

# 14 nyopførte rækkehuse i Slagelse

- 1.180 m<sup>2</sup> + udhus
- indflytningsklar ca. 1. november 2020
- attraktivt naturskønt område
- kort afstand til byens centrum og motorvejsnettet
- anslået startafkast på 5,00%



Illustration

# 14 nøglefærdige rækkehuse

Projekt: Holbækvej 45  
Adresse: Holbækvej 45, 4200 Slagelse  
Matrikel nr.: 137, Slagelse Markjorder  
Grundareal: 5.674 m<sup>2</sup>  
Boligareal: 1.180 m<sup>2</sup>, fordelt på 14 rækkehuse (80-91 m<sup>2</sup> bolig) + 3 m<sup>2</sup> udhus

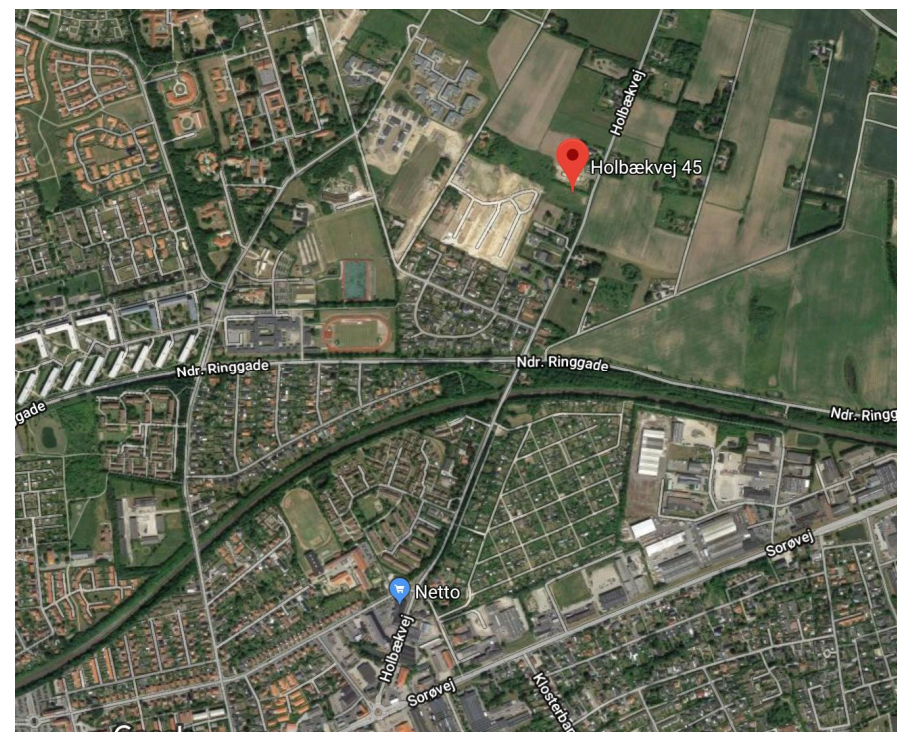
Projekt Holbækvej 45 består af 14 nyopførte rækkehuse, fordelt på 8 dobbelthuse på hver 80m<sup>2</sup> og 3 "blokke" med 3 huse i hver på hhv. 1 x 88m<sup>2</sup>, 3 x 90m<sup>2</sup> og 2 x 91m<sup>2</sup>. Husene har en optimal arealudnyttelse bestående af bryggers/entre, bad/toilet, 2-3 værelser, hvoraf det ene er et soveværelse, samt stort køkken/alrum/stue med udgang til terrasse, der er belagt med herregårdssten. Husene på 80<sup>2</sup> er indrettet med 2 værelser, mens der i de øvrige huse er 3 værelser.

Husene opføres i blødtørnne lyse/grå mursten, opmurede gavle, ensidig taghældning med tagpap, tagrender og nedløb i stål, træ/alu-vinduer (lavenergi) og entre-glasdør med 2-delt glas. Til hvert hus medfølger et 3 m<sup>2</sup> fritstående træbeklædt udhuse med sort tagpap.

Indvendigt er der gipsloft i plan, bagmur i beton, malet råhvid glasfilt, laminatgulv (eg, eller tilsvarende) i køkken/alrum/stue og værelser, klinker i entre, bryggers samt bad/toilet, hvide glatte døre (uden dørtrin) med rustfrie stålgreb, murede og vandskurede vindueskarme samt hvidmalede fodlister. Køkken, bryggers, bad og skabe er fra HTH. Hans Grohe armaturer, Ifø toilet med soft close og hvidevarer (ovn, kogeplader, emhætte, køle-/fryseskab og opvaskemaskine) fra Bosch, Siemens eller tilsvarende kvalitet.

Der er komplet fjernvarmeanlæg, varmegenvindingsanlæg og gulvvarme med trådløs styring i alle husene.

Husene leveres nøglefærdige, klar til indflytning ca. 1. november 2020, hvor de forinden overtagelsen er udmatrikuleret i selvstændige matrikler og forsynet med individuelle forbrugsmålere for el, vand og varme. Udenomsarealerne leveres med asfalterede p-pladser og veje samt grønne græsarealer i henhold til myndighedskravene. Desuden leveres husene med lovpligtig energimærkning, trykprøvning, radonsikring samt byggeskadeforsikring, der gælder i 10 år.



# Slagelse

Holbækvej 45 ligger i naturskønne omgivelser i den nordlige del af Slagelse. Området er et fuldt udbygget boligområde, som ligger nær Tidselbjerget, der er Slagelse Kommunes nye "grønne" bydel. Der er kort afstand til skole- og fritidsaktiviteter, samt god bus- og cykelforbindelser til indkøbsmuligheder og Slagelse Centrum. Og så er der få minutters kørsel til motorvejsnettet.

Slagelse er Sjællands ottendestørste by med i alt ca. 33.000 indbyggere. Slagelse Kommune er fusioneret og består af 4 tidligere kommuner: Slagelse, Korsør, Skælskør og Hashøj. I hele kommunen er der ca. 78.140 indbyggere. Slagelse har en god kollektiv trafik med bl.a. en større togstation med afgang mod Roskilde, København, Odense og Aalborg, samt en veludviklet infrastruktur med bl.a. motorvejen E20, hvorfra det er let at køre mod København (ca. 95 km) og Odense (ca. 70 km).

Slagelse er en attraktiv by med mange spændende aktiviteter - både for den studerende, børnefamilier og pensionister. Der er et væld af forskellige uddannelsesmuligheder - alt fra gymnasium til handelsskole, erhvervsakademi, erhvervsuddannelse og universitet. Der er flere og flere studerende, der søger til Slagelse, grundet de mange gode uddannelsessteder og de relativt billige boliger - sammenlignet med f.eks. København.

På Vestsjælland er der mange større virksomheder og arbejdspladser som f.eks. Westrup, Arla Mejericenter, Deloitte, PwC og ikke mindst Slagelse Sygehus, der skal fungere som et af fire akutsygehuse i Region Sjælland, samt det nye psykiatrisygehus, hvor der cirka er 650 ansatte. Der er der for gode jobmulighederne i kommunen.

I Slagelse Kommune er der mange dagtilbud, skoler og fritidshjem. Alene i Slagelse by er der 10 dagplejere, børnehaver og børneinstitutioner. Der er ligeledes mange folkeskoler, privatskoler og specialskoler samt ungdomsklubber og ungdomsskoler.

Der findes mange forskellige typer af sportsgrene i Slagelse Kommune og der er noget for enhver smag - bl.a. fodbold, håndbold, svømning, badminton, bordtennis, klatring, gymnastik, ridning, karate, dans, bueskydning, amerikansk fodbold og mange flere. Få minutters kørsel fra centrum ligger Trelleborg Golfklub med 33 golfhuller i naturskønne omgivelser, samt 9 huls- og 18 huls-bane.

Derudover byder byen på et væld af gode restauranter og indkøbsmuligheder - både de unikke specialbutikker og de landsdækkende butikskæder, samt det store indendørs shoppingcenter, VestsjællandsCentret.

På kultursiden er der biografer, Slagelse Musikhus og Slagelse Bibliotek og meget mere. Og endelig kan man besøge Antvorskov Klosteruin med resterne af det tidligere kloster, som blev grundlagt i 1164 af Valdemar d. 1. eller PanzerMuseum East, hvor man kan opleve over 60 restaurerede panser køretøjer, uniformer, passagerfly og meget mere fra østsiden af den kolde krig. Vil man endnu længere tilbage i historien, kan nationalmuseet Trelleborg være et besøg værd - her ses bl.a. vikingernes ringborge, som blev bygget omkring år 980 af Kong Harald Blåtand.



# Indretning – huse med 3 værelser



# Indretning – huse med 2 værelser



# Facadetegning



Facade mod nord



Facade mod øst



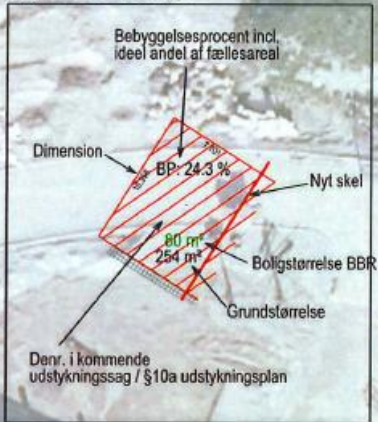
Facade mod syd



Facade mod vest

# Situationsplan

## Signaturforklaring:



# Referencebyggeri

Lavetten 85, 4100 Ringsted





# Økonomiberegning

| År                      |              |                |               | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             |
|-------------------------|--------------|----------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Indtægter</b>        | <b>areal</b> | <b>enheder</b> | <b>Indeks</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Lejeindtægter (anslået) | 1.180        | 14             | 1,00%         | 1.522.200        | 1.537.422        | 1.552.796        | 1.568.324        | 1.584.007        | 1.599.847        | 1.615.846        | 1.632.004        | 1.648.324        | 1.664.808        |
| <b>Indtægter i alt</b>  | <b>1.180</b> | <b>14</b>      |               | <b>1.522.200</b> | <b>1.537.422</b> | <b>1.552.796</b> | <b>1.568.324</b> | <b>1.584.007</b> | <b>1.599.847</b> | <b>1.615.846</b> | <b>1.632.004</b> | <b>1.648.324</b> | <b>1.664.808</b> |

