

# Boligudlejningsejendom med 4 lejligheder

**BOLIGUDLEJNING****TIL SALG****Slagelse** - Hellig Andersvej 24

- Gode enhedsstørrelser 67-77 m<sup>2</sup>
- Beliggende i Slagelse C
- Nær togstation, campus mv.

<b>Kontantpris kr.</b>	<b>3.275.000</b>
1. års nettoafkast %	6,44
Etageareal m <sup>2</sup>	288
Sag	1019041



## 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 centralt i Slagelse - få hundrede meter fra Slagelse Station, SDU mv.

Traditionelt opført i mursten og med skifertag.  
Opvarmning via fjernvarme.

Indeholder 4 lejligheder i gode størrelser; 67, 72, 72 og 77 m<sup>2</sup> og således med en vis homogenitet ift. lejemålsstørrelserne.  
Med en aktuel m<sup>2</sup> husleje under kr. 1.000,- pr. m<sup>2</sup> forekommer ejendommen at rumme et vist lejepotentiale ifm. renovering af lejlighederne.

Muligheder for parkering foran ejendommen og nem mindre have.

## 2. EJENDOMMENS DATA

### Beliggenhed

Adresse

Hellig Andersvej 24, 4200 Slagelse

Matr.nr.

23 c Slagelse Markjorder

### Anvendelse

Ejendomstype

Boligudlejning

Anvendelse, aktuel

Beboelse

Kommune

Slagelse

Region

Region Sjælland

Zonestatus

Byzone

Vejforhold

Offentlig

### Arealfordeling

Grundareal

576 m<sup>2</sup> heraf vej 0 m<sup>2</sup>

Bebygget areal

181 m<sup>2</sup>

Boligareal

288 m<sup>2</sup>

Etageareal i alt

288 m<sup>2</sup>

Sekundære arealer

181 m<sup>2</sup>

**Bygningsspecifikation**
**Bygning nr. 1 - Beliggende Hellig Andersvej 24**

Opført / ombygget	1892		
Bebygget areal	144 m <sup>2</sup>		
Etageareal	288 m <sup>2</sup>		
Sekundært areal	144 m <sup>2</sup>		
Antal etager	2		
<b>Anvendelse</b>		<b>Registreret som</b>	<b>Afskrivning</b>
Bolig	72 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Bolig	72 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Bolig	77 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Bolig	67 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Kælder	144 m <sup>2</sup>	Sekundært areal	Nej

**Bygning nr. 2 - Beliggende Hellig Andersvej 24**

Opført / ombygget	1920		
Bebygget areal	37 m <sup>2</sup>		
Sekundært areal	37 m <sup>2</sup>		
<b>Anvendelse</b>		<b>Registreret som</b>	<b>Afskrivning</b>
Udhus	37 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 salgsoptstillingen 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:

- Grundværdi : kr. 1.834.000,-

Nye vurderinger for erhvervsejendomme forventes udsendt fra 2026. 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**

Ejendommen er pt. forsikret hos:  
Gjensidige Forsikring

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 17.06.2025 med energiklassifikation C.



### 3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

<b>Zonestatus</b>	Ejendommen er beliggende i Byzone.
<b>Vej</b>	Ejendommen er beliggende til Offentlig vej.
<b>Afløbsforhold</b>	Afløbsforholdene er noteret som Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.
<b>Planforhold</b>	<p>Ejendommen er beliggende i et område, hvor kommuneplanramme 1.2B33 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>Brandmæssige forhold</b>	Ejendommen er omfattet af bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere.
<b>Servitutter</b>	<p>Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.</p> <p>Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen: Nr. 1 lyst d. 08.06.1891 - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.</p>
<b>Tilbudspligt</b>	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.

<b>Tekniske installationer</b>	Der henvises til lejekontrakterne.
<b>El, vand og varme</b>	<p>Vand: Alment vandforsyningsanlæg Varme: Fjernvarme</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

### 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](http://www.regionsjaelland.dk) 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.

## 6. ØKONOMISKE FORHOLD

### 6.1. Købesum

Kontantpris	kr.	3.275.000
-------------	-----	-----------

### 6.2. Lejeindtægter m.v.

#### Faktiske lejeindtægter:

Lejeindtægt boliglejemål	kr.	288.342
<b>I alt</b>	kr.	<b>288.342</b>

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a'conto vand og varme.

