



SAGSNR. 260818359
NØRRE ALLE 27, 4400 KALUNDBORG

INVESTERINGSEJENDOM

*249 nyistandsatte boligenheder — markedsleje
og effektiv udlejningsforretning*



GOTTLIEB+PARTNERS

Highlights

Lejebærende
areal

11.518 m²



Kalundborg



Boligmarkedsleje



Effektiv udlejning / ingen
tomgang



5,2 % i startafkast



Inflationsbeskyttet
investering



Parkeringspladser på
Ejendommen



Stærkt lejermarked



Tæt på Kalundborg St.



Aktivhandel

Området

Attraktivt område at investere samt bosætte sig i



Ejendommen ligger i Kalundborg, der gennem de senere år har oplevet en markant erhvervsmæssig udvikling med betydelige investeringer fra blandt andet Novo Nordisk ligesom der er åbnet et større antal nye studiepladser.

Byen er kendetegnet ved en kombination af historiske bymiljøer, beliggenheden ved Kalundborg Fjord og et stærkt industrielt erhvervmiljø.

Kalundborg har en stærk erhvervsprofil med flere større virksomheder inden for blandt andet medicinal-, biotek- og energisektoren,

hvilket skaber mange arbejdspladser og en betydelig tilflytning samt et højt antal daglige pendlere. Byens havn og infrastruktur understøtter Kalundborgs position som et vigtigt produktions- og logistisk knudepunkt.

Den trafikale tilgængelighed forventes yderligere forbedret med udbygningen af den sidste del af Kalundborgmotorvejen, som blev igangsat i 2024 og forventes færdiggjort i 2028. De fortsatte erhvervsinvesteringer og forbedringer af infrastrukturen understøtter samlet set en fortsat positiv udvikling i Kalundborg.

