

# VURDERINGSRAPPORT

Undervisningslokaler

Flakkebjerg Hovedgade 34, Flakkebjerg  
**4200 Slagelse**

Flakkebjerg Skole



Markedsleje og Markedsværdi



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3-6	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	VURDERINGSFORRETNING
7	Ejendommen
7	Ejerforhold
7	Rekvirent
7	Formål
7	Besigtigelse
7	Vurderingsrapport
7	Vurderingsmægler
7	Øvrige bemærkninger
<hr/>	
Side	TEMA / FORUDSÆTNINGER
8	Tema for vurderingen
8	Alternativ Anvendelse
8	Markedet
8	Sammenligningsejendomme
8-9	Forudsætninger
<hr/>	
Side	VURDERING
10	Vurderingsansættelse & Sum
<hr/>	
Side	FAKTA
11	Ejendommen
12	Offentlig vurdering
12	Tekniske installationer - løsøre
12	Energimærke
12	Offentlige forhold / planer
12	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
12	Moms
<hr/>	
Side	BILAG / HABILITET / COPYRIGHT
13	Bilag
13	Habilitet
13	Copyright
13	Underskrift
<hr/>	
Side	KORT
14	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Flakkebjerg Skole

Flakkebjerg Skole er oprindeligt opført i 1960 som kommuneskole og der er tilbygget en klassefløj i 1983.

Skolen er beliggende i udkanten af Flakkebjerg by og omkranset af lidt beboelse, boldbane/grønt område samt mod lidt åbne marker. Flakkebjerg by er et mindre, men aktivt lokalområde, som har indkøbsmuligheder i form af daglibrugsen, et aktivt foreningsliv samt en efterskole m.m.

Skolen er idag beliggende på en stor grund på 27.037 m<sup>2</sup> som er indrettet med skolebygninger, pedelhus, overdækket udeareal, legepladser samt stor asfalteret skolegård, dagsinstitution, parkeringsareal med busvendeplads samt grønt fællesområde som anvendes af både skole, dagsinstitution samt byens borgere.

#### Generelt:

Skolen fremtræder visuelt som i almindelig til god stand og bygningerne er opført i røde mursten med tagbelægning af hhv. tagpap samt skifereternit. Skolen er gennem årene løbende moderniseret og virker også indvendigt som i en meget fornuftig stand og løbende moderniseret efter behov. Opvarmning af skolen foregår ved fjernvarme.

Skolebygning fra 1960 er indrette som klasisk skolebygning med den centrale høje bygning i midten til Gymnastiksal, fællesal m.m. samt de lavere bygninger på hver sin side af hovedbygningen indrettet med gangareal, klasselokaler, bibliotek, lærerværelse m.m samt lokaler til træslød, hjemkundskab, formning og musik iht. til udleveret tegning. Der findes ligeledes en delvis kælder, som består depotrum til brug for scene, teater m..m samt i den anden ende en læder som anvendes til omklædning drenge, teknikrum, depot m.m.

Skolebygning fra 1983 er indrette med fællesgang, hvorfra der er udgang til grønne område samt 5 klasserum, grupperum, depotrum samt stort forrum. Udgang til gård/legepladser m.m. bygningen.

Herudover findes der en ældre træbygning som anvendes til depot/pedelrum m.m., større toiletbygning i gården samt garage som hænger sammen med større delvist overdækket læskur.

Gode legepladser, boldbane på gårdspladsen m.m







# VURDERINGSFORRETNING

## Ejendommen

Flakkebjerg Hovedgade 34, Flakkebjerg, 4200 Slagelse

## Ejerforhold

Slagelse Kommune  
Kommunale ejendomme  
Cvr.nr. 29188505

## Rekvirent

Slagelse Kommune  
Kommunale ejendomme  
Att.: Henny Inger Nielsen

Tlf.: 58 57 95 33  
Mail: hinie@slagelse.dk

## Formål

Vurderingsformål

A) Nærværende vurdering har til formål at fastsætte markedsløjen for ovennævnte ejendom ved fortsat anvendelse til samme formål, nemlig skoledrift.

B) Fastsætte ejendommens markedsværdi med udgangspunkt i nuværende og fortsat anvendelse som skole.

## Besigtigelse

Besigtigelse er foretaget den 27.02.2023

Tilstede ved besigtigelsen var Martin Zacho fra Slagelse Kommune og undertegnede Jan Thanning, ejendomsmægler & valuar, MDE.

## Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt Rekvirenten pr. mail att. Inger Henny Nielsen.