|                             |                           |            |                         |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|-----------------------------|---------------------------|------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Driftsudgifter</b>       |                           |            | <b>kr/m<sup>2</sup></b> | <b>Indeks</b>  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Ejendomsskatter             | anslået kr/m <sup>2</sup> | 50         | 1,00%                   | 59.000         | 59.590         | 60.186         | 60.788         | 61.396         | 62.010         | 62.630         | 63.256         | 63.889         | 64.527         |
| Grundejerforeningsbidrag    | anslået kr/m <sup>2</sup> | 15         | 1,00%                   | 17.700         | 17.877         | 18.056         | 18.236         | 18.419         | 18.603         | 18.789         | 18.977         | 19.167         | 19.358         |
| Renovation                  | anslået kr/m <sup>2</sup> | 20         | 1,00%                   | 23.600         | 23.836         | 24.074         | 24.315         | 24.558         | 24.804         | 25.052         | 25.302         | 25.555         | 25.811         |
| Forsikringer                | anslået kr/m <sup>2</sup> | 12         | 1,00%                   | 14.160         | 14.302         | 14.445         | 14.589         | 14.735         | 14.882         | 15.031         | 15.181         | 15.333         | 15.487         |
| Viceværtsservice            | anslået kr/m <sup>2</sup> | 15         | 1,00%                   | 17.700         | 17.877         | 18.056         | 18.236         | 18.419         | 18.603         | 18.789         | 18.977         | 19.167         | 19.358         |
| Ejendomsadministration      | anslået kr/m <sup>2</sup> | 20         | 1,00%                   | 23.600         | 23.836         | 24.074         | 24.315         | 24.558         | 24.804         | 25.052         | 25.302         | 25.555         | 25.811         |
| Ordinær vedligeholdelse     | afsat kr/m <sup>2</sup>   | 30         | 1,00%                   | 35.400         | 35.754         | 36.112         | 36.473         | 36.837         | 37.206         | 37.578         | 37.954         | 38.333         | 38.716         |
| <b>Driftsudgifter i alt</b> | <b>kr/kvm</b>             | <b>162</b> |                         | <b>191.160</b> | <b>193.072</b> | <b>195.002</b> | <b>196.952</b> | <b>198.922</b> | <b>200.911</b> | <b>202.920</b> | <b>204.949</b> | <b>206.999</b> | <b>209.069</b> |

|                                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Resultat før finansiering</b> | <b>1.331.040</b> | <b>1.344.350</b> | <b>1.357.794</b> | <b>1.371.372</b> | <b>1.385.086</b> | <b>1.398.936</b> | <b>1.412.926</b> | <b>1.427.055</b> | <b>1.441.326</b> | <b>1.455.739</b> |
| <b>Afkast</b>                    | <b>5,00%</b>     | <b>5,05%</b>     | <b>5,10%</b>     | <b>5,15%</b>     | <b>5,20%</b>     | <b>5,25%</b>     | <b>5,31%</b>     | <b>5,36%</b>     | <b>5,41%</b>     | <b>5,47%</b>     |

|                     | ejendommenes pris | areal        | kr/m <sup>2</sup> | kr/enhed         | Leje/m <sup>2</sup> | Leje/år        | Leje/måned   | deposita       | forudb. leje   |
|---------------------|-------------------|--------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| <b>14 rækkehuse</b> | <b>27.140.000</b> | <b>1.180</b> | <b>23.000</b>     | <b>1.938.571</b> | <b>1.290</b>        | <b>108.729</b> | <b>9.061</b> | <b>380.550</b> | <b>126.850</b> |

Afkastet er beregnet på baggrund af investeret kapital efter fradrag af kontant deposita og forudbetalt leje. Nærværende økonomiberegning er baseret på anslåede indtægter og udgifter.

# Salg og information



**SVANEN**

## **Svanen Development A/S**

Rådhusstorvet 1  
8700 Horsens  
Tlf. 87 22 45 45

**Michael Brixhuus**  
+45 21 29 08 47  
mib@as-svanen.dk

**Morten Brixhuus**  
+45 21 29 08 46  
mob@as-svanen.dk

**PANORAMA<sup>dk</sup>**

## **Panorama.dk ApS**

Vestre Havnepromenade 10A, 3th.  
9000 Aalborg  
Tlf. 96 321 321

**Benny Bach**  
+45 20 750 744  
bb@panorama.dk