



Kirketorvet 8A-8K
3550 Slangerup
Investering - Boligudlejning - Sagsnr. 342346374



Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en **forsk**el for dig og din ejendom

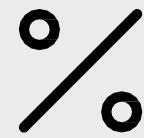
Hovedpunkter

- Ren boligudlejningsejendom med 10 boliger fordelt på to bygninger
- Central placering i Slangerups gamle bydel ved den historiske kirke
- Varierede boligstørrelser fra 36 til 77 m² med tilhørende parkering og udhuse
- Stabil udlejning med minimal tomgangsrisiko og off market salg



Kontantpris

kr. 9.500.000



Startafkast

6,2 %



Etageareal

486 m²



Grundareal

703 m²



Kontantpris pr. m²

kr. 19.547



Om ejendommen

BOLIGUDLEJNINGSEJENDOM MED 10 BOLIGER - SÆLGES OFF-MARKED

En god investering – ren boligudlejningsejendom i Slangerups gamle bydel.

Midt i den charmerende, gamle bydel i Slangerup – lige ved byens historiske kirke – udbydes denne veldrevne boligudlejningsejendom som en attraktiv investering. Ejendommen består af to bygninger med i alt 10 veldisponerede boliger, som altid har været fuldt udlejet.

Den ældste bygning blev opført i 1943 og siden ombygget i 2003. Den nyere bygning fra år 2004 fremstår i klassisk og solid byggestil med frontispice, gesimser og et smukt halvvalmet tag i glaserede tegl.

Boligerne varierer i størrelser fra 36 til 77 m², hvilket giver en god spredning i lejesammensætningen og en bred appell til forskellige lejertyper. Tomgangsrisiko er minimal, da der altid står lejere i kø, hvis et lejemål lediggøres.

Til ejendommen hører et velanlagt parkeringsareal med plads til 1 bil pr. bolig. Bag parkeringen har nuværende ejer i 2016 opført en udhusbygning på 46 m² med et disponibelt rum til hver enkelt lejer.

Beliggenhed – Slangerup

Slangerup er en by i vækst med et aktivt lokalsamfund, dagligvarebutikker, skoler, idrætsfaciliteter og kulturtildelning. Byen ligger i naturskønne omgivelser tæt på skov og åbne marker, men samtidig kun 10 km fra Frederikssund, 20 km fra Hillerød og med nem adgang til motorvej og offentlig transport mod København (ca. 35 minutters kørsel).

Med sin historiske charme, sin centrale placering i Nordsjælland og sin fortsatte udvikling er Slangerup en attraktiv by for både nuværende og kommende lejere – hvilket gør denne ejendom til en sikker og stabil investering.

Ejendommen sælges off-marked. For yderligere information kontakt mægler.

Fakta

Bygningsarealer og stamdata

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Adresse: | Kirketorvet 8A-8K, 3550 Slangerup |
| Matrikel: | 7C, Slangerup By, Slangerup |
| Kommune: | Frederikssund |
| Anvendelse: | Blandet ejendom |
| Grundareal: | 703 m ² |
| Bebygget areal: | 300 m ² |
| Samlet etageareal: | 486 m ² |

Energi og forsyningsforhold

| | |
|--------------|-----------------|
| Energimærke: | Skal udarbejdes |
|--------------|-----------------|

Moms og afskrivninger

| | |
|-------------------------|-----|
| Momsregistreret: | Nej |
| Afskrivningsberettiget: | Nej |

Offentlige forhold

| | |
|-------------|-----|
| Fredet: | Nej |
| Forurening: | Nej |

Offentlig vurdering

| | | |
|------------------------|-----|-----------|
| Foreløbig grundværdi*: | kr. | 1.906.000 |
| Tidlige grundværdi: | kr. | 461.100 |
| Tidlige ejendomsværdi: | kr. | 5.500.000 |

Andre forhold

Ejendommen er underlagt tilbudspligt jf. lejelovens kap. 24.

Arealer jf. lejekontrakter og BBR stemmer ikke helt overens.

*Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag, grundskyld og evt. dækningsafgift er foreløbige værdier fastsat af Vurderings-styrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023. Det må derfor forventes der sker ændringer til disse, når de endelige vurdering modtages.

Rentabilitet

| Indtægter | Bemærkning | m² | Leje pr. m² | Årligt leje |
|-----------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------|
| DLV - ikke forbedret (§ 42) | | 77 | kr. 1.277 | kr. 98.340 |
| DLV - forbedret (§ 42) | | 163 | kr. 1.642 | kr. 267.600 |
| Fri leje (§ 54) | | 246 | kr. 1.758 | kr. 432.408 |
| Boligleje | | 486 | kr. 1.643 | kr. 798.348 |
| Indtægter i alt | | 486 | kr. 1.643 | kr. 798.348 |

| Udgifter | Bemærkning | m² | Beløb pr. m² | Årligt beløb |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|
| Grundskyld | år 2025 med stigningsbegrænsning | | kr. | 16.275 |
| Rottebekämpelse | år 2025 | | kr. | 179 |
| Renovation | år 2025 | | kr. | 50.550 |
| Vicevært & renholdelse | anslæt | | kr. | 18.000 |
| Forsikringer | år 2025 | | kr. | 13.235 |
| Fælles vand og vandaflædning | år 2024 | | kr. | 23.702 |
| Fælles el | år 2024 | | kr. | 3.280 |
| Varmeregnskab, ISTA | år 2024 | | kr. | 11.484 |
| Udvendig vedligeholdelse | anslæt | | kr. | 36.450 |
| Administration | anslæt | | kr. | 43.750 |
| Udgifter i alt | | | kr. 446 | kr. 216.905 |

| | | |
|-----------------------|--|--------------------|
| Driftsresultat | | kr. 581.443 |
|-----------------------|--|--------------------|

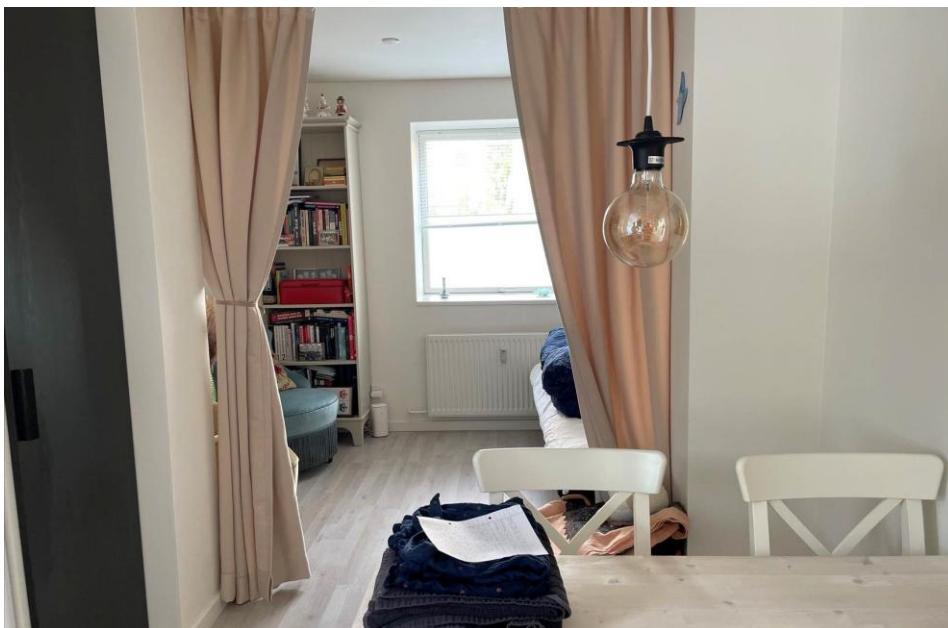
| Kontant refusion | Saldo |
|---------------------------------|--------------------|
| Udvendig vedligeholdelse § 119 | |
| Indvendig vedligeholdelse § 117 | |
| Depositum | kr. 179.700 |
| Forudbetalt husleje | |
| Refusionsbeløb i alt | kr. 179.700 |

| | | |
|--------------------------------|------------|------------------|
| Kontantpris | kr. | 9.500.000 |
| Kontantpris pr. m ² | kr. | 19.547 |
| Startforrentning | | 6,24% |

