



Suhrsvej 17  
4220 Korsør

Investering Boligudlejningsejendom - Sagsnr. 474013073



**Erhverv Poul Erik Bech**  
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom

# Hovedpunkter

- Boligudlejningsejendom med 3 lejemål
- Lejemålene har gode størrelser på hhv. 85, 114, 114 m<sup>2</sup>
- Ejendommen fremstår velholdt og opvarmes med fjernvarme
- Sælger har i 2025 istandsat badeværelse på 1. sal og opsat nyt hegn i skel
- Beliggende i gåafstand til indkøbsmuligheder, strand og offentlig transport



Kontantpris  
kr. 3.500.000



Startafkast  
6,54



Etageareal  
313 m<sup>2</sup>



Grundareal  
292 m<sup>2</sup>



Kontantpris pr. m<sup>2</sup>  
kr. 11.182



# Om ejendommen

## **Investerings ejendom med 3 lejemål**

Boligudlejningsejendom med 3 lejemål på henholdsvis 85, 114, 114 m².

Rødstensejendom fra 1930 med termo/trævinduer og tegltag. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Der er separate målere fsva. alle forsyningstyper.

Til ejendommen hører fælles have med flisebelagt terrasse og 1 udhus med 3 depotrum og en lille garage.

Sælger har i 2025 istandsat badeværelset på 1. sal og opsat nyt hegn i skel.

Korsør er en hyggelig handelsby på det sydvestlige Sjælland omgivet af natur og gode badestrande. Korsør har igennem de senere år fået del af statens udflytning af medarbejdere herunder Fødevarestyrelsen og Søfartsstyrelsen. Der er ca. 14.000 i Korsør by og byen huser bl.a. Flådestation Korsør.

Fra Korsør er der ca. 1 times kørsel til København.

# Fakta

## Bygningsarealer og stamdata

|                    |                                                |
|--------------------|------------------------------------------------|
| Adresse:           | Suhrsvej 17, 4220<br>Korsør                    |
| Matrikel:          | 275AE, Korsør Bygrunde                         |
| Kommune:           | Slagelse                                       |
| Opført/ombygget:   | 1930/1964                                      |
| Anvendelse:        | Boligudlejningsejendom                         |
| Grundareal:        | 292 m <sup>2</sup>                             |
| Bebygget areal:    | 114 m <sup>2</sup>                             |
| Boligareal:        | 313 m <sup>2</sup>                             |
| Samlet etageareal: | 313 m <sup>2</sup>                             |
| Kælderareal:       | 114 m <sup>2</sup> (en del af<br>boligarealet) |

## Energi og forsyningsforhold

|              |            |
|--------------|------------|
| Energimærke: | C          |
| Varme:       | Fjernvarme |

## Forsikring

|          |                                                   |
|----------|---------------------------------------------------|
| Selskab: | GF Forsikring                                     |
| Dækning: | Brand, Bygning, Udvidet<br>rørskade, Svamp/insekt |

## Moms og afskrivninger

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Momsregistreret:        | Nej |
| Afskrivningsberettiget: | Nej |

## Offentlige forhold

|             |             |
|-------------|-------------|
| Fredet:     | Nej         |
| Forurening: | Nej         |
| Lokalplan:  | Kommuneplan |

## Offentlig vurdering\*

|                          |     |           |
|--------------------------|-----|-----------|
| Foreløbig grundværdi:    | kr. | 477.000   |
| Tidligere grundværdi:    | kr. | 239.300   |
| Tidligere ejendomsværdi: | kr. | 1.650.000 |

\*Den i nærværende salgsprospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og heraf beregnede ejendomsskatter er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2026. Køber opfordres til at søge egen rådgivning om de eventuelle konsekvenser heraf. Eventuelle afvigelser fra de i salgsprospektets angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.





# Rentabilitet

| Indtægter              | Bemærkning | m²  | Leje pr. m² | Årlig leje         |
|------------------------|------------|-----|-------------|--------------------|
| Boligleje              |            | 313 | kr. 878     | kr. 276.360        |
| <b>Indtægter i alt</b> |            |     |             | <b>kr. 276.360</b> |

| Udgifter                 | Bemærkning | m²  | Beløb pr. m² | Årligt beløb      |
|--------------------------|------------|-----|--------------|-------------------|
| Grundskyld               |            | 313 | kr. 14       | kr. 4.236         |
| Rottebekæmpelse          |            | 313 | kr. 1        | kr. 186           |
| Renovation               |            | 313 | kr. 38       | kr. 11.773        |
| Vicevært & renholdelse   |            | 313 | kr. 10       | kr. 3.000         |
| Forsikringer             |            | 313 | kr. 26       | kr. 8.239         |
| Fælles el                |            | 313 | kr. 2        | kr. 716           |
| Varmeregnskab            |            | 313 | kr. 19       | kr. 6.000         |
| Udvendig vedligeholdelse |            | 313 | kr. 48       | kr. 15.000        |
| Administration           |            | 313 | kr. 16       | kr. 5.000         |
| <b>Udgifter i alt</b>    |            |     |              | <b>kr. 54.150</b> |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| <b>Driftsresultat</b> | <b>kr. 222.210</b> |
|-----------------------|--------------------|