Beliggenhed

Beliggende med nærhed til byliv, natur samt erhverv

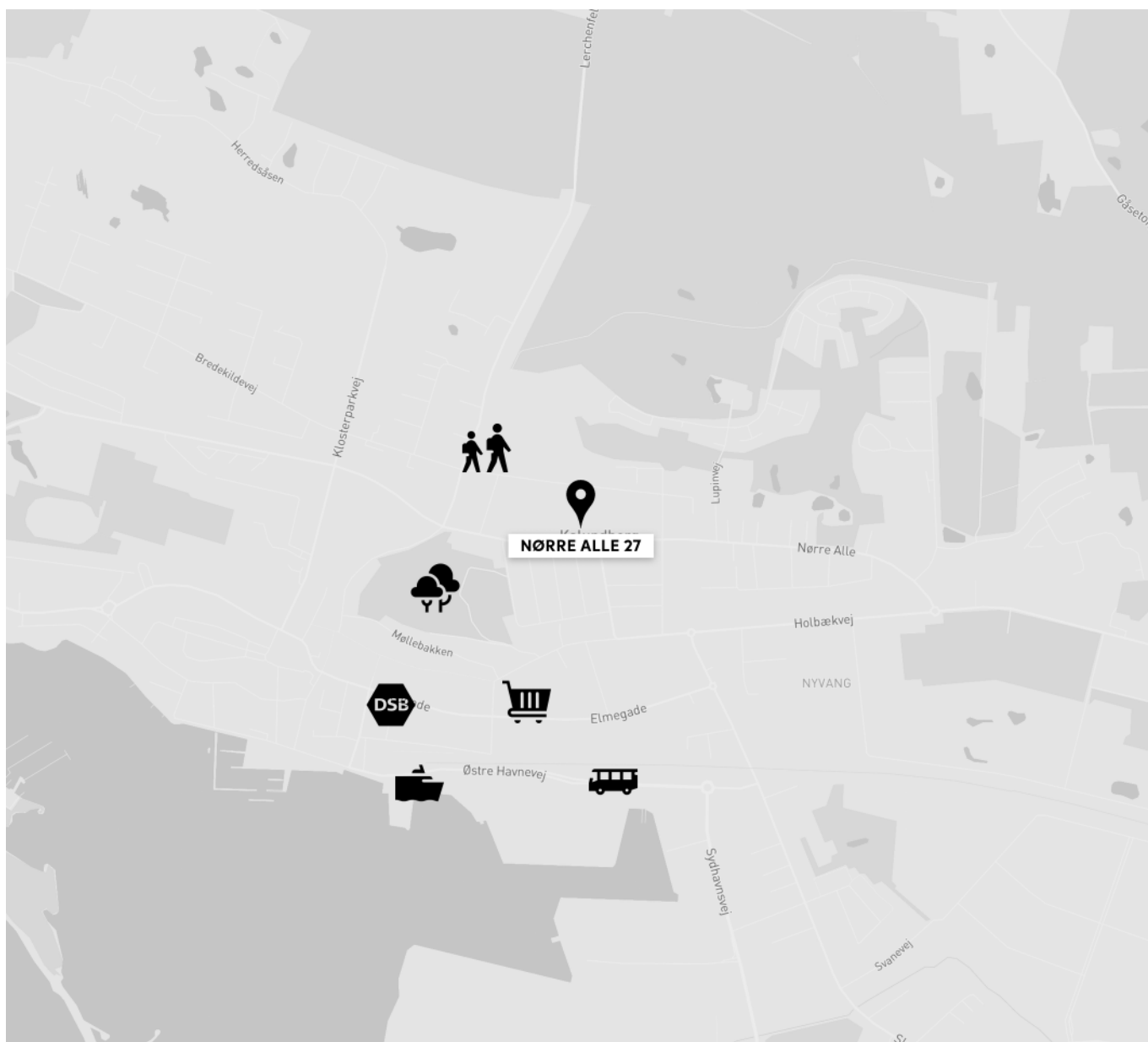


Ejendommen er placeret i et roligt og velfungerende boligområde i selve Kalundborg med kort afstand til centrum, dagligvarebutikker, skoler og offentlig transport. Området er kendetegnet ved grønne omgivelser og en god infrastruktur, hvilket gør det til et attraktivt sted at bo for mange forskellige målgrupper.

Ejendommen ligger tæt på nogle af Kalundborgs største arbejdspladser – herunder Novo Nordisk, Chr. Hansen, Campus Kalundborg, Kalundborg Gymnasium og havnen – hvilket bidrager til en stærk lokal tilknytning og kontinuerlig aktivitet

i området. Derudover investeres der i både erhverv og infrastruktur i byen, hvilket styrker Kalundborgs position som et regionalt knudepunkt med langsigtet udviklingspotentiale.

I forbindelse med udvidelse af produktionskapaciteten samt tiltrækning af nye medarbejdere, så har bl.a. Novo Nordisk Fonden doneret kr. 320 mio. til udvidelse af Campus Kalundborg, der i fremtiden skal være et fyrtårn inden for uddannelse i life science og biotek. Det forventes, at antallet af studerende på Campus Kalundborg øges fra 500 til 1.500 i 2030, herunder også at flere studerende vil være udenlandske.



SamsøFærgen
2,1 km



Kvickly
800 meter



Østhavnen
1,5 km



Kalundborg St.
1,2 km



Møllebakken
700 meter



Sigrid Undset Skolen
450 meter

Ejendommen

Ejendommen kaldes i daglig tale for Nørre Park, og består af 4 bygninger i drift (1-4) samt to udviklingsfelter (5-6). Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder og derfor er der ikke tilbudspligt.

Ejendommen udgør en omfattende omdannelse af det daværende Kalundborg Sygehus, der i dag består af et særdeles attraktivt blandet boligområde i kort afstand til midtbyen og havnefronten.

De fire nyrenoverede bygninger består i dag af 249 boliger af forskellige boligtyper, heriblandt det nye Kalundborg Kollegium som blev færdiggjort i 2020 med 80 værelser. Hertil kan yderligere 4 enheder blive indrettet. Derudover indeholder bygningerne

ungdomsboliger og familieboliger.

Ejendommens boliger har en gennemsnitlig størrelse på 45,5 m² og varierer mellem 28-134 m². Derudover medfølger byggeretter på i alt ca. 4.000 m².

Ombygningen har fundet sted i perioden 2020-2024, og omfatter nu kollegieboliger/micro-living og familieboliger. De oprindelige rødstensbygninger er bevaret og komplet miljøsaneret. Alt indvendigt materiale er fjernet og herefter opbygget med nye kloakker, faldstammer, varmecentraler, komplet nye el-installationer, ventilation samt energieffektive vinduer. Facaderne er efterisoleret med papiruld og Kingspan-løsninger. Derudover er tagkonstruktionerne udskiftet, og der er installeret solcelleanlæg.



Boligareal i dag	11.518 m²
Bygninger i drift	1, 2, 3 & 4
Gns. enhedsstørrelse	45,5 m²

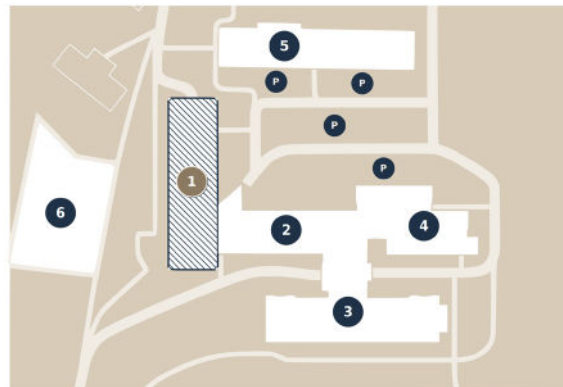
Udviklingsfelter	5 & 6
Anslåede byggeretter	4.000 m²
Energimærke	A2010

Bygning 1

Bygning 1 udgør i alt 3.459 m² og består af 91 boligenheder, fordelt på 80 kollegieboliger og 11 taglejligheder. Kollegieboligerne varierer i størrelse fra ca. 29-59 m², mens taglejlighederne er mellem ca. 47-91 m². Alle boliger er udskilt som selvstændige ejerlejligheder. Derudover er der mulighed for etablerer yderligere 4 boligenheder.

Bygningen er indrettet i det tidligere sygehus og blev ombygget i 2020. Taglejlighederne blev efterfølgende etableret i 2023.

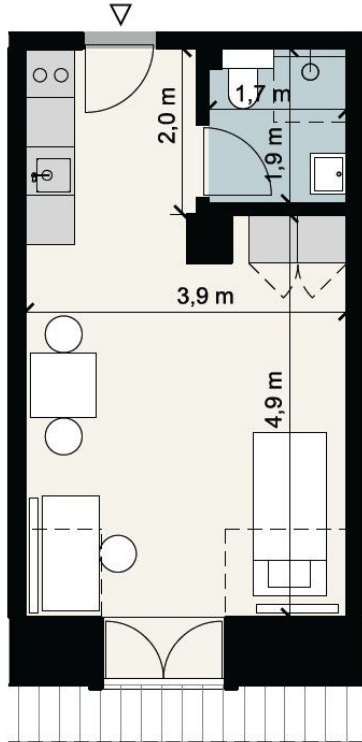
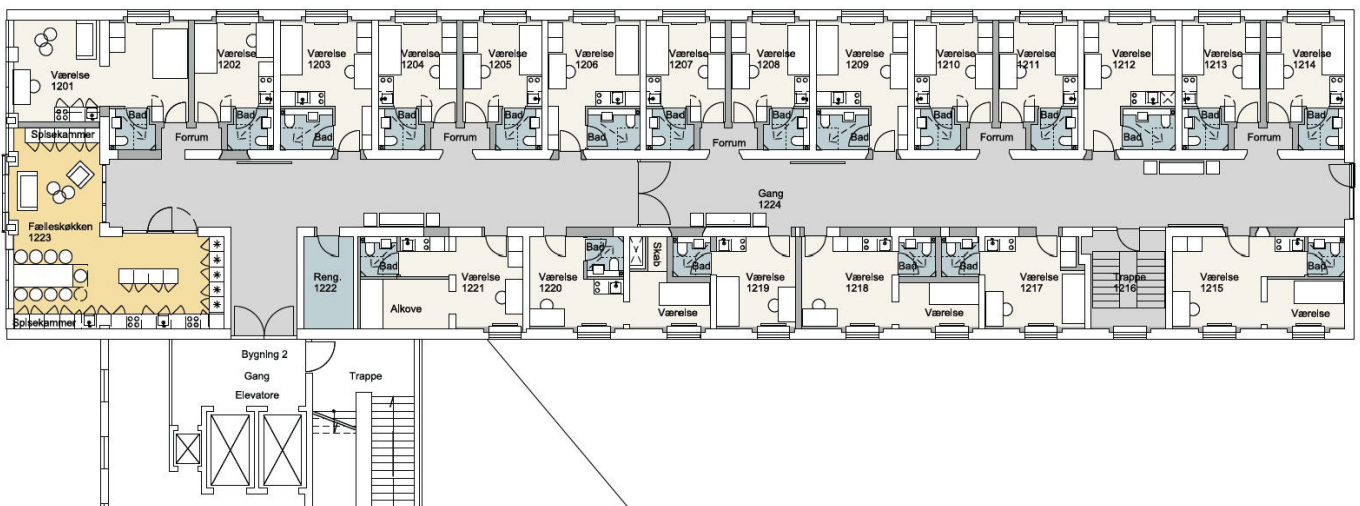
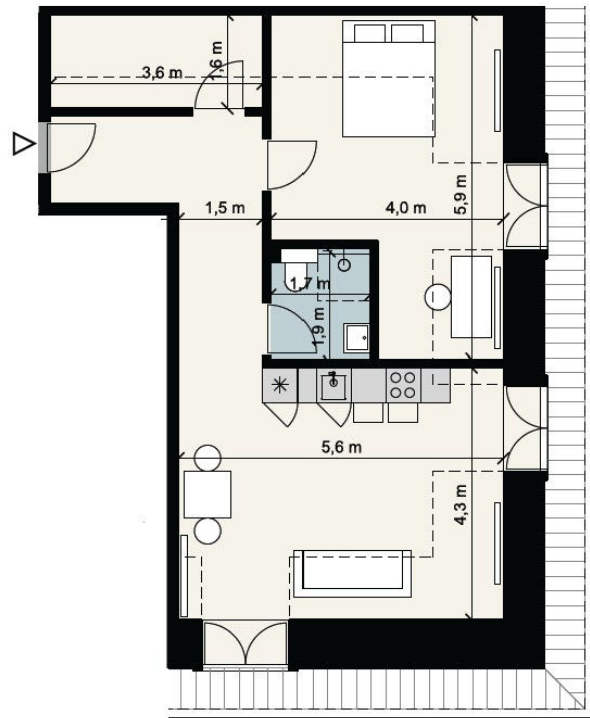
Boligerne er indrettet med eget køkken og badeværelse. Herudover er der fælles vaskekælder og fælleslokale, som kan benyttes af ejendommens beboere.



Boligareal **3.459 m²**
Type **Kollegie & taglejligheder**

Gