

# Investerings ejendom i funkisstil – attraktiv beliggenhed i Korsør

**INVESTERINGSEJENDOM****TIL SALG****Korsør - Stottsvej 2**

- Velbeliggende tæt på skole, indkøb og havnemiljø
- 3 gode beboelseslejemål
- Midt i hyggeligt boligområde

	<b>Kontantpris kr.</b>	<b>3.000.000</b>
1. års nettoafkast %		6,17
Etageareal m <sup>2</sup>		300
Sag		1019133

## 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

Velholdt og charmerende treetagers ejendom i klassisk funkisstil, beliggende i et roligt og etableret boligområde i Korsør. Ejendommen ligger i kort afstand til skole, indkøb og det stemningsfulde havnemiljø, hvilket gør den særdeles attraktiv for lejere.

Ejendommen fremstår i god stand og rummer tre lyse og velindrettede lejligheder – én på hver etage – samt en fuld kælder med gode disponible rum. Lejlighederne er pæne og funktionelle, hvilket sikrer en stabil udlejning og et solidt afkast.

Grunden er nem at vedligeholde og består af en flisebelagt gårdhave, som giver et hyggeligt uderum til ejendommens beboere.

## 2. EJENDOMMENS DATA

### Beliggenhed

Adresse Stottsvej 2, 4220 Korsør  
Matr.nr. 278 t Korsør Bygrunde

### Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning  
Anvendelse, aktuel Beboelse

Kommune Slagelse  
Region Region Sjælland  
Zonestatus Byzone  
Vejforhold Offentlig

### Arealfordeling

Grundareal 218 m<sup>2</sup> heraf vej 0 m<sup>2</sup>  
Bebygget areal 107 m<sup>2</sup>  
Boligareal 300 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 300 m<sup>2</sup>

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Beliggende Stottsvej 2

Opført / ombygget	1933		
Bebygget areal	100 m <sup>2</sup>		
Antal etager	3		
Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	100 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	100 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	100 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej

**Bygning nr. 2 - Beliggende Stottsvej 2**

Opført / ombygget	1990		
Bebygget areal	7 m <sup>2</sup>		
Anvendelse		Registreret som	Afskrivning

Ejendommen er ikke særskilt opmålt.

**Specifikation, øvrige bemærkninger**

Oplyste arealer er uden ansvar for sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

**Offentlig vurdering****Foreløbig vurdering**

Den i salgsoptstillingen 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. 563.000

Nye vurderinger for erhvervsejendomme forventes udsendt fra 2025.

Oplyste og fremtidige forhold er uden ansvar for sælger og Nordicals Sjælland P/S, og køber henvises til egne rådgivere samt Vurderingsportalen.dk for nærmere oplysninger herom.

**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 04.07.2022 med energiklassifikation E.



### 3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

<b>Zonestatus</b>	Ejendommen er beliggende i Byzone.
<b>Vej</b>	Ejendommen er beliggende til Offentlig vej.
<b>Afløbsforhold</b>	Afløbsforholdene er noteret som Afløb til til offentligt kloaksystem.
<b>Planforhold</b>	<p>Ejendommen er beliggende i et område, hvor kommuneplanramme nr. 2.3B13 Birkemose -Revvej - er gældende.</p> <p>Anvendelse: Boligområde</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>
<b>Lovlig benyttelse</b>	Beboelse
<b>Brandmæssige forhold</b>	Ejendommen er omfattet af bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere.
<b>Byggesager - bebyggelsesprocent</b>	Bebyggelsesprocenten er 40% beregnet for den enkelte ejendom.
<b>Servitutter</b>	<p>Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.</p> <p>Der findes ingen servitutter på ejendommen.</p>

### 4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.

<b>Tekniske installationer</b>	Der henvises til lejekontrakterne.
<b>El, vand og varme</b>	<p>EL: 230 volt Vand: Alment vandforsyningsanlæg Varme: Fjernvarme</p> <p>Oplyste installationer mv. er uden ansvar for sælger eller medvirkende ejendomsmægler.</p> <p>Lejer afregner el direkte til forsyningsselskabet</p> <p>Lejer afregner vand og varme aconto til udlejer.</p>
<b>Løsøre og inventar</b>	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](http://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.

Køber erklærer sig indforstået med at overtage dette forhold, som det er og forefindes, uden at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

### Olie-/Tankanlæg

Jf. BBR-Meddelselsen forefindes der en nedgravet olietank på 2.500 liter fra 1960.

Tanken er anfrt som tømt og afblændet. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået.

## 6. ØKONOMISKE FORHOLD

### 6.1. Købesum

Kontantpris	kr.	3.000.000
-------------	-----	-----------

### 6.2. Lejeindtægter m.v.

#### Faktiske lejeindtægter:

Lejeindtægt boliglejemål	kr.	246.000
<b>I alt</b>	kr.	246.000

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

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.	12.203
Rottebekæmpelse	kr.	119

#### Vand / Vandaflledning / El

Elforbrug	kr.	1.500
Vand og varme kælder	kr.	2.700

#### Renholdelse / Vicevært

Vicevært	kr.	4.455
----------	-----	-------

#### Udvendig vedligeholdelse

Afsat	kr.	19.500
-------	-----	--------

#### Administration

Administration	kr.	9.750
Varmeregnskab	kr.	2.000
Vandregnskab	kr.	2.000

#### Forsikringer

Præmie årligt	kr.	4.455
---------------	-----	-------

#### Øvrige driftsudgifter

Grundskyld 2025 (foreløbig)	kr.	3.817
-----------------------------	-----	-------

#### Driftsudgifter, i alt anslået

<b>kr.</b>	<b>62.500</b>
------------	---------------

#### Bemærkninger

##### Grundskyld

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

Den fremtidige grundskyld uden stigningsbegrænsning er i henhold til opkrævningen for 2025 oplyst til kr. 4.999,44

Det bemærkes, at der kan ske fremtidig regulering af ejendommens grundskyld 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.	19.850
Advokatsalær - skøde	kr.	12.000
Moms	kr.	3.000
<b>Handelsomkostninger i alt inkl. moms</b>	<b>kr.</b>	<b>34.850</b>

**Kapitalbehov:**

Kontantpris	kr.	3.000.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	34.850
-Refusion depositum	kr.	61.500
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>2.973.350</b>

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

Lejeindtægter iht. budget	kr.	246.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	62.500

<b>Nettoleje til forrentning af investeret kapital</b>	<b>kr.</b>	<b>183.500</b>
--	------------	----------------

**Startforrentning, ved kontant handel 1. år, vejledende:**

$$\frac{183.500 \times 100}{2.973.350} = 6,17\% \text{ (anslået)}$$

**6.6. Købesummens fordeling****Kontant købesum:**

Udbetaling	kr.	3.000.000
<b>Kontant købesum</b>	<b>kr.</b>	<b>3.000.000</b>
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	19.850
Advokatsalær skøde	kr.	12.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	3.000
<b>Kontant anskaffelsessum</b>	<b>kr.</b>	<b>3.034.850</b>

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

Rest til fordeling	kr.	3.000.000
<b>Kontant købesum</b>	<b>kr.</b>	<b>3.000.000</b>

## 6.7. Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:	Likviditetsmæssigt:
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	kr. 62.500	kr. 62.500
<b>Udgifter i alt</b>	<b>kr. 62.500</b>	<b>kr. 62.500</b>
<b>Indtægter:</b>		
Lejeindtægter, faktiske	kr. 246.000	kr. 246.000
<b>1. år før afskrivning / skat</b>	<b>kr. 183.500</b>	<b>kr. 183.500</b>
Afskrivning 1. år, anslået	kr. 0	
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>	<b>kr. 183.500</b>	
<b>Likviditet 1. år før skat</b>		<b>kr. 183.500</b>
Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%		kr. 40.370
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		<b>kr. 143.130</b>

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 salgsoptstilling 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.



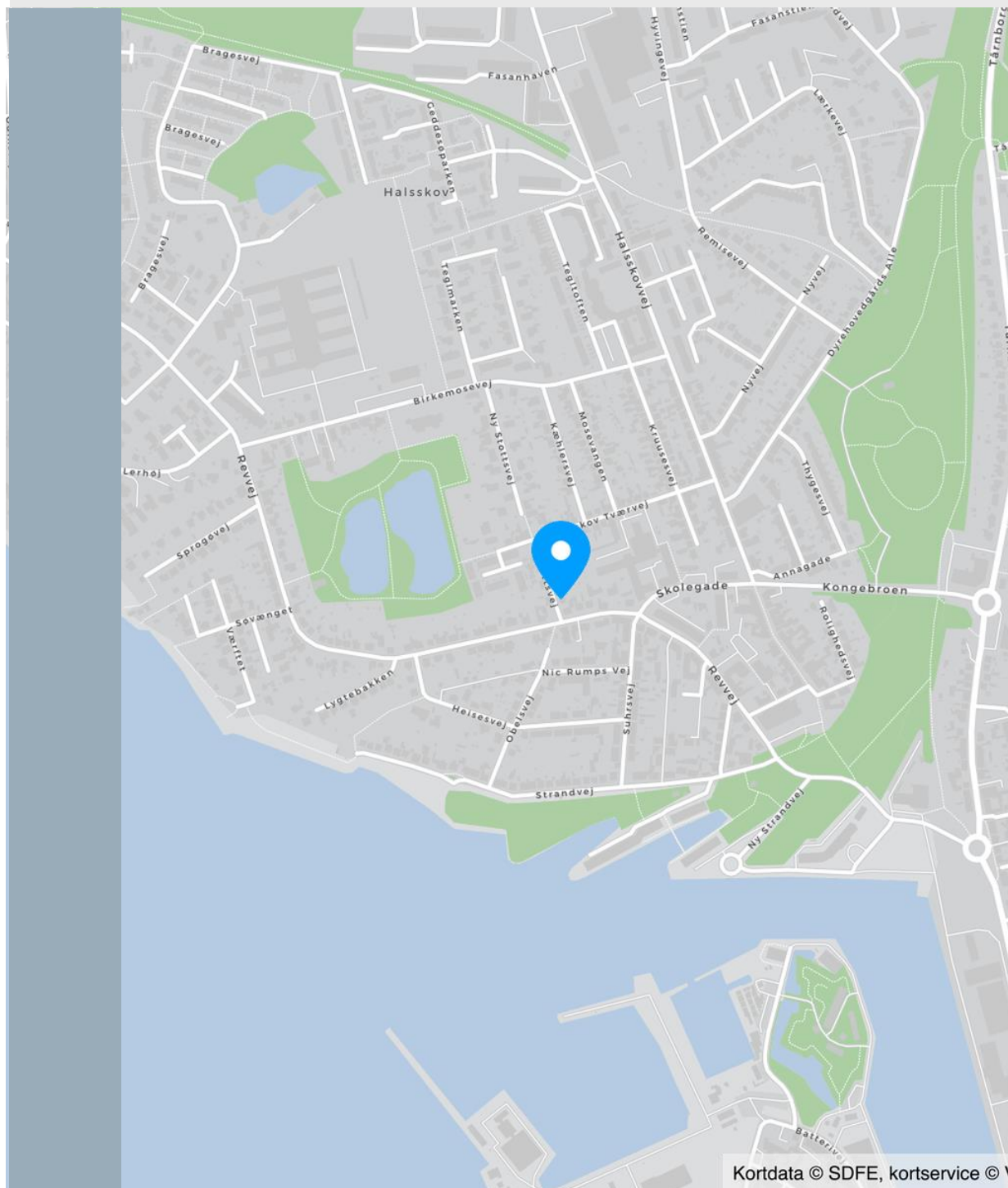


FOTOS OG KORT





FOTOS OG KORT



## LEJEMÅLSOVERSIGT

**Ejendommen:** Stottsvej 2, 4220 Korsør

### ØKONOMI

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m <sup>2</sup>	Aktuel årlig leje	Leje pr. m <sup>2</sup>	Basisleje	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Stottsvej 2, st.	Bolig		99	84.000	848		21.000			
2	Boliglejer	Stottsvej 2 1	Bolig		99	84.000	848		21.000			
3	Boliglejer	Stottsvej 2, 2.	Bolig		99	78.000	788		19.500			
I ALT					297	246.000			61.500		0	0
Erhvervsdelens andel					0				0		0	0
Boligdelens andel					297	246.000			61.500		0	0
Øvrige arealer					0				0		0	0
Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA I ALT						246.000			61.500			
heraf faktisk						246.000			61.500			
heraf anslået						0			0			

### 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	12.000	6.000	Nej	Faktisk							Nej
3	Boliglejer	12.000	6.000	Nej	Faktisk							Nej

### KONTRAKTSVILKÅR

Nr.	Lejer	P-pl.	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Opsigelighed udlejer	Opsigelighed lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståelsesret	Fremlejeret	Bemærkninger
1	Boliglejer	0	15.06.2024	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
2	Boliglejer	0	15.06.2025	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
3	Boliglejer	0	01.03.2025	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	