| Kontant refusion                | Saldo             |
|---------------------------------|-------------------|
| Indvendig vedligeholdelse § 117 |                   |
| Depositum                       | kr. 68.978        |
| Forudbetalt husleje             | kr. 30.957        |
| <b>Refusionsbeløb i alt</b>     | <b>kr. 99.934</b> |

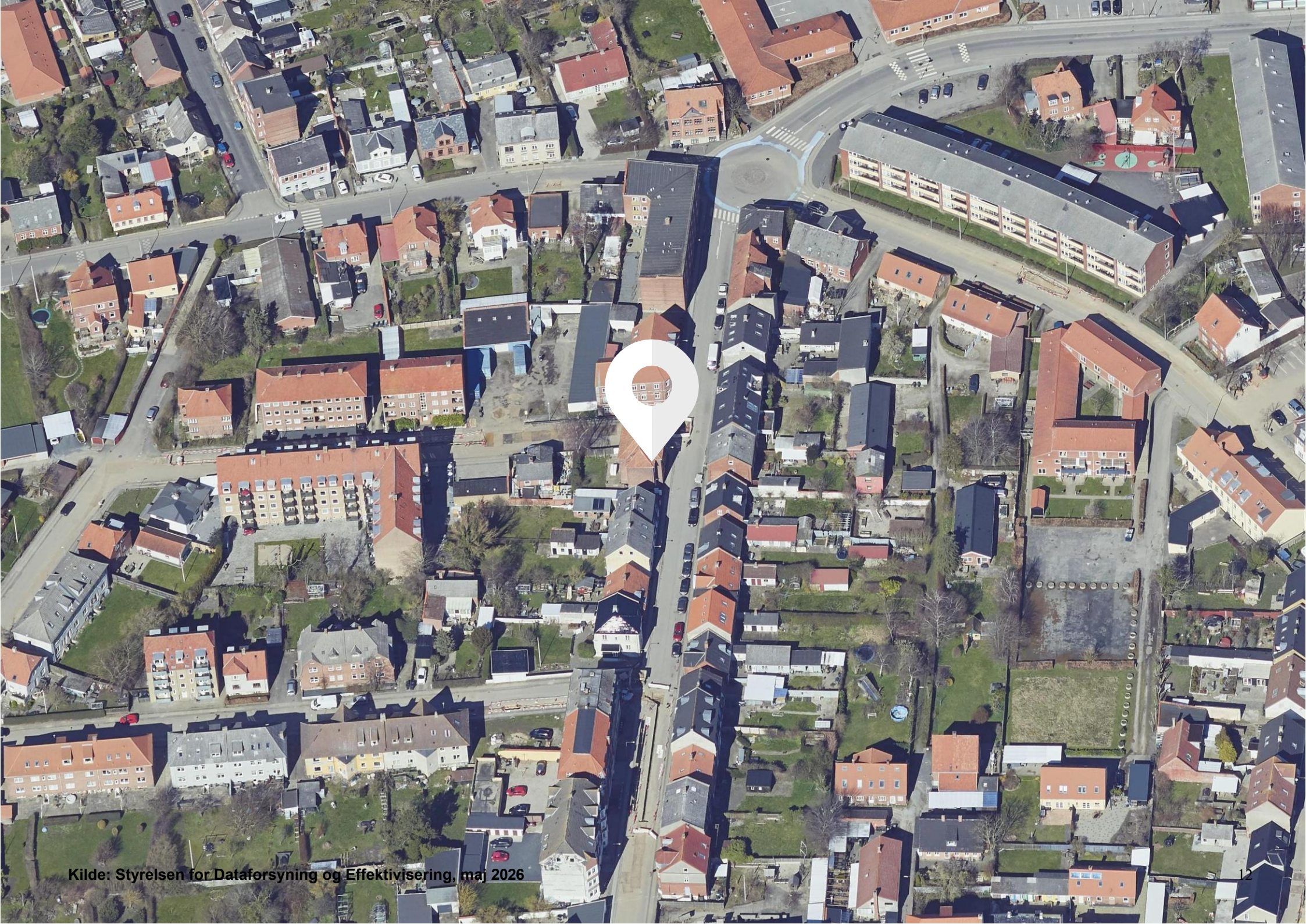
|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Kontantpris</b> | <b>kr. 3.500.000</b> |
| Kontantpris pr. m² |                      |
| Startforrentning   | 6,54%                |