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.	14.382
Rottebekæmpelse	kr.	190

#### Vand / Vandaflledning / El

Elforbrug	kr.	1.200
-----------	-----	-------

#### Renholdelse / Vicevært

Vicevært	kr.	6.000
----------	-----	-------

#### Udvendig vedligeholdelse

Afsat	kr.	18.000
-------	-----	--------

#### Administration

Administration	kr.	15.400
Varmeregnskab	kr.	3.500
Vandregnskab	kr.	1.500

#### Forsikringer

Præmie årligt	kr.	5.184
---------------	-----	-------

#### Øvrige driftsudgifter

Grundskyld 2025 (med stigningsbegrænsning)	kr.	13.960
--	-----	--------

#### Driftsudgifter, i alt anslået

<b>kr.</b>	<b>79.316</b>
------------	---------------

#### Bemærkninger

##### Grundskyld

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

Den fremtidige grundskyld uden stigningsbegrænsning er i henhold til opkrævningen for 2025 oplyst til kr. 16.285,92,-

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.	21.550
Advokatsalær - skøde	kr.	20.000
Moms	kr.	5.000
<b>Handelsomkostninger i alt inkl. moms</b>	<b>kr.</b>	<b>46.550</b>

##### Kapitalbehov:

Kontantpris	kr.	3.275.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	46.550
-Refusion depositum	kr.	67.486
-Refusion forudbetalt leje	kr.	6.011
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>3.248.054</b>

#### 6.5. Startforrentning

##### Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel

Lejeindtægter iht. budget	kr.	288.342
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	79.316
<b>Nettoleje til forrentning af investeret kapital</b>	<b>kr.</b>	<b>209.026</b>

##### Startforrentning, ved kontant handel 1. år, vejledende:

$$\frac{209.026 \times 100}{3.248.054} = 6,44\% \text{ (anslået)}$$

#### 6.6. Købesummens fordeling

##### Kontant købesum:

Udbetaling	kr.	3.275.000
<b>Kontant købesum</b>	<b>kr.</b>	<b>3.275.000</b>
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	21.550
Advokatsalær skøde	kr.	20.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	5.000
<b>Kontant anskaffelsessum</b>	<b>kr.</b>	<b>3.321.550</b>

##### Den kontante købesum foreslås fordelt som følger:

##### Bygninger og installationer:

Grundens værdi	kr.	615.000
Boligdel	kr.	2.660.000
<b>Kontant købesum</b>	<b>kr.</b>	<b>3.275.000</b>

## 6.7. Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:		Likviditetsmæssigt:	
<b>Udgifter</b>				
Driftsudgifter	kr.	79.316	kr.	79.316
<b>Udgifter i alt</b>	<b>kr.</b>	<b>79.316</b>	<b>kr.</b>	<b>79.316</b>
<b>Indtægter:</b>				
Lejeindtægter, faktiske	kr.	288.342	kr.	288.342
<b>1. år før afskrivning / skat</b>	<b>kr.</b>	<b>209.026</b>	<b>kr.</b>	<b>209.026</b>
Afskrivning 1. år, anslået	kr.	0		
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>	<b>kr.</b>	<b>209.026</b>		
<b>Likviditet 1. år før skat</b>			<b>kr.</b>	<b>209.026</b>
Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%			kr.	45.986
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>			<b>kr.</b>	<b>163.040</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. Tilside sættelse heraf kan medføre erstatningsansvar.





