Real Erhverv Sjælland ApS
/ CVR-nr. 45204987
Naverland 34 / 2600 Glostrup
Tlf. 77334141 / erhverv-sjl@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Kongevejen 40
3000 Helsingør

10.995.000 kr.



Markant boligudlejningsejendom med 6 lejemål centralt i Helsingør





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
5	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
10	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
11	Økonomi
11	Reguleringer m.m.
11	Kontraktsvilkår

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



- Startafkast på 4,67 % - rummer huslejereserve i forhold til markedsleje.
- 6 boliglejemål – samlet boligareal 408 m² + kælder 150 m²
- Central beliggenhed i Helsingør – tæt på centrum og Øresund
- 869 m² grund med lukket have og egen gård med parkering

Søger du flot og karakterfuld boligudlejningsejendom med en attraktiv og central beliggenhed i Helsingør.

Ejendommen er opført i 1929 og fremstår med et klassisk arkitektonisk udtryk, pudset murværk og tegltag. Ejendommen indeholder **6 boliglejemål med et samlet boligareal på 408 m²**, fordelt på 4 lejligheder á 74 m² samt lejligheder på henholdsvis 54 m² og 58 m². Derudover er den stor kælder på 150 m² som indeholder kælderrum til lejerne, vaskerum og fyrrum. Ejendommen opvarmes med Gas. Der er målere på vand og varme, og alle lejligheder har egen elmåler. Ejendommen har både en fortrappe og en bagtrappe.

Ejendommen henvender sig til investoren, der søger en overskuelig boligudlejningsejendom med attraktive lejlighedsstørrelser og en central placering. Fire af lejemålene er med NPI-regulering af huslejen, og ejendommen udbydes med et beregnet afkast på 4,67 %. Det vurderes at ejendommen rummer et huslejepotentiale i forhold til markedslejen for området.

Ejendommen er beliggende på **to matrikler med et samlet grundareal på 869 m²**. Mod Kongevejen findes en lukket, grøn have, som skaber en fin afstand mellem ejendommen og vejen. På den anden side af ejendommen findes egen gård med mulighed for parkering. Herudover er der en mindre bygning på 14 m² som fungere som cykelskur.

Beliggenheden er en væsentlig kvalitet. Herfra er der kort afstand til Helsingør centrum, indkøb, offentlig transport og byens mange tilbud. Samtidig mærkes nærheden til Øresund tydeligt, og fra området ved ejendommen er der kig mod vandet.

Samlet er der tale om en **klassisk boligudlejningsejendom med sjæl og arkitektonisk karakter**, hvor kombinationen af central beliggenhed, seks boliger, have, gårdmiljø, parkeringsmuligheder og udviklingspotentiale i ejendommens økonomi.

Vil du høre mere om denne spændende ejendom, så kontakt Real Erhverv 77 33 41 41


BL 65 431

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Kongevejen 40, 3000 Helsingør
Kommune	Helsingør
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Privat

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal	heraf vej
24 b Helsingør Markjorder	179 m²	179 m²
22 f Helsingør Markjorder	690 m²	
Areal i alt ifølge BBR-ejermeddelelse	869 m²	179 m²

Arealfordeling

Grundareal	869 m²	heraf vej 179 m²
Bebygget areal		162 m²
Boligareal		408 m²
Etageareal i alt		408 m²

Brugsret
Brugsret ifølge Tingbogen til: Bolig

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser	Ja

Ejendommen har egen går med plads til parkering.

Ladestandere	Nej

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Kongevejen 40

- opført / ombygget	1929/1984
- bebygget areal	148 m²
- etageareal	408 m²
- antal etager	2

Enhed

Kongevejen 40, 1, th	Etageareal	74 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Kongevejen 40, 1, tv	Etageareal	74 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Kongevejen 40, 2, th	Etageareal	58 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Kongevejen 40, 2, tv	Etageareal	54 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed		
Kongevejen 40, st, th	Etageareal	74 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed		
Kongevejen 40, st, tv	Etageareal	74 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 2 - Kongevejen 40

- opført / ombygget	1000
- bebygget areal	14 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025	*Beløb i kr.*
Grundværdi	4.802.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 230 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

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.

Olie-/tankanlæg
Klassifikation: Tank (kode 1110)
Indhold: Fyringsgasolie (kode 12)
Etableringsår: 1969
Placering: Indendørs (kode 3)
Størrelsesklasse: Under 6.000 l (kode 1)

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.07.1762 lbnr. 913974-13 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Nr. 1 lyst d. 01.07.1782 lbnr. 913582-13 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	591.444	237.600
I alt årlig leje	591.444	237.600

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	10.995.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	10.995.000
Handelsomkostninger anslået	67.850
-Refusion depositum	88.462
Anslået kapitalbehov	10.974.388

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 4,67%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		14.534
Renholdelse / vicevært:		
Renovation		15.000
Udvendig vedligeholdelse		24.480
Administration:		
Administration		10.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		15.000
I alt, anslået		79.014

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	353.844	353.844
Lejeindtægter, anslåede	237.600	237.600
Udgifter		
Driftsudgifter	79.014	79.014
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	512.430	
I alt	512.430	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		512.430
- skattevirkning ved 25,40%		130.157
I alt		382.273

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

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	10.995.000
Handelsomkostninger anslået	67.850
- Refusion depositum	88.462
Investeret kapital	10.974.388

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	591.444
- Driftsudgifter iht. budget	79.014
Nettoleje til forrentning	512.430

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{512.430 \times 100}{10.974.388} = 4,67\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 22.09.2026

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Kongevejen 40, St.tv.	Bolig		74	118.800	118.800	1.605					
2	Boliglejer	Kongevejen 40, st.th.	Bolig		74	102.000		1.378		25.500			
3	Boliglejer	Kongevejen 1 tv.	Bolig		74	83.844		1.133		20.962			
4	Boliglejer	Kongevejen 40, 1 th.	Bolig		74	118.800	118.800	1.605					
5	Boliglejer	Kongevejen 40, 2 tv.	Bolig		54	72.000		1.333		18.000			
6	Boliglejer	Kongevejen 40, 2 th	Bolig		58	96.000		1.655		24.000			
I ALT					408	591.444			0	88.462	0	0	0
heraf bolig					408	591.444			0	88.462	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Nej	NPI						Nej	
2						Nej	NPI						Nej	A10 lejekontrakt
3						Nej							Nej	A9 kontrakt, ikke NPI
4						Nej	NPI						Nej	
5						Nej							Nej	A9 lejekontrakt
6						Nej	NPI						Nej	A10 Lejekontrakt

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelses-ret	Fremleje-ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings-rapport	P-plads antal
1						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.02.2023					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3	01.11.2017					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
4						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

5	15.10.2021					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
6	01.09.2025					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Telefon: 77334141
E-mail: erhverv-sjl@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

Kontakt

Brian Skov Andersen
Erhvervsmægler, Valuar, HD,
Indehaver.

Mobil: 29854626
E-mail: bsa@mailreal.dk