


Klassisk byejendom med udviklingspotentiale

**INVESTERINGSEJENDOM****TIL SALG****Korsør - Nyvej 3**

- Hyggelig beliggenhed
- Attraktive lejemål
- Evt. mulighed for indretning af yderligere beboelse i tagetage
- Huslejepotentiale

Kontantpris kr.		
1. års nettoafkast %	6,12	
Etageareal m ²	327	
Sag	1019132	

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

Denne klassiske byejeendom i røde sten med rødt tegltag fremstår solid og velholdt, og er beliggende i et roligt og grønt boligområde tæt ved Korsør Bypark – et stort, rekreativt område med stisystemer og direkte adgang til golfbanen.

En beliggenhed, der kombinerer byens bekvemmeligheder med naturskønne omgivelser.

Ejendommen er opført i tre etager samt fuld kælder og rummer fem beboelseslejemål. Flere af lejemålene vurderes at have et attraktivt huslejepotentiale, hvilket giver mulighed for optimering af afkastet. Derudover kan tagetagen eventuelt inddrages til yderligere beboelse, hvilket åbner op for spændende udviklingsmuligheder.

2. EJENDOMMENS DATA

Beliggenhed

Adresse

Nyvej 3, 4220 Korsør

Matr.nr.

1 fp Tårnborghgd., Korsør Jorder

Anvendelse

Ejendomstype

Boligudlejning

Anvendelse, aktuel

Udlejningsejendom

Kommune

Slagelse

Region

Region Sjælland

Zonestatus

Byzone

Vejforhold

Offentlig

Arealfordeling

Grundareal

515 m² heraf vej 0 m²

Bebygget areal

119 m²

Boligareal

327 m²

Etageareal i alt

327 m²

Sekundære arealer

104 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Beliggende Nyvej 3

Opført / ombygget

1929

Bebygget areal

119 m²

Etageareal

327 m²

Sekundært areal

104 m²

Antal etager

3

Anvendelse

Registreret som

Afskrivning

Bolig

52 m²

Boligareal

Nej

Bolig

52 m²

Boligareal

Nej

Bolig

52 m²

Boligareal

Nej

Bolig

52 m²

Boligareal

Nej

Bolig

119 m²

Boligareal

Nej

Kælder

104 m²

Sekundært areal

Nej

Ejendommen er ikke særskilt opmålt.



Specifikation, øvrige bemærkninger

Oplyste arealer er uden ansvar for sælger eller medvirkende ejendomsrådgiver.

Offentlig vurdering

Foreløbig vurdering

Den i salgsopstillingen oplyste ejendomsvurdering er angivet i henhold til 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. 542.000

Grundskyld

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

Det bemærkes, at der kan ske fremtidig regulering af ejendommens grundskyld og 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.

Forsikringsforhold

Køber kontakter eget valgt forsikringsselskab for tegning af ny ejendomsforsikring.

Den anførte forsikringspræmie er anslået.

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 06.07.2022 med energiklassifikation F.



3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

Zonestatus	Ejendommen er beliggende i Byzone.
Vej	Ejendommen er beliggende til Offentlig vej.
Afløbsforhold	Afløbsforholdene er noteret som Afløb til til offentligt kloaksystem.
Planforhold	<p>Ejendommen er beliggende i et område, hvor kommuneplan med rammeområde 2.3B12 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>
Lovlig benyttelse	Udlejningsejendom
Brandmæssige forhold	Ejendommen er omfattet af bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere.
Byggesager - bebyggelsesprocent	Bebyggelsesprocenten er 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom.
Servitutter	<p>Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.</p> <p>Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen: Nr. 1 lyst d. 12.03.1917 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv</p>

4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.

Tekniske installationer	Der henvises til lejekontrakterne.
El, vand og varme	<p>EL: 230 V el fra værk Vand: Alment vandforsyningsanlæg Varme: Fjernvarme</p> <p>Oplyste installationer mv. er uden ansvar for sælger eller medvirkende ejendomsmægler.</p> <p>Lejerne betaler aconto vand og varme til udlejer. El afregnes direkte til forsyningsselskab.</p>
Løsøre og inventar	Der henvises til lejekontrakterne.

5. MILJØFORHOLD

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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 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.	2.950.000
-------------	-----	-----------

6.2. Lejeindtægter m.v.

Faktiske lejeindtægter:

Lejeindtægt boliglejemål	kr.	198.000
I alt	kr.	198.000

Anslåede lejeindtægter:

Lejeindtægt boliglejemål	kr.	60.000
I alt	kr.	60.000

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

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

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.	17.210
Rottebekæmpelse	kr.	126

Vand / Vandaflledning / El

Elforbrug	kr.	2.000
Vaskerum kælder	kr.	1.800

Renholdelse / Vicevært

Vicevært	kr.	4.905
----------	-----	-------

Udvendig vedligeholdelse

Afsat	kr.	21.255
-------	-----	--------

Administration

Administration	kr.	16.250
Varmeregnskab	kr.	2.500
Vandregnskab	kr.	2.500

Forsikringer

Præmie årligt	kr.	4.905
---------------	-----	-------

Øvrige driftsudgifter

Grundskyld 2025 (foreløbig)	kr.	4.813
-----------------------------	-----	-------

Driftsudgifter, i alt anslået**kr. 78.264****Bemærkninger****Grundskyld**

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

Det bemærkes, at der kan ske fremtidig regulering af ejendommens grundskyld og 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.	19.550
Advokatsalær - skøde	kr.	12.000
Moms	kr.	3.000
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	34.550

Kapitalbehov:

Kontantpris	kr.	2.950.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	34.550
-Refusion depositum	kr.	49.500
Anslået kapitalbehov	kr.	2.935.050

6.5. Startforrentning**Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel**

Lejeindtægter iht. budget	kr.	258.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	78.264

Nettoleje til forrentning af investeret kapital	kr.	179.736
--	------------	----------------

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, vejledende:

$$\frac{179.736 \times 100}{2.935.050} = 6,12\% \text{ (anslået)}$$

6.6. Købesummens fordeling**Kontant købesum:**

Udbetaling	kr.	2.950.000
Kontant købesum	kr.	2.950.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	19.550
Advokatsalær skøde	kr.	12.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	3.000
Kontant anskaffelsessum	kr.	2.984.550

Den kontante købesum foreslås fordelt som følger:**Bygninger og installationer:**

Grundens værdi	kr.	289.216
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	kr.	2.660.784
Kontant købesum	kr.	2.950.000

6.7. Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:	Likviditetsmæssigt:
Udgifter		
Driftsudgifter	kr. 78.264	kr. 78.264
Udgifter i alt	kr. 78.264	kr. 78.264
Indtægter:		
Lejeindtægter, faktiske	kr. 198.000	kr. 198.000
Lejeindtægter, anslåede	kr. 60.000	kr. 60.000
1. år før afskrivning / skat	kr. 179.736	kr. 179.736
Afskrivning 1. år, anslået	kr. 0	
Skattemæssigt resultat 1. år	kr. 179.736	
Likviditet 1. år før skat		kr. 179.736
Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%		kr. 39.542
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		kr. 140.194

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

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 salgsoptilling ikke uden ejendomsmæglerens medvirken, må benyttes som basis for handel med nærværende ejendom uden skriftligt samtykke fra Nordicals Sjælland P/S. Tilsidesættelse heraf kan medføre erstatningsansvar.





LEJEMÅLSOVERSIGT

Ejendommen: Nyvej 3, 4220 Korsør

ØKONOMI

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Aktuel årlig leje	Leje pr. m ²	Basisleje	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Nyvej 3, St.	Bolig		119	60.000	504		15.000			
2	Boliglejer	Nyvej 3, 1. tv.	Bolig		52	48.000	923		12.000			
3	Boliglejer	Nyvej 3, 1. th.	Bolig		52	42.000	808		10.500			
4	Boliglejer	Nyvej 3, 2. tv.	Bolig		52	48.000	923		12.000			
5	Boliglejer	Nyvej 3, 2. th.	Bolig		52	60.000	1.154		15.000			
I ALT					327	258.000			64.500		0	0
Erhvervsdelens andel					0				0		0	0
Boligdelens andel					327	258.000			64.500		0	0
Øvrige arealer					0				0		0	0
Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA I ALT						258.000			64.500			
heraf faktisk						198.000			49.500			
heraf anslået						60.000			15.000			

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	12.000	6.000	Nej	Faktisk							Nej
2	Boliglejer	3.600	3.600	Nej	Faktisk						01.01.2021	Nej
3	Boliglejer	6.000	6.000	Nej	Faktisk							Nej
4	Boliglejer	3.000	3.000	Nej	Faktisk							Nej
5	Boliglejer			Nej	Anslået							Nej

KONTRAKTSVILKÅR

Nr.	Lejer	P-pl.	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståelsesret	Fremlejeret	Bemærkninger
1	Boliglejer	0	01.03.2012	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
2	Boliglejer	0	01.01.2021	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
3	Boliglejer	0	01.04.2016	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
4	Boliglejer	0	15.09.2020	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
5	Boliglejer	0					Lejer	Udlejer	Nej	Nej	