Lejeoversigt

| Lejer | Adresse | Areal m ² | Type | Aktuel årlig leje | Leje pr. m ² | Depositum | Regulering |
|-------|----------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|------------|
| 8A | Kirketorvet 8A | 45 | Fri leje (§ 54) | kr. 86.520 | kr. 1.923 | kr. 21.000 | NPI |
| 8B | Kirketorvet 8B | 44 | Fri leje (§ 54) | kr. 84.048 | kr. 1.910 | kr. 20.400 | NPI |
| 8C | Kirketorvet 8C | 45 | Fri leje (§ 54) | kr. 84.048 | kr. 1.868 | kr. 20.400 | NPI |
| 8D | Kirketorvet 8D | 56 | Fri leje (§ 54) | kr. 86.952 | kr. 1.553 | kr. 20.100 | NPI |
| 8E | Kirketorvet 8E | 56 | Fri leje (§ 54) | kr. 90.840 | kr. 1.622 | kr. 21.000 | NPI |
| 8F | Kirketorvet 8F | 36 | DLV - forbedret (§ 42) | kr. 64.884 | kr. 1.802 | kr. 15.000 | NPI |
| 8G | Kirketorvet 8G | 36 | DLV - forbedret (§ 42) | kr. 63.168 | kr. 1.755 | kr. 12.000 | NPI |
| 8H | Kirketorvet 8H | 48 | DLV - forbedret (§ 42) | kr. 70.776 | kr. 1.475 | kr. 14.850 | NPI |
| 8I | Kirketorvet 8I | 77 | DLV - ikke forbedret (§ 42) | kr. 98.340 | kr. 1.277 | kr. 20.400 | NPI |
| 8K | Kirketorvet 8K | 43 | DLV - forbedret (§ 42) | kr. 68.772 | kr. 1.599 | kr. 14.550 | NPI |
| I alt | | 486 | | kr. 798.348 | kr. 1.643 | kr. 179.700 | |





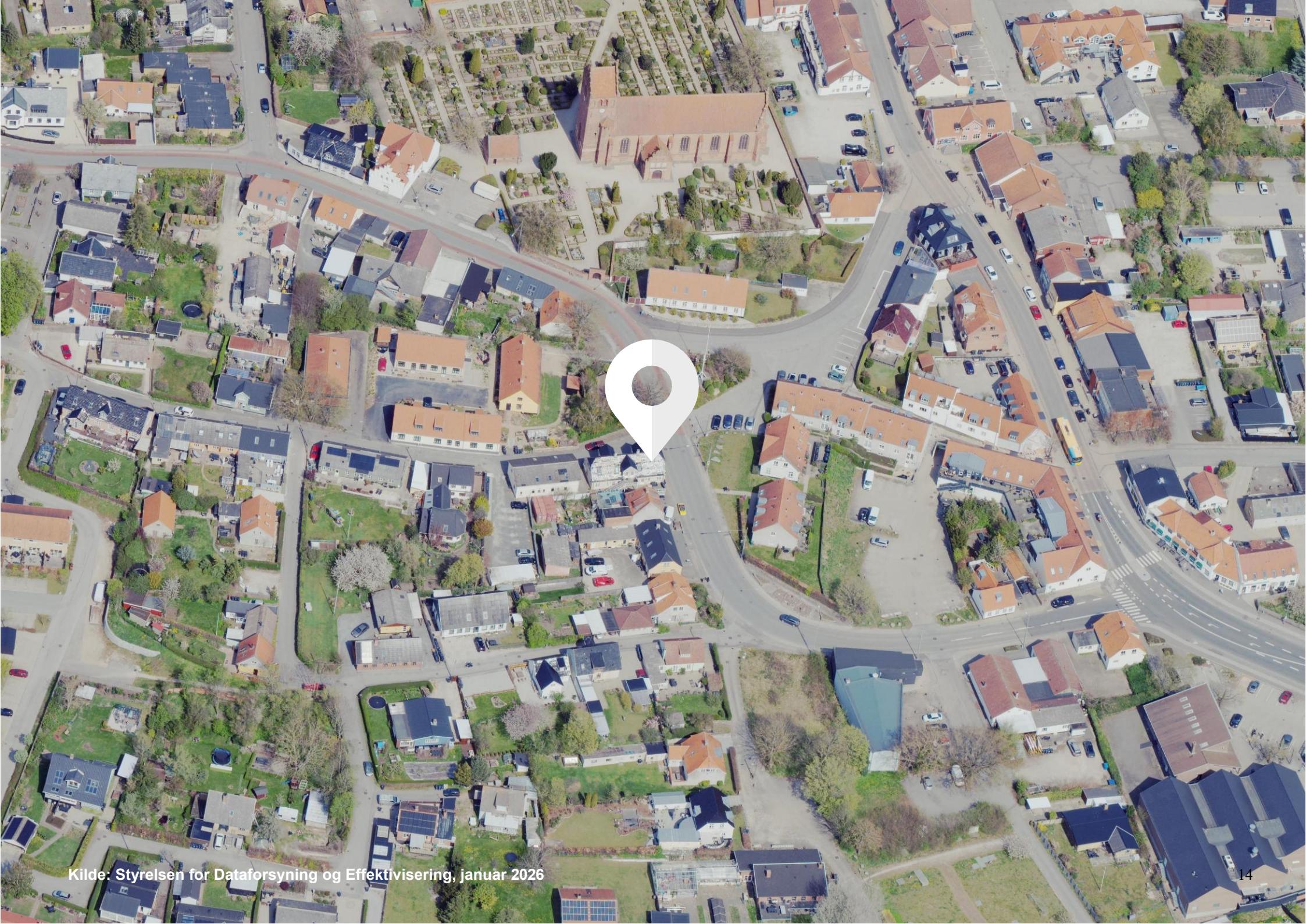








Kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, januar 2026



Kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, januar 2026

Beliggenhed

Central boligbeliggenhed med gode forbindelser til oplandet

Ejendommen er beliggende på Kirketorvet 8A-8K, 3550 Slangerup, centralt i byen og med direkte tilknytning til Slangerups overordnede bystruktur. Den centrale placering giver en funktionel hverdag for boliglejere, hvor daglige ærinder kan håndteres lokalt, samtidig med at der er kort afstand til kollektiv transport. Afstanden på cirka 300 meter til Slangerup busstation understøtter nem adgang til offentlig transport og giver fleksible forbindelser til det omkringliggende opland. Beliggenheden er dermed velegnet for lejere med behov for en kombination af lokal forankring og pendleradgang uden at forudsætte konkrete faciliteter i nærområdet.

For bilbaseret transport er der cirka 12 km til motorvejsnettet, hvilket sikrer forbindelse til det overordnede vejnet og gør det muligt at nå større byer i regionen. Der er endvidere cirka 9 km til Frederikssund, som repræsenterer et større bycenter og bidrager til ejendommens strategiske placering i et bredere geografisk perspektiv. Samlet set fungerer beliggenheden både funktionelt og strategisk for boligudlejning, hvor kombinationen af central placering i Slangerup, adgang til offentlig transport og regional tilgængelighed via vejnettet skaber et solidt udgangspunkt for et stabilt og langsigtet udlejningsgrundlag.



Motorvej
12,3 km



Gørløse St.
6,2 km



Centrum
400 m

Frederikssund Kommune

Erhvervsvenlig kommune med spændende projekter

Frederikssund Kommune befinder sig i den nordlige del af Sjælland, langs Isefjorden og Roskilde Fjord. De tre største byer i kommunen er Frederikssund By, Slangerup og Jægerspris. Indbyggertallet forventes mod 2032 at stige.

Vinge - et af Danmarks største byudviklingsprojekter, med en størrelse på 370 ha og med plads til 8.000 boliger og 4.000 arbejdspladser, vil have en stor regional betydning og bliver et vigtigt bosætningsområde i hovedstadsregionen. Området understøtter klyngedannelse indenfor clean-Tech industrien og andre højteknologiske virksomhedstyper. Byen skal være i spidsen indenfor bæredygtighed og smart-city løsninger og føre til nye virksomheder, boformer og uddannelsestilbud i hele kommunen.

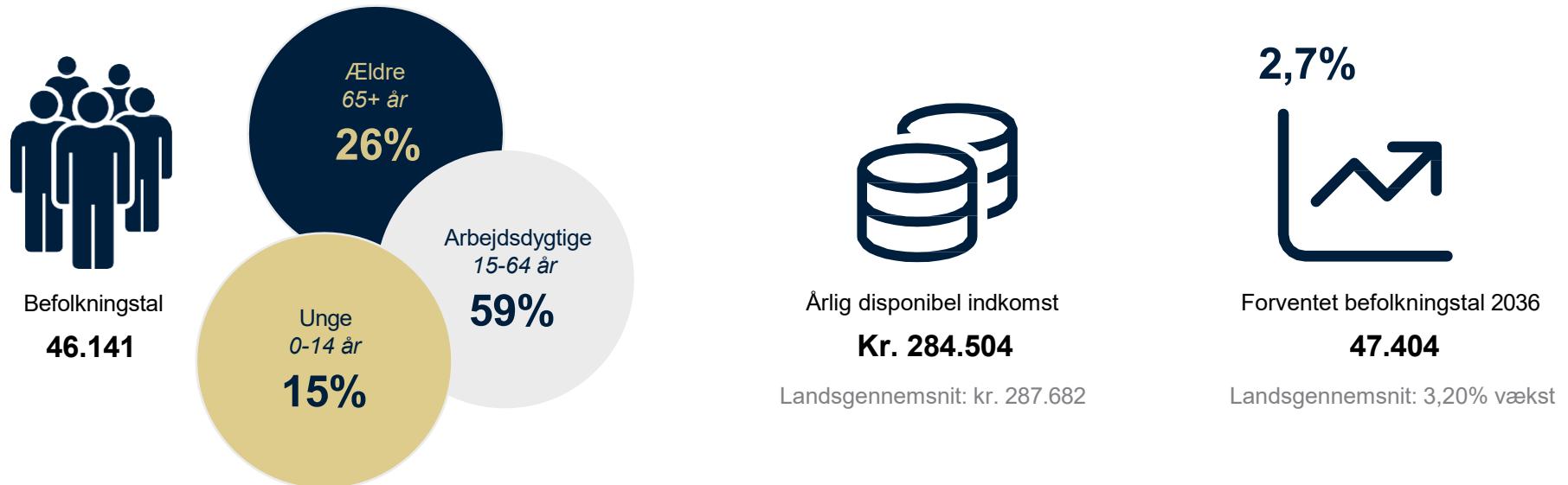
Det er ikke kun Vinge, men hele kommunen, der ønsker at være førende indenfor "Smart City" tilgangen. Det skal skabe mere fokus på bæredygtighed og klimastrategier, bidrage til nye produkter, boligformer, serviceløsninger, erhverv og meget mere.

Frederikssund Kommune er en del af "Greater Copenhagen", der forpligter til diverse målsætninger, bl.a. om at udvikle et stærkt vækstcenter og gøre det attraktivt at bo og drive virksomhed. Der tilbydes bl.a., at virksomheder kan få rådgivning angående produkt- og forretningsudvikling under temaet Smart innovation.

Derudover finder man også ErhvervPlus i Frederikssund Kommune, der skræddersyr hurtige og effektive forløb for opgaver som bl.a. bygge- og miljøtilladelser og udarbejdelse af kommune- og lokalplaner.

Frederikssund Kommune har en fin infrastruktur med adgang til regionale netværk, samt bus- og togforbindelser til de fleste byer. Frederikssund By har desuden direkte S-togsforbindelse til København og er koblet på supercykelstisystemet i hovedstadsområdet. Kommunen har endvidere motortrafikvejen, Fjordforbindelsen Frederikssund, der skal forbedre adgangen fra Hornsherred til København og omfatter desuden en bro over Roskilde Fjord. Derudover arbejdes der politisk på at få bygget sidste etape af Frederikssundsmotorvejen således, at der er direkte adgang til København.

Frederikssund Kommune



Antal arbejdssteder

2.391 stk.



Vækst siden 2014

Landsgennemsnit: 8,84%



Antal jobs

18.710 stk.



Vækst siden 2014

Landsgennemsnit: 16,22%

Kilde: Danmarks Statistik 2026 for Frederikssund Kommune

For yderligere information eller fremvisning



Annette Munkholm
*Erhvervsmægler, MDE,
Diplomvaluar*



Dorthe Mills
Erhvervsmægler, MDE

annette.munkholm@edc.dk

dorthe.mils@edc.dk



Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom
Lokesvej 8, 1. sal, 3400 Hillerød

Dette dokument er baseret på data fra officielle kilder og informationer modtaget fra opdragsgiver. Det er EDC Erhverv Poul Erik Bechs opfattelse, at oplysningerne i dokumentet er korrekte og fyldestgørende, men EDC Erhverv Poul Erik Bech påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.

Landsdækkende erhvervsmægler

Som Danmarks største mæglervirksomhed kender vi bredden af opgaver, der følger med, når du ejer en erhvervsejendom. Og det er her, vi gør en forskel. Vi er 200+ medarbejdere, fordelt på 21 erhvervscentre. Dermed har vi både lokal ekspertise og et landsdækkende netværk, som samarbejder om at finde købere og lejere fra hele landet. Samtidig har vi mere end 75 boligbutikker, 3 projektafdelinger samt LEA ejendomsadministration. Det betyder, at vi kan hjælpe dig med alle ejendomsrelaterede opgaver - fra vurdering, salg og udlejning, til konvertering til andre formål eller sågar administration af dine ejendomme.

ESG

I EDC Poul Erik Bech anerkender vi betydningen af ESG. Dette omfatter en række handlinger og aktiviteter, som understøtter ansvarlig virksomhedsadfærd. Vi har lavet en ESG-rapport, hvor du kan få et overblik over vores indsatser inden for miljø, samfund og ledelse. Download rapporten nedenfor.

poulerikbech.dk/esg-rapport



Det er ikke kun ejendomme, der har en særlig plads i vores hjerter. EDC Poul Erik Bech er den eneste store fondsejede mæglervirksomhed i Danmark med et ønske om at give noget tilbage til de lokalsamfund, vi er en del af. Størstedelen af virksomheden er ejet af den almennyttige fond, EDC Poul Erik Bech Fonden, og via overskuddet fra mæglervirksomheden støtter fonden foreninger, hvor frivillige ildsjæle gør en forskel for børn gennem gode oplevelser. Især almennyttige aktiviteter og humanitært arbejde for børn er mærkesager, som fonden støtter op om.



KONTAKT

EDC Erhverv Poul Erik Bech

| | |
|--------------|---------------|
| Sjælland/Fyn | |
| København | +45 3330 1000 |
| Herlev | +45 5858 7100 |
| Taastrup | +45 4373 3880 |
| Hillerød | +45 4826 9910 |
| Roskilde | +45 4633 3333 |
| Køge | +45 5535 5553 |
| Næstved | +45 5578 6600 |
| Slagelse | +45 5858 7550 |
| Odense | +45 5858 8200 |
| | |
| Jylland | |
| Kolding | +45 7633 8010 |
| Aabenraa | +45 7333 1300 |
| Sønderborg | +45 5858 8020 |
| Esbjerg | +45 7610 4800 |
| Vejle | +45 7583 1311 |
| Aarhus | +45 8730 9930 |
| Silkeborg | +45 7020 6075 |
| Herning | +45 9626 0600 |
| Viborg | +45 5858 7710 |
| Aalborg | +45 9631 4900 |
| Vendsyssel | +45 9631 4900 |



Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom