

Attraktiv investeringsejendom midt i naturskønne omgivelser



INVESTERINGSEJENDOM

TIL SALG

Kalundborg - Nybyvej 2A

- Opført i 2022
- Beliggende tæt på dagligvarebutik
- Huslejepotentiale
- Beliggende i naturskønne omgivelser

Kontantpris kr.	15.495.000
1. års nettoafkast %	5,28
Etageareal m ²	700
Sag	1019391

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

Ejendommen omfatter 8 moderne og fuldt udlejede boligenheder opført i 2022 og udgør en attraktiv investering med stabile lejeindtægter og begrænset vedligeholdelsesbehov. Bebyggelsen fremstår særdeles velholdt med hvidpudset facader og røde tagsten, som tilsammen skaber et harmonisk og tidløst arkitektonisk udtryk.

Boligerne er opført som dobbelthuse i ét plan og tilbyder veldisponerede planløsninger med fokus på funktionalitet, komfort og moderne boligkvaliteter. Hver bolig har egen have og terrasse, hvilket bidrager til et attraktivt bo miljø og en høj efterspørgsel blandt lejere.

Ejendommen er opført efter nyere byggestandarder og har energimærke A2015. Ydervæggene er udført i letbetonsten, mens tagene er belagt med betontagsten. Opvarmning sker via individuelle varmepumper, hvilket sikrer en energieffektiv drift og lave varmeudgifter for lejerne.

Den store grund giver gode friarealer samt særdeles gode parkeringsforhold for både beboere og gæster, hvilket understøtter ejendommens funktionalitet og attraktivitet.

Lejemålene fordeler sig på følgende boligtyper:

4 stk. boliger på ca. 80 m² med 3 værelser (2A–2C)

4 stk. boliger på ca. 95 m² med 4 værelser (2D–2H)

Udenomsarealer / området

Ejendommen er placeret i den idylliske landsby Ulstrup, som er kendt for sin rolige atmosfære og naturskønne omgivelser.

Her får man det bedste fra to verdener: fred og natur lige uden for døren, kombineret med nærhed til Kalundborgs byliv og arbejdspladser.

Ulstrup ligger kun få kilometer fra Kalundborg, hvilket giver nem adgang til byens mange faciliteter, herunder shopping, kulturtilbud og offentlig transport. Byen har sin egen skole, børnehave og dagligvarebutik, hvilket gør området attraktivt for familier og beboere, der ønsker en tryk og praktisk hverdag. Naturen er en central del af Ulstrups charme.

Området byder på smukke strande, store nåletræsplantager og hyggelige sommerhusområder, som indbyder til friluftsliv året rundt. Her er der rig mulighed for gåture, cykelture og andre naturoplevelser. Med kun godt 5 minutters kørsel til Kalundborg centrum er Ulstrup et oplagt alternativ til byens mere pulserende miljø.

P-forhold

Der er udlagt parkeringspladser til lejerne på eget areal. Der henvises herudover til gældende regler for området.



2. EJENDOMMENS DATA

Beliggenhed

Adresse Nybyvej 2A, 4400 Kalundborg
Matr.nr. 4 ac Ulstrup By, Røsnæs

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning
Anvendelse, aktuel Boligudlejning

Kommune Kalundborg
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Privat

Arealfordeling

Grundareal 4.241 m² heraf vej 0 m²
Bebygget areal 744 m²
Boligareal 700 m²
Etageareal i alt 700 m²
Sekundære arealer 44 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Beliggende

Opført / ombygget 2022
Bebygget areal 160 m²
Etageareal 160 m²
Antal etager 1
Energimærkning: Energiklasse
A2015

Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
Bolig	80 m ²	Boligareal	Nej
Bolig	80 m ²	Boligareal	Nej

Bygning nr. 2 - Beliggende

Opført / ombygget 2022
Bebygget areal 160 m²
Etageareal 160 m²
Antal etager 1
Energimærkning: Energiklasse
A2015

Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
	80 m ²	Boligareal	Nej
	80 m ²	Boligareal	Nej

Bygning nr. 3 - Beliggende

Opført / ombygget 2022
Bebygget areal 190 m²
Etageareal 190 m²
Antal etager 1
Energimærkning: Energiklasse
A2015

Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
	95 m ²	Boligareal	Nej
	95 m ²	Boligareal	Nej

**Bygning nr. 4 - Beliggende**

Opført / ombygget	2022		
Bebygget areal	190 m ²		
Etageareal	190 m ²		
Antal etager	1		
Energimærkning:	Energiklasse A2015		
Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
	95 m ²	Boligareal	Nej
	95 m ²	Boligareal	Nej

Bygning nr. 5 - Beliggende

Opført / ombygget	2022		
Bebygget areal	22 m ²		
Sekundært areal	22 m ²		
Antal etager	1		
Energimærkning:	Ej omfattet		
Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
	22 m ²	Sekundært areal	Nej

Bygning nr. 6 - Beliggende

Opført / ombygget	2022		
Bebygget areal	22 m ²		
Sekundært areal	22 m ²		
Antal etager	1		
Energimærkning:	Ej omfattet		
Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
	22 m ²	Sekundært areal	Nej

Ejendommen er ikke særskilt opmålt.

Specifikation, øvrige bemærkninger

Oplyste arealer er uden ansvar for sælger og Nordicals Sjælland P/S.

Der henvises i øvrigt til ejendommens BBR-meddelelse for nærmere oplysninger omkring ejendommens arealer og evt. bemærkninger registreret af Kommunen.

Offentlig vurdering**Foreløbig vurdering**

Den oplyste ejendomsvurdering er angivet i henhold til en foreløbig vurdering for år 2025, 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 2025-vurdering udgør ifølge oplysninger indhentet fra Vurderingsportalen følgende:

- Grundværdi : kr. 1.611.000.

Nye vurderinger for erhvervsejendomme forventes udsendt fra 2026.

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**

Ejendommen er pt. forsikret således:

Gjensidige Forsikring

Køber kontakter eget valgt forsikringsselskab for tegning af ny ejendomsforsikring.

Køber kontakter eget valgt forsikringsselskab for tegning af ny ejendomsforsikring.

Energimærkning

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

3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.**Zonestatus**

Ejendommen er beliggende i byzone.

Vej

Ejendommen er beliggende til privat vej.

Afløbsforhold

Afløbsforholdene er noteret som separatkloakeret.

Planforhold

Ejendommen er beliggende i et område, hvor følgende planforhold er gældende:

- Kommuneplan med rammeområde K11. BL01
- Lokalplan nr. 3.1-1

Anvendelse jf. Lokalplan nr.:

Området må kun anvendes til bolig og erhvervsformål.

Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv af følgende art:

- butikker, reparationsvirksomhed,
- virksomheder med lignende formål.
- på ejendommen matr.nr. 5-a, Ulstrup, kan der drives landbrug med dyrehold i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Bebyggelse må kun bestå af åben og lav bebyggelse. Indenfor området må ikke opføres, indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv, eller vognmandsvirksomhed o.lign. Virksomheden må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

Etablering af ny erhvervsvirksomhed kræver byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- Inden for området kan opføres transformerstationer.

Herudover henvises til Kommunen og Ejendomsdatarapporten for oplysninger om evt. Kommuneplanstrategier o. lign.

Nævnte planforhold er oplyst uden ansvar for Nordicals Sjælland P/S, og køber opfordres til at rette henvendelse til Kommunen angående konkret planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.

Lovlig benyttelse

Boligudlejning

Brandmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere.

**Byggesager - bebyggelsesprocent**

Max. bebyggelsesprocent 30% beregnet ud fra det enkelte jordstykke.

Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen:

18.01.1955-170-22 Forsyning / afløb
29.03.1962-1890-22 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 7AZ
04.11.1994-104382-22 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Vedr 1AP Avnsøgård,1A Astrup,10A Bjergsted

Der henvises til indholdet i ejendommens servitutter, der kan udleveres efter nærmere aftale med Nordicals Sjælland P/S.

Tilbudspligt

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Øvrige forhold

Ejendommen er ifølge indhentede oplysninger beliggende i et område, hvor der er registreret følgende forhold:

- Kirkebyggerlinje

For yderligere oplysninger henvises til indholdet i Ejendomsdatarapporten og Kommunen, idet de oplyste og fremtidige forhold herom er sælger og Nordicals Sjælland P/S uvedkommende.

4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.**Tekniske installationer**

Der henvises til lejekontrakterne.

El, vand og varme

Vand: Privat vandværk
Varme: Varmepumpe
Oplyste installationer mv. er uden ansvar for sælger og Nordicals Sjælland P/S.