FOTOS OG KORT





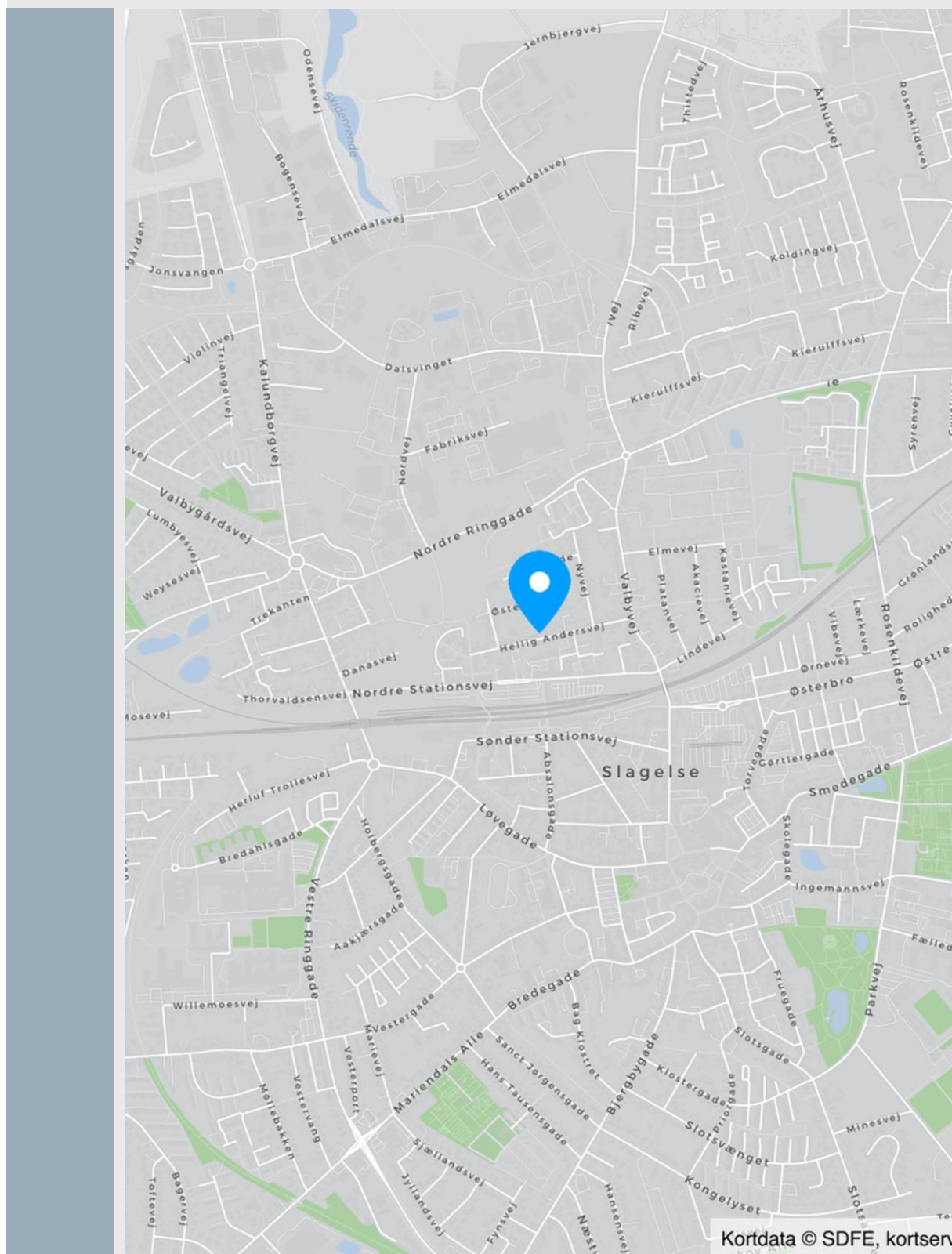












## LEJEMÅLSOVERSIGT

**Ejendommen: Hellig Andersvej 24, 4200 Slagelse**

### 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	Hellig Andersvej 24, st.tv.	Bolig	Beboelse	72	71.861	998		17.865			
2	Boliglejer	Hellig Andersvej 24, st.th.	Bolig	Beboelse	72	69.600	967		12.900			
3	Boliglejer	Hellig Andersvej 24, 1.tv.	Bolig	Beboelse	77	74.751	971		18.688			
4	Boliglejer	Hellig Andersvej 24, 1.th.	Bolig	Beboelse	67	72.130	1.077		18.032		6.011	
I ALT					288	288.342			67.486		6.011	0
Erhvervsdelens andel					0				0		0	0
Boligdelens andel					288	288.342			67.486		6.011	0
Øvrige arealer					0				0		0	0
Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA / FORUDBETALT LEJE I ALT						288.342			67.486		6.011	
heraf faktisk						288.342			67.486		6.011	
heraf anslået						0			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 påklaget
1	Boliglejer	8.400	4.200	Nej	Faktisk	Nettoprisindex			01.01.2026	01.01.2027		Nej
2	Boliglejer	9.000	1.200	Nej	Faktisk							Nej
3	Boliglejer	8.400	3.600	Nej	Faktisk	Nettoprisindex			01.01.2026	01.01.2027		Nej
4	Boliglejer	8.400	3.000	Nej	Faktisk	Nettoprisindex			01.01.2026	01.01.2027		Nej

**KONTRAKTSVILKÅR**

Nr.	Lejer	P-pl.	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståelsesret	Fremlejeret	Bemærkninger
1	Boliglejer	0	01.04.2018	3 mdr.			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
2	Boliglejer	0	01.10.2013	3 mdr.			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
3	Boliglejer	0	15.11.2016	3 mdr.			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
4	Boliglejer	0	01.12.2023	3 mdr.			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	