## Vurderingsmægler

RealMæglerne Erhverv Sjælland ApS  
Ejendomsmægler & Valuar MDE  
Jan Thanning  
Klosterbanken 1, 4200 Slagelse  
Tlf.: 24 94 55 05  
Mail: jth@mailreal.dk

## Øvrige bemærkninger

Vi gør opmærksom på at der på det billede på side 6 i vurderingsrapporten, er anvist med rød streg, hvilket areal og bygninger som der medtages i vurderingen dvs. Parkeringsarealet og vendepladsen for busser, daginstitutionen samt hele det grønne område i forlængelse af skolen, er ikke medtaget i værdiansættelsen. **Der er vedlagt kort med markering på det medfølgende areal, som anslået udgør ca. 10.000 m2 inkl. skolegård, bygninger m.m.**

# TEMA / FORUDSÆTNING

## Tema for vurderingen

A)  
Rekvirenten, Slagelse Kommune ønsker at vide hvilken markedsleje der kan fastsættes for arealerne og bygningerne inden for område 2A på vedlagte kort og ifølge erhvervslejelovens § 13.  
Ved markedsleje forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer, ville aftale i dagens marked for det pågældende lejemål, bl.a. under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

B)  
Fastsættelse af markedsværdien i fri handel for arealerne og bygningerne inden for område 2A på vedlagte kort, ved fortsat samme anvendelse af ejendommen, nemlig skoledrift.  
Ved markedsværdi forstås den værdi, som en kyndig køber og en kyndig sælger ville aftale i dagens marked for den pågældende ejendom, bl.a. under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

## Alternativ anvendelse

Vi gør opmærksom på at ejendommens alternative anvendelser, udover skoledrift, institutioner m.m. vil kræve en ny lokalplan og umiddelbart vurderes det, at der vil være meget begrænset muligheder, da evt. ombygningsomkostninger m.m. vil være væsentlige ved en ændring af formålet, eksempelvis til anvendelse af bygningerne til boliger.

## Markedet

Pga. af de begrænsede alternative anvendelsesmuligheder, vil markedet for udlejning og salg af skolen til tredjemand, være meget påvirket af at der kun vil være få potentielle lejere/ købere til ejendommen.

## Sammenligningsejendomme

Som referenceejendom for markedsleje, har vi ikke valgt nogen konkret referenceejendom, da vi ikke konkret har kendskab til en direkte sammenlignelig ejendom inden for skoledrift. Vi har anvendt markedslejeværdi ud fra tilsvarende bygninger med delvist samme formål, kontor, undervisning, herunder liberalt erhverv i Slagelse kommune og omegnskommuner.

Som sammenligningsejendom fsva. markedsværdi har vi valgt Vesterrose Skole, som vil være meget sammenlignelig, både ud fra størrelse, beliggenhed, indretning m.m. Skolen blev solgt af Slagelse Kommune til en række initiativtagere til Vesterrose Fri og Privatskole. Ejendommen blev solgt 01.02.2019 for kr. 4.120.928,- med en markedsværdi iht. skøde på kr. 4.000.000,-  
Grundarealet på Vesterrose skole er dog noget større, nemlig ialt 26.104 m2 da arealet indeholder boldbaner, grønne arealer. Ud fra besøg på Vesterrose skole inden salget i 2019, vurderes standen på Flakkebjerg Skole dog som værende noget bedre.

## Forudsætninger

**Der er fra Rekvirentens side, stillet følgende forudsætninger op:**

### Fælles Forudsætninger:

Arealer og bygninger som fremgår af kortbilag på vurderingsrapportens side 6, ønskes medtages i vurderingen.

Ejendommen sælges/udlejes som skole med dertilhørende faciliteter.

Inventar ønskes ikke medtaget i nærværende rapport - der aftales særskilt herom.

Der tinglyses en deklaration om anvendelsen af skolen til skole samt en tilbagekøbsret til Slagelse Kommune, hvis ejendommen ikke længere anvendes til skole, ved konkurs og tilsvarende hændelser.

Tilkørselsvej fremgår af kortbilag side 6 i vurderingsrapporten - område 1a - Området vil blive udlagt som privat fællesvej og kan benyttes både af Slagelse kommune og Flakkebjerg Friskole. Vedligeholdelse og ansvar herfor er fælles.



Det forudsættes at der tillægges Flakkebjerg Skole en fremtidig ret til at anvende de grønne arealer, da det ellers ville afskære dem for væsentlige ude-aktiviteter.

