6

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

### Bevaringsværdig

Bevaringsværdi 5

### Anvendelse

Bolig 115 m<sup>2</sup>  
Bolig 115 m<sup>2</sup>  
Bolig 80 m<sup>2</sup>  
Kælder 16 m<sup>2</sup>

### Registreret som

Boligareal  
Boligareal  
Boligareal  
Sekundært areal

### Afskrivning

Nej  
Nej  
Nej  
Nej

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

Opført / ombygget	2009		
Bebygget areal	11 m <sup>2</sup>		
Sekundært areal	11 m <sup>2</sup>		
<b>Anvendelse</b>		<b>Registreret som</b>	<b>Afskrivning</b>
Udhus	11 m <sup>2</sup>	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.

<b>Planforhold</b>	<p>Ejendommen er beliggende i et område, hvor lokalplaner nr. 22, 23 og 195 og kommuneplanramme 1 C1 er gældende.</p> <p>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.</p>
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Maksimal bebyggelsesprocent 75%
<b>Servitutter</b>	<p>Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.</p> <p>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. hegn, beplantning, bebyggelse mv.            Nr. 4 lyst d. 20.02.2008 - Deklaration ang. varmeforsyning samt adgangsret m.v.</p>
<b>Tilbudspligt</b>	Tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen finder ikke anvendelse, da ejendommen udelukkende anvendes til beboelse og indeholder mindre end 6 beboelsesejendomme.

#### 4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.

<b>Tekniske installationer</b>	Der henvises til lejekontrakterne.
<b>El, vand og varme</b>	<p>Vand: Alment vandforsyningsanlæg            Varme: Naturgas</p> <p>Oplyste installationer mv. er uden ansvar for sælger eller medvirkende ejendomsmægler.</p>
<b>Løsøre og inventar</b>	Der henvises til lejekontrakterne.

#### 5. MILJØFORHOLD

<b>Områdeklassificering</b>	<p>Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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.</p>
<b>Forurening V1/V2 niveau</b>	<p>Ifølge oplysning indhentet elektronisk fra <a href="http://www.regionsjaelland.dk">www.regionsjaelland.dk</a> og ejendomsdatarapport, er der ingen oplysninger om, at der på grundstykket 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 kortlægning) henvises til ejendomsdatarapport eller Region Sjælland.</p>



## 6. ØKONOMISKE FORHOLD

### 6.1. Købesum

Kontantpris kr. 3.150.000

### 6.2. Lejeindtægter m.v.

#### Faktiske lejeindtægter:

Lejeindtægt boliglejemål	kr.	326.400
<b>I alt</b>	kr.	<b>326.400</b>

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

<b>kr.</b>	<b>75.806</b>
------------	---------------

#### 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, tidligere 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
<b>Handelsomkostninger i alt inkl. moms</b>	<b>kr.</b>	<b>35.750</b>

**Kapitalbehov:**

Kontantpris	kr.	3.150.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	35.750
-Refusion depositum	kr.	52.500
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>3.133.250</b>

**6.5. Startforrentning**
**Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel**

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

**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
<b>Kontant købesum</b>	<b>kr.</b>	<b>3.150.000</b>
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	20.750
Advokatsalær skøde	kr.	12.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	3.000
<b>Kontant anskaffelsessum</b>	<b>kr.</b>	<b>3.185.750</b>

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

Grundens værdi	kr.	805.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	kr.	2.345.000
<b>Kontant købesum</b>	<b>kr.</b>	<b>3.150.000</b>



## 6.7. Likviditetsbudget

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

## 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.



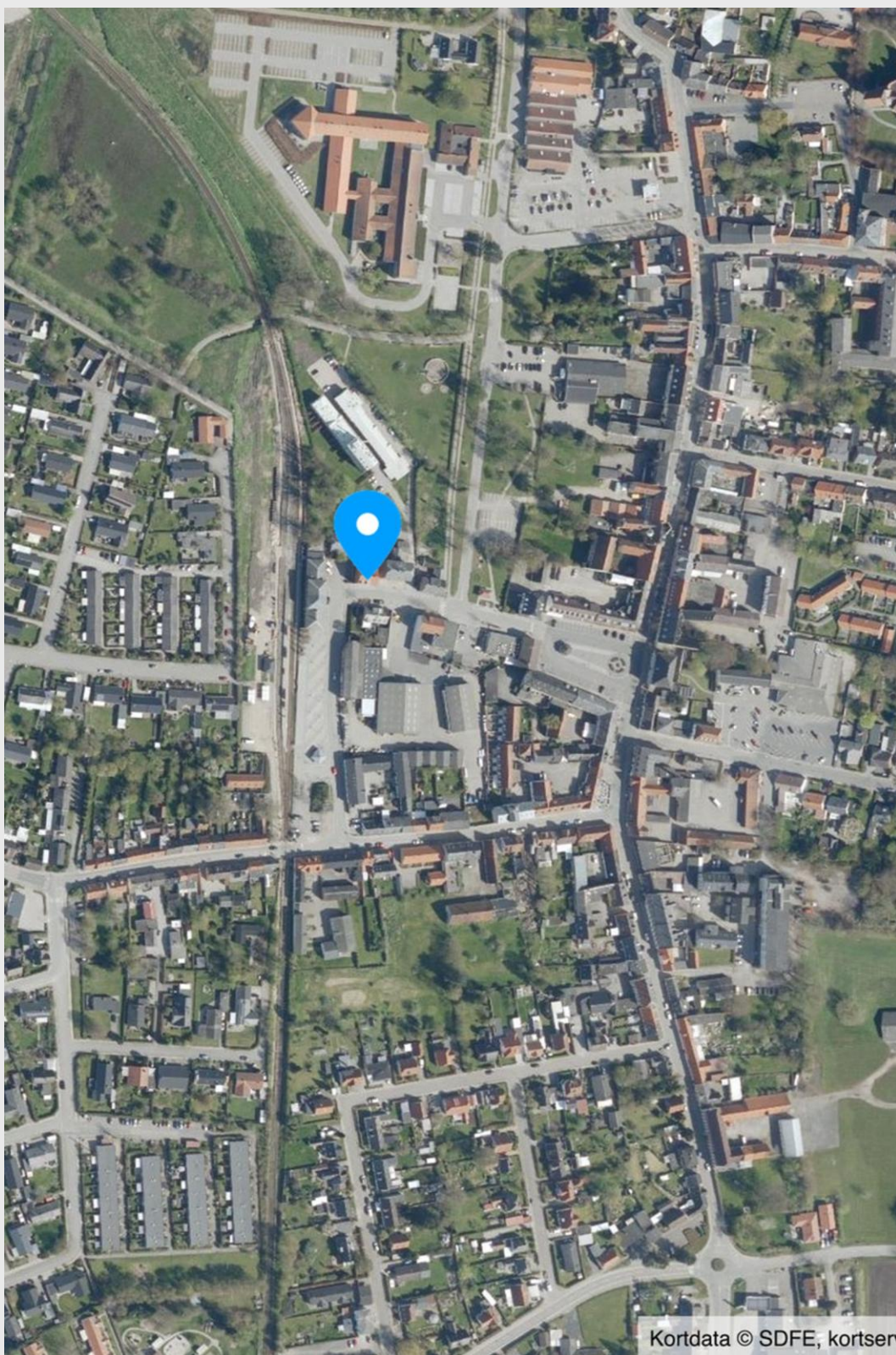












## LEJEMÅLSOVERSIGT

**Ejendommen:** Jernbanegade 6, 4660 Store Heddinge

### ØKONOMI

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m <sup>2</sup>	Aktuel årlig leje	Leje pr. m <sup>2</sup>	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 regulering	Næste regulering	Regulering for skatter og afgifter	Lejen pålagt
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	Opsigelighed udlejer	Opsigelighed lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståelsesret	Fremlejeret	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	