

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nyvej 3
4200 Slagelse

1.445.000 kr.



Boligudlejningsejendom centralt i Slagelse



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Mindre boligudlejningsejendom centralt i Slagelse med få minutters gang til centrum, banegården m.m.

Ejendommen, som er en rødstensvilla med eternittag, fremtræder udvendigt i god og fornuftig stand. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, og har en lille indgangsvej langs gavlen samt lille have, som er opdelt i 2 mindre haver til lejerne. Der er ikke parkering på ejendommens grund.

Der er i dag 2 lejemål på henholdsvis stuen og 1.salen. Indgang sker via hoveddør til fælles trappeopgang, hvor der også er nedgang til kælderen.

Lejerne har boet i lejlighederne i flere år.

Stueplan:

Entre, soveværelse, 2 gode stuer, badeværelse med vinylbeklædning samt funktionelt køkken

1:salen:

Entre, 2 gode stuer med skrånægge, køkken, badeværelse med vinylbeklædning samt soveværelse.

Kælderen anvendes i dag som depotrum til lejlighederne, fyrrum samt vaskerum - der skal forventes lidt istandsættelse i kælderen samt på soklen.

Gedigen boligudlejningsejendom som er perfekt beliggende centralt i Slagelse og en ejendom, som på sigt løbende kan moderniseres indvendigt. På grund af beliggenheden og lejlighedernes størrelse, vil der altid være et godt udlejningsgrundlag.



stueplan



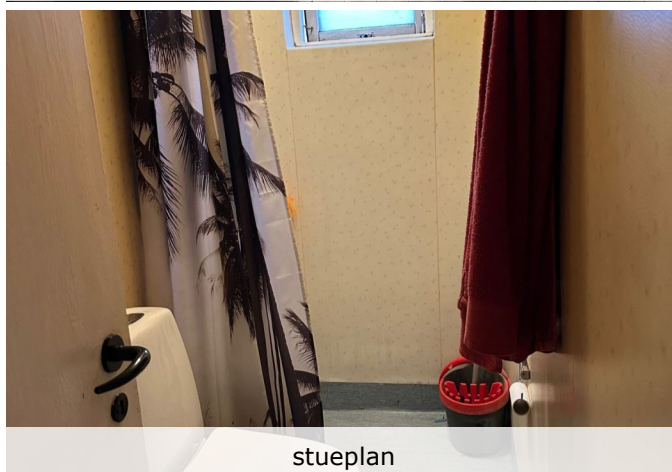
stueplan



stueplan



stueplan



stueplan



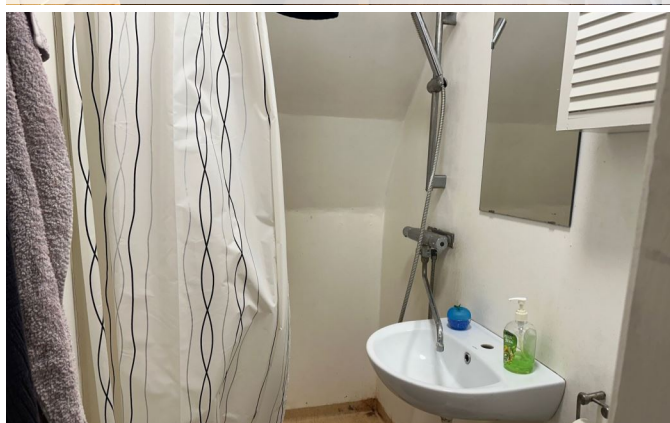
1. sal



1. sal



1. sal



1. sal



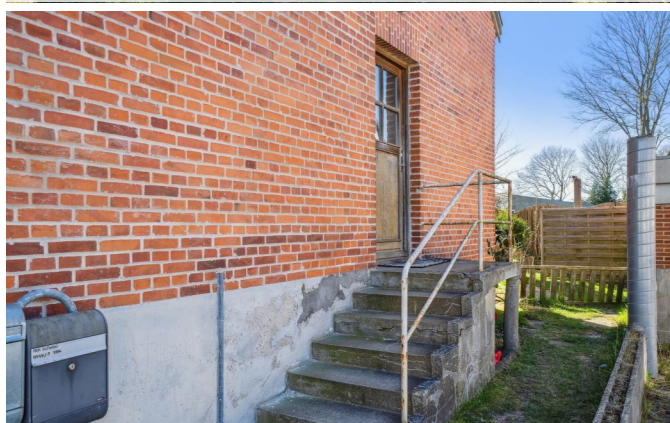
1.sal



udendørs



udendørs



indgang

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nyvej 3, 4200 Slagelse
Kommune	Slagelse
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	2 familiesejendom til beboelse

Matr. nr.	Areal
23 ch Slagelse Markjorder	165 m²

Arealfordeling	
Grundareal	165 m² heraf vej 0 m²
Bebygget areal	80 m²
Boligareal	140 m²
Etageareal i alt	140 m²

Brugsret
Brugsret ifølge Sælger til: beboelse

Parkeringsforhold	
Parkeringspladser	Nej

Bygningsspecifikation

<i>Bygning nr. 1 - Nyvej 3</i>	
- opført / ombygget	1920
- bebygget areal	80 m²
- etageareal	140 m²
- antal etager	2

Beskrivelse
Ejendom med 2 lejligheder til beboelse

<i>Enhed</i>	
Nyvej 3, st.	Etageareal 80 m²
beboelse	Type Boligareal

<i>Enhed</i>	
Nyvej 3, 1.	Etageareal 60 m²
beboelse	Type Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

<i>År 2024</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	2.210.000
Grundværdi	1.106.000
Anden grundværdi (skattepligtig)	884.800
Ejendomsværdi ejerbolig	2.210.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
separat kloakeret

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

stuen: køleskab, komfur, emhætte, opvaskemaskine

1.sal: køleskab, komfur, emhætte, opvaskemaskine

Forsikring*Selskab**Policenr.*

Topdanmark Forsikring A/S

9640572890

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

E**Offentlige forhold / planer****Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som 2 familiesejendom til 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.

Tingbog og servitutter

1. 09.12.1889 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	124.800	0
I alt årlig leje	124.800	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Omkostningsbestemt husleje

Ejendommen er ikke omfattet af regler om omkostningsbestemt husleje i Lov om leje.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.445.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.445.000
Handelsomkostninger anslået	20.550
-Refusion depositum	13.000
Anslået kapitalbehov	1.452.550

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,85%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
afgiftspantebrev	219.000

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		9.821
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	6.304	
rottebekæmpelse	105	
Sum		6.409
Udvendig vedligeholdelse 2025		10.500
Administration:		
Administration		6.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.070
I alt, anslået		39.800

Købesummens fordeling

	Beløb i kr.
Kontant købesum	1.445.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	10.550
Kontant anskaffelsessum	1.455.550

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
--	-------------

I alt	1.445.000
-------	-----------

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	10.550
Rådgivning og berigtigelse	10.000
Handelsomkostninger inkl. moms	20.550

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	1.445.000
Handelsomkostninger anslået	20.550
- Refusion depositum	13.000
Investeret kapital	1.452.550

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	124.800
- Driftsudgifter iht. budget	39.800
Nettoleje til forrentning	85.000

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{85.000 \times 100}{1.452.550} = 5,85\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.01.2025

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	stuen	stuen	80	64.800	810		8.000	
2	1.sal	1.sal	60	60.000	1.000		5.000	
I alt			140	124.800		0	13.000	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	140	124.800	0	13.000	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	140	124.800	0	13.000	0

KONTAKTINFORMATION



RealMæglerne Jan Thanning Bolig og Erhverv - Vi tager det personligt!

I forhold til erhverv tilbyder vi løsning af alle opgaver indenfor køb, salg, leje og vurdering af erhvervsejendomme på Vestsjælland. Vi kan levere et grundlag, der giver plads til hurtige velovervejede beslutninger, og vi er ikke længere væk end en kop kaffe.

Vi er en virksomhed med ambitioner og sunde værdier.

Du er meget velkommen til at kontakte os, for at høre nærmere om, hvad vi kan gøre for dig.

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Jan Thanning Bolig og Erhverv
Klosterbanken 1
4200 Slagelse

Telefon: 72 10 00 18

E-mail: 4200@mailreal.dk

Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/slagelse

Åbningstider

Mandag	08.30 til 16.00
Tirsdag	08.30 til 16.00
Onsdag	08.30 til 16.00
Torsdag	08.30 til 16.00
Fredag	08.30 til 16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Jan Thanning
Ejendomsmægler & Valuar MDE

Mobil: 24 94 55 05

E-mail: jth@mailreal.dk