Køber vil på intet tidspunkt kunne rejse krav over for sælger som følger af mangler ved ejendommen, det være sig skjulte eller synlige mangler. Ej heller krav om erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse af handlen.

Der er placeret olietanke på ejendommen iht. tankoversigt. Sælger sørger for lovliggørelse og evt. afblænding /bortskaffelse heraf.

Køber betaler alle omkostninger ved et salg - herunder udstykningsomkostninger til relevante rådgivere.

Som benævnte under øvrige bemærkninger i vurderingsrapporten side 7 udgør det samlede areal anslået 10.000 m2.

#### **Markedsleje - specielle forudsætninger:**

Det forudsættes at der udarbejdes almindelig gældende lejekontrakt med almindelige og markedskonforme vilkår for begge parter, hvori der bl.a. tages stilling til:

Opsigelsesvilkår fra lejer og udlejers side

Reguleringsvilkår af lejen

Depositum

Afståelsesret /Fremlejeret

Hvem afholder indvendig og udvendig vedligeholdelse og renholdelse

Udlejer afholder udgifter til vedligehold af klimaskærm på ejendommen

Alt forbrug afregnes efter måler af lejer

# VURDERING

## Vurderingsansættelse

### Markedsleje:

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter, indhentede oplysninger og forudsætninger, kendskabet til tilsvarende lejekontrakter ud fra beliggenhed, størrelse, kvalitet m.m. kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

Markedsleje for ejendommen Flakkebjerg Skole, Flakkebjerg Hovedgade 34, Flakkebjerg, 4200 Slagelse som den fremstår pt.:

**Samlet markedsleje udgør kr. 1.264.000,-**

**Skriver kr. Enmilliontohundredesekstifiretusinde 00/100**

Ovennævnte markedsleje fremkommer ud fra nedennævnte årlig leje pr. m2:

Skolebygninger areal	2.535 m2	a	kr. 400,- pr.m2	kr. 1.014.000,-
Kælder areal	574 m2	a	kr. 300,- pr. m2	kr. 172.200,-
Sekundære bygninger areal	389 m2	a	kr. 200,- pr. m2	kr. 77.800,-

Hertil skal tillægges udgifter til el, vand og varme, forbrugsafgifter samt fællesudgifter vedr. parkeringsplads/vendeplads samt evt. det grønne areal. Øvrige driftsudgifter afholdes af udlejer og ifølge Slagelse Kommune er lejemålet momsfrit.

### Generelle forudsætninger:

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- Der skal fortsat drives skole
- Alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- Lejemålets anvendelse er lovligt
- Der er ikke afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges lejemålet udgifter.
- Der ikke foreligger aftale med lejereren, skriftlige eller mundtlige, som er vurderingsmanden ubekendt.
- Lejemålet er i en sådan stand, at lejer kan tegne de for lejemålets lovlige anvendelse sædvanlige forsikringer i anerkendt selskab til normal præmie.
- Det vurderes ikke at der forefindes yderligere byggemuligheder på det skitserede grundareal.

### Markedsværdi:

På grundlag af de foreliggende oplysninger, besigtigelse og diverse beregninger, ansættes ejendommens kontante markedsværdi, med udgangspunkt i nuværende marked for denne type ejendom, og i øvrigt som ejendommen er og forefindes, efter vort bedste skøn og overbevisning til:

**Kr. 6.000.000,-**

**Skriver kr. seksmillioner 00/100**

### Generelle forudsætninger:

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- Der fortsat skal drives skole
- Alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- Vi har som udgangspunkt forholdt os til de arealer, som fremgår af BBR oversigten og som virker korrekte.
- Ejendommens nuværende anvendelse er lovlig
- Der ikke foreligger aftale med en potentiel køber, skriftlige eller mundtlige, som er vurderingsmanden ubekendt.
- Ejendommen er i en sådan stand, at en køber kan tegne de for ejendommen lovlige anvendelse sædvanlige forsikringer i anerkendt selskab til normal præmie.
- Det vurderes ikke, at der forefindes yderligere byggemuligheder på det skitserede grundareal, da Slagelse Kommune beholder det grønne areal, som er beliggende i forlængelse af skolen. Området hører i dag ind under Skolens matrikel nr. og en kommende ejer kan derved have udfordringer pladsmæssigt på sigt og være afhængig af, at der kan findes en løsning på en evt. fremtidig tilbygningsmulighed og anvendelse af arealet.
- De ovennævnte forudsætninger samt de fælles forudsætninger gør at markedsværdien af ejendommen, vil være påvirket i en højere grad end Markedslejeværdien, ud fra de få potentielle købere der vil være til skolen.

# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende Flakkebjerg Hovedgade 34, Flakkebjerg, 4200 Slagelse

Kommune Slagelse  
Region Region Sjælland  
Zonestatus Byzone

Anvendelse Undervisningslokaler  
Ejendomstype Anden kommunal ejendom (skole, rådhus m.v.)  
Anvendelse, aktuel

Matr. nr.	Areal	heraf vej
<b>7 n Flakkebjerg By, Flakkebjerg ( Anslået ud fra oplysninger )</b>	<b>10.000 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Arealfordeling	Areal	heraf vej
Grundareal	10.000 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		2.924 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger inkl. kælder		3.498 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt inkl. kælder		3.498 m <sup>2</sup>

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Flakkebjerg Hovedgade 34

- opført / ombygget 1960  
- bebygget areal 1.763 m<sup>2</sup>  
- antal etager 1

#### Enhed

Flakkebjerg Hovedgade 34	Etageareal	1.763 m <sup>2</sup>
--------------------------	------------	----------------------

Grundskole Type  
Erhvervsareal

### Bygning nr. 2 - Flakkebjerg Hovedgade 34

- opført / ombygget 1983  
- bebygget areal 772 m<sup>2</sup>  
- antal etager 1

#### Enhed

Flakkebjerg Hovedgade 34	Etageareal	772 m <sup>2</sup>
--------------------------	------------	--------------------

Grundskole Type  
Erhvervsareal

### Bygning nr. 3 - Flakkebjerg Hovedgade 34

- opført / ombygget 1965  
- bebygget areal 121 m<sup>2</sup>  
- antal etager 1

#### Enhed

Flakkebjerg Hovedgade 34	Etageareal	121 m <sup>2</sup>
--------------------------	------------	--------------------

Grundskole Type  
Erhvervsareal

### Bygning nr. 4 - Flakkebjerg Hovedgade 34

- opført / ombygget 1960  
- bebygget areal 58 m<sup>2</sup>  
- antal etager 1

#### Enhed

Flakkebjerg Hovedgade 34	Etageareal	58 m <sup>2</sup>
--------------------------	------------	-------------------

Grundskole Type  
Erhvervsareal

**Bygning nr. 5 - Flakkebjerg Hovedgade 34**

- opført / ombygget	1960
- bebygget areal	210 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

**Enhed**

Flakkebjerg Hovedgade 34	Etageareal	210 m <sup>2</sup>
Grundskole		Type Erhvervsareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

**Offentlig vurdering**

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	7.600.000
- heraf grundværdi	2.136.400

**Tekniske installationer - løsøre****Kloak**

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

**Installationer forsyninger**

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

**Energimærke**

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

Energimærke

Hele ejendommen

**Offentlige forhold / planer****Lovlig benyttelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Anden kommunal ejendom (skole, rådhus m.v.)

**Tingbog og servitutter**

Nr. 1 lyst d. 01.04.1965 lbnr. 1301-23 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv 7-o (lod) Filnavn: 23\_Q\_542

Nr. 2 lyst d. 05.11.1975 lbnr. 19928-23 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 23\_Q\_536

Nr. 3 lyst d. 02.05.2005 lbnr. 14654-23 Tillægstekst Dok om forblivelsespligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg Forud for al pantegæld Filnavn: 23\_Q\_535

Ifølge Tingbogsattest af den 24.03.2023 skønner vurderingsmanden at ingen af servitutterne har betydning for hhv. udlejning og eller salg af ejendommen.

**Moms**

Ejendommen er ikke momsregistreret.

# BILAG / HABILITET / COPYRIGHT

## Bilag

### Bilag til vurderingsrapporten

#### Bilag

Anslået areal Flakkebjerg Skole

BBR Ejermeddelelse, af 24.03.2023

Ejendomsdatarapport, af 06.04.2023

Ejendomskort, af 24.03.2023

Energimærke Flakkebjerg skole, af 05.04.2023

Lokalplan nr. 208, af 05.04.2023

Overblikskort

Tingbogsattest, af 24.03.2023

## Habilitet

Denne vurdering er foretaget ud fra mit kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt afgivet efter bedste evne og overbevisning.


Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

## Copyright

Vurderingen må ikke uden skriftlig tilladelse fra RealMæglerne Erhverv Sjælland ApS benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

## Underskrift

Slagelse, den 06.04.2023

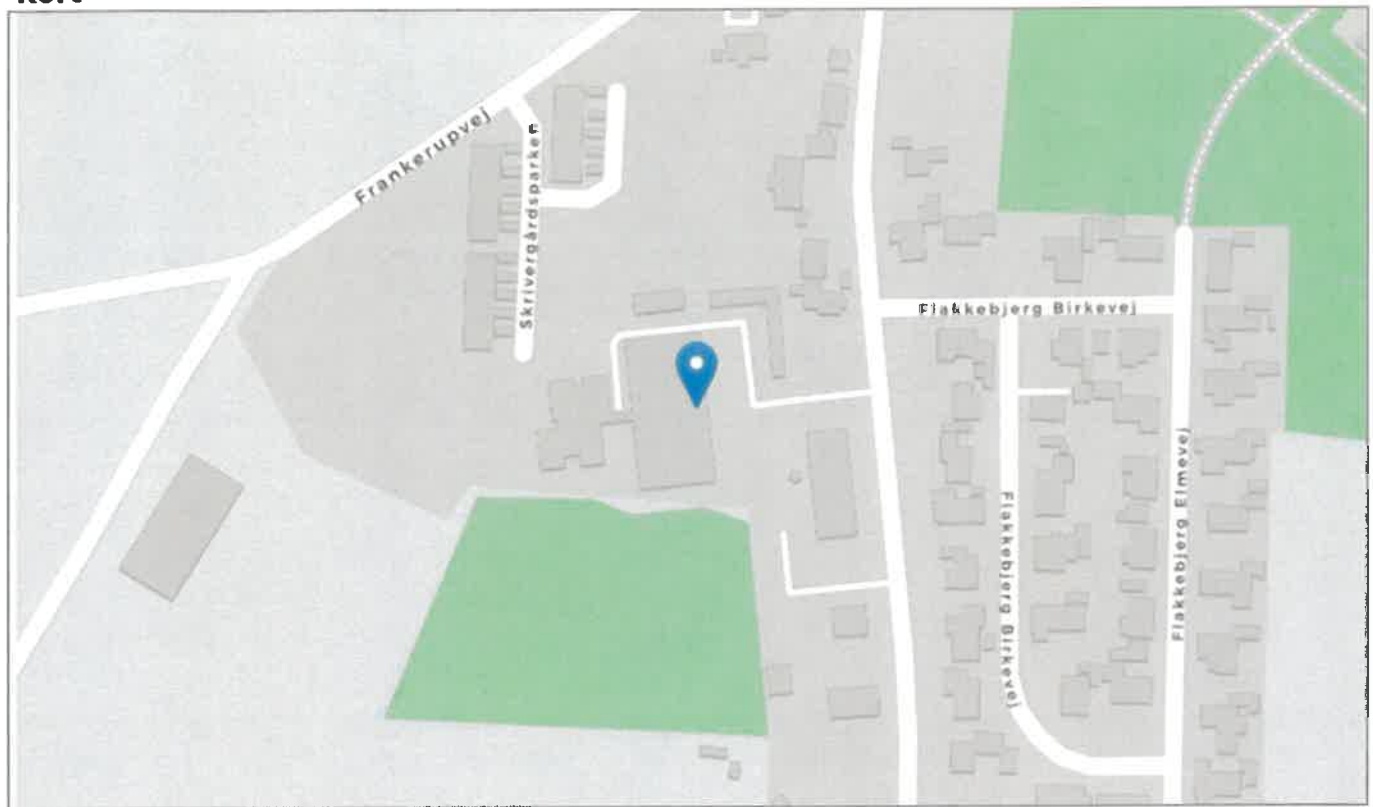


---

RealMæglerne Erhverv Sjælland ApS  
Ejendomsmægler & Valuar MDE Jan Thanning  
Klosterbanken 1, 4200 Slagelse

# KORT

## Kort



# KONTAKTINFORMATION



## EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Erhverv Sjælland ApS  
Klosterbanken 1  
4200 Slagelse

Telefon: 72100018  
E-mail: 4200@mailreal.dk  
Hjemmeside:  
<https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-902>

## Åbningstider

Mandagkl. 08.30 til kl.16.:  
Tirsdagkl. 08.30 til kl.16.:  
Onsdagkl. 08.30 til kl.16.:  
Torsdagkl. 08.30 til kl.16.:  
Fredagkl. 08.30 til kl.16.0  
Lørdag Lukket  
Søndag Lukket

## Kontakt

Jan Thanning  
Ejendomsmægler & Valuar MDE

Mobil: 24 94 55 05  
E-mail: [jth@mailreal.dk](mailto:jth@mailreal.dk)