Der henvises til lejekontrakterne for oplysninger om lejernes forbrug, herunder hvorvidt der opkræves aconto forbrug og/eller om lejerne afholder forbrug direkte med forsyningselskaberne.

Løsøre og inventar

Der henvises til lejekontrakterne.

Der medfølger intet løsøre eller driftsmateriel.

5. MILJØFORHOLD**Områdeklassificering**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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 er der ingen oplysninger om, at der på matriklen har været aktiviteter, som kan være kilde til jordforurening og ejendommen er ifølge de indhentede oplysninger således hverken kortlagt på vidensniveau (V1) eller vidensniveau 2 (V2), og derfor heller ingen mistanke om PFAS-forurening.

eller: Ifølge oplysning indhentet elektronisk fra www.regionsjaelland.dk, er der registreret oplysninger om, at der på matriklen har været aktiviteter, som kan være kilde til jordforurening, og Regionen har derfor kortlagt matriklen på vidensniveau på vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2).

eller: Ifølge oplysning indhentet elektronisk fra www.regionsjaelland.dk, er matriklen ikke kortlagt, men Regionen har oplysninger om tidligere aktiviteter der kan have været årsag til forurening.

Regionen har registreret lokaliteter på matriklen under lokalitetsnr. XXX.

For yderligere oplysninger henvises til ejendommens Ejendomsdata-rapport samt Region Sjælland, herunder tillige for nærmere oplysninger vedrørende vidensniveau V0 (indledende kortlægning).

Køber erklærer sig indforstået med at overtage dette forhold, som det er og forefindes, uden at kunne gøre krav gældende overfor sælger og Nordicals Sjælland P/S.

6. ØKONOMISKE FORHOLD

6.1. Købesum

Kontantpris	kr.	15.495.000
-------------	-----	------------

6.2. Lejeindtægter m.v.

Faktiske lejeindtægter:

Lejeindtægt boliglejemål	kr.	925.061
I alt	kr.	925.061

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.

Bemærkning:

Det bemærkes, at de oplyste lejevilkår er angivet iht. oplysninger fra sælger, og der tages forbehold for evt. ændringer mellem det oplyste og de fremtidige forhold i tilfælde af evt. ændringer i ejendommens lejeforhold, hvilket køber er forpligtet til at respektere.

6.3. Driftsudgifter

Renovation

Renovation	kr.	16.275
Rottebekæmpelse	kr.	449

Vand / Vandaflledning / El

El	kr.	3.500
----	-----	-------

Renholdelse / Vicevært

Vicevært	kr.	17.500
Udvendig vedligeholdelse	kr.	28.000

Administration

Administration	kr.	24.000
----------------	-----	--------

Forsikringer

Præmie årligt	kr.	10.182
---------------	-----	--------

Øvrige driftsudgifter

Grundskyld (2026 - foreløbig)	kr.	20.339
-------------------------------	-----	--------

Driftsudgifter, i alt anslået

kr. 120.246

Bemærkninger

Grundskyld

Oplyste grundskyld er angivet iht. sælgers foreløbige opkrævninger for 2026 med stigningsbegrænsning, som følge af den foreløbige ejendomsvurdering for 2025.

Den fremtidige grundskyld uden stigningsbegrænsning er i henhold til opkrævningen for 2026 oplyst til kr. 21.394,08

Det bemærkes, at der kan ske fremtidig regulering af ejendommens grundskyld og evt. dækningsafgift for indeværende, tidligere og senere år når den offentlige vurdering er endeligt foretaget, jf. i øvrigt salgsopstillingsens særskilte afsnit.

Øvrige bemærkninger

Den anførte forsikringspræmie er anslået / oplyst af sælger.