# Lejeoversigt

| Bolig          |                  |                |                      |                    |                         |                   |                     |
|----------------|------------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|
| Indflyttet pr. | Adresse          | Antal værelser | Areal m <sup>2</sup> | Aktuel årlig leje  | Leje pr. m <sup>2</sup> | Depositum         | Forudbetalt husleje |
| 01.06.2026     | Suhrsvej 17, ST. | 4              | 114                  | kr. 95.580         | kr. 838                 | kr. 23.895        | kr. 15.930          |
| 01.10.2026     | Suhrsvej 17, KL. | 2              | 85                   | kr. 85.200         | kr. 1.002               | kr. 21.176        | kr. 7.058           |
| 01.08.2023     | Suhrsvej 17, 1.  | 4              | 114                  | kr. 95.580         | kr. 838                 | kr. 23.907        | kr. 7.969           |
| <b>I alt</b>   |                  | <b>10</b>      | <b>313</b>           | <b>kr. 276.360</b> | <b>kr. 883</b>          | <b>kr. 68.978</b> | <b>kr. 30.957</b>   |









# Beliggenhed

## Boligudlejningsejendom med 3 lejemål i Korsør

Korsør er en hyggelig handelsby på det sydvestlige Sjælland omgivet af natur og gode badestrande. Korsør har igennem de senere år fået del af statens udflytning af medarbejdere herunder Fødevarestyrelsen og Søfartsstyrelsen. Der er ca. 14.000 i Korsør by og byen huser bl.a. Flådestation Korsør.

Fra Korsør er der ca. 1 times kørsel til København.



Korsør St.  
2,6 km



Motorvej  
2,4 km



Centrum  
1,5 km



# Slagelse Kommune

## En velbeliggende kommune i vækst

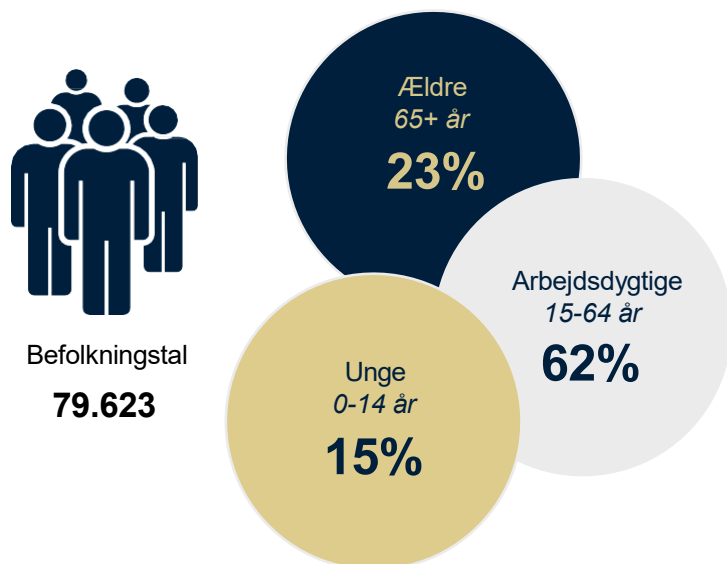
Slagelse Kommune er sammensat af en række byer, hvor Slagelse, Korsør og Skælskør udgør de tre største. I kommunen finder I plads til det gode liv. Her er I tæt på både naturen og levende bymiljøer, og er samtidig velforbundet med resten af landet mod både øst og vest. Der er i særdeleshed tale om et stærkt, lokalt uddannelsesmiljø og mange arbejdspladser. Desuden udbyder kommunen et væld af kultur-, idræts- og fritidstilbud.

Slagelse positionerer sig som en uddannelses- og handelsby, der indeholder en stadigt større tilvækst af unge borgere/studerende. På uddannelsesfronten er SDU Slagelse, ZBC Slagelse, Campus Slagelse og Professionshøjskolen Absalon de primære udbydere med flere tusinde studerende. Tilstedeværelsen af disse uddannelsesinstitutioner sikrer således virksomhedernes adgang til kvalificeret arbejdskraft.

Erhvervsliv og borgere nyder godt af en veludviklet infrastruktur, med hele 7 motorvejs til-/afkørsler langs Vestmotorvejen, samt en kommune, der målrettet arbejder for vækst og udvikling. Langs motorvejen er der placeret pladskrævende erhverv inden for brancherne industri, lager, logistik mv.

Slagelse Midtby er præget af hyggelige og snørklede torve- og gågademiljøer, hvor byens handelsliv er samlet. Her findes et bredt udvalg af caféer, specialbutikker og større velkendte detailkæder. Korsør og Skælskør har ligeledes hver deres handelsmiljøer, hvor de lokale kan få dækket de daglige indkøbsbehov.

# Slagelse Kommune



Årlig disponibel indkomst

**Kr. 257.137**

Landsgennemsnit: kr. 287.682



Forventet befolkningstal 2036

**80.543**

Landsgennemsnit: 3,20% vækst



Antal arbejdssteder

**3.819 stk.**



Vækst siden 2014

Landsgennemsnit: 8,84%



Antal jobs

**40.321 stk.**



Vækst siden 2014

Landsgennemsnit: 16,22%

Kilde: Danmarks Statistik 2026 for Slagelse Kommune

# For yderligere information eller fremvisning



**Thomas Hansen**

*Partner, ejendomsmægler,  
MDE*

[thh@edc.dk](mailto:thh@edc.dk)  
+45 58 58 75 58



**Morten Hansen**

*Partner, Erhverv, MDE*

[moh@edc.dk](mailto:moh@edc.dk)  
+45 58 58 77 19



**Stephanie Wolf**

*Salgskoordinator*

[swg@edc.dk](mailto:swg@edc.dk)  
+45 58 58 77 59



**Erhverv Poul Erik Bech**

Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom  
Korsørvej 4, 4200 Slagelse

Dette dokument er baseret på data fra officielle kilder og informationer modtaget fra opdragsgiver. Det er EDC Erhverv Poul Erik Bechs opfattelse, at oplysningerne i dokumentet er korrekte og fyldestgørende, men EDC Erhverv Poul Erik Bech påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.

# Landsdækkende erhvervsmægler

Som Danmarks største mæglervirksomhed kender vi bredden af opgaver, der følger med, når du ejer en erhvervsejendom. Og det er her, vi gør en forskel. Vi er 200+ medarbejdere, fordelt på 21 erhvervscentre. Dermed har vi både lokal ekspertise og et landsdækkende netværk, som samarbejder om at finde købere og lejere fra hele landet. Samtidig har vi mere end 75 boligbutikker, 3 projektafdelinger samt LEA ejendomsadministration. Det betyder, at vi kan hjælpe dig med alle ejendomsrelaterede opgaver - fra vurdering, salg og udlejning, til konvertering til andre formål eller sågar administration af dine ejendomme.

## ESG

I EDC Poul Erik Bech anerkender vi betydningen af ESG. Dette omfatter en række handlinger og aktiviteter, som understøtter ansvarlig virksomhedsadfærd. Vi har lavet en ESG-rapport, hvor du kan få et overblik over vores indsatser inden for miljø, samfund og ledelse. Download rapporten nedenfor.

## EDC Poul Erik Bech Fonden

Det er ikke kun ejendomme, der har en særlig plads i vores hjerter. EDC Poul Erik Bech er den eneste store fondsejede mæglervirksomhed i Danmark med et ønske om at give noget tilbage til de lokalsamfund, vi er en del af. Størstedelen af virksomheden er ejet af den almennyttige fond, EDC Poul Erik Bech Fonden, og via overskuddet fra mæglervirksomheden støtter fonden foreninger, hvor frivillige ildsjæle gør en forskel for børn gennem gode oplevelser. Især almennyttige aktiviteter og humanitært arbejde for børn er mærkesager, som fonden støtter op om.

Læs mere på:

[poulerikbech.dk/esg-rapport](https://poulerikbech.dk/esg-rapport)



[poulerikbechfonden.dk/](https://poulerikbechfonden.dk/)



## KONTAKT

EDC Erhverv Poul Erik Bech

### Sjælland/Fyn

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| København       | +45 3330 1000 |
| Herlev          | +45 5858 7100 |
| Taastrup        | +45 4373 3880 |
| Nordsjælland    | +45 4826 9910 |
| Roskilde        | +45 4633 3333 |
| Køge            | +45 5535 5553 |
| Sydsjælland     | +45 5578 6600 |
| Vestsjælland    | +45 5858 7550 |
| Lolland-Falster | +45 5858 7610 |
| Odense          | +45 5858 8200 |

### Jylland

|            |               |
|------------|---------------|
| Kolding    | +45 7633 8010 |
| Aabenraa   | +45 7333 1300 |
| Sønderborg | +45 5858 8020 |
| Esbjerg    | +45 7610 4800 |
| Vejle      | +45 7583 1311 |
| Aarhus     | +45 8730 9930 |
| Silkeborg  | +45 7020 6075 |
| Herning    | +45 9626 0600 |
| Viborg     | +45 5858 7710 |
| Aalborg    | +45 9631 4900 |
| Vendsyssel | +45 9631 4900 |

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| International   | +45 3330 1000 |
| Research        | +45 5858 7467 |
| Hotel           | +45 4826 9910 |
| Camping         | +45 5858 8020 |
| Landbrug        | +45 5858 7709 |
| Projekt         | +45 5858 8487 |
| Capital Markets | +45 3330 1000 |



**Erhverv Poul Erik Bech**  
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom