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.	94.850
Advokatsalær - skøde	kr.	60.000
Moms	kr.	15.000
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	169.850

Kapitalbehov:

Kontantpris	kr.	15.495.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	169.850
-Refusion depositum	kr.	231.267
-Refusion forudbetalt leje	kr.	200.428
Anslået kapitalbehov	kr.	15.233.155

6.5. Startforrentning

Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel

Lejeindtægter iht. budget	kr.	925.061
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	120.246

Nettoleje til forrentning af investeret kapital	kr.	804.815
--	------------	----------------

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, vejledende:

$$\frac{804.815 \times 100}{15.233.155} = 5,28\% \text{ (anslået)}$$

6.6. Købesummens fordeling

Kontant købesum:

Udbetaling	kr.	15.495.000
Kontant købesum	kr.	15.495.000

Handelsomkostninger anslået:

Tinglysningsafgift skøde	kr.	94.850
--------------------------	-----	--------

Advokatsalær skøde	kr.	60.000
--------------------	-----	--------

Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	15.000
-------------------------------	-----	--------

Kontant anskaffelsessum	kr.	15.664.850
--------------------------------	------------	-------------------

Den kontante købesum foreslås fordelt som følger:

Bygninger og installationer:

Grundens værdi	kr.	3.099.000
----------------	-----	-----------

Ikke afskrivningsberettigede bygninger	kr.	12.396.000
--	-----	------------

Kontant købesum	kr.	15.495.000
------------------------	------------	-------------------

Bemærkninger:

Ovennævnte afskrivningsberegning er anslået og betinget af købers anvendelse af ejendommen.

6.7. Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:	Likviditetsmæssigt:
Udgifter		
Driftsudgifter	kr. 120.246	kr. 120.246
Udgifter i alt	kr. 120.246	kr. 120.246
Indtægter:		
Lejeindtægter, faktiske	kr. 925.061	kr. 925.061
1. år før afskrivning / skat	kr. 804.815	kr. 804.815
Afskrivning 1. år, anslået	kr. 0	
Skattemæssigt resultat 1. år	kr. 804.815	
Likviditet 1. år før skat		kr. 804.815
Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%		kr. 177.059
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		kr. 627.756
Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.		



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 salgsopstilling 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: Nybyvej 2A, 4400 Kalundborg

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	Nybyvej 2A	Bolig		80	109.371	1.367		27.343		27.343	
2	Boliglejer	Nybyvej 2B	Bolig		80	106.246	1.328		26.562		26.562	
3	Boliglejer	Nybyvej 2C	Bolig		80	106.246	1.328		26.562		26.562	
4	Boliglejer	Nybyvej 2D	Bolig		80	110.432	1.380		27.608		27.608	
5	Boliglejer	Nybyvej 2E	Bolig		95	124.362	1.309		31.090		20.727	
6	Boliglejer	Nybyvej 2F	Bolig		95	122.702	1.292		30.676		30.676	
7	Boliglejer	Nybyvej 2G	Bolig		95	122.702	1.292		30.676		20.450	
8	Boliglejer	Nybyvej 2H	Bolig		95	123.000	1.295		30.750		20.500	
I ALT					700	925.061			231.267		200.428	0
Erhvervsdelens andel					0				0		0	0
Boligdelens andel					700	925.061			231.267		200.428	0
Øvrige arealer					0				0		0	0
Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA / FORUDBETALT LEJE I ALT						925.061			231.267		200.428	
heraf faktisk						925.061			231.267		200.428	
heraf anslået						0			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			Nej	Faktisk	NPI			01.01.2026	01.01.2027		Nej
2	Boliglejer			Nej	Faktisk	NPI			01.01.2026	01.01.2027		Nej
3	Boliglejer			Nej	Faktisk	NPI			01.01.2026	01.01.2027		Nej
4	Boliglejer			Nej	Faktisk	NPI			01.01.2026	01.01.2027		Nej
5	Boliglejer			Nej	Faktisk	NPI			01.01.2026	01.01.2027		Nej
6	Boliglejer			Nej	Faktisk	NPI			01.01.2026	01.01.2027		Nej
7	Boliglejer			Nej	Faktisk	NPI			01.01.2026	01.01.2027		Nej
8	Boliglejer			Nej	Faktisk	NPI				01.01.2027		Nej

KONTRAKTSVILKÅR

Nr.	Lejer	P-pl.	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståelsesret	Fremlejeret	Bemærkninger
1	Boliglejer	0	01.08.2023	3. måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
2	Boliglejer	0	01.12.2022	3. måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
3	Boliglejer	0	15.11.2022	3. måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
4	Boliglejer	0	01.03.2025	3. måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
5	Boliglejer	0	01.08.2024	3. måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
6	Boliglejer	0	15.01.2025	3. måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
7	Boliglejer	0	01.11.2024	3. måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
8	Boliglejer	0	01.11.2025	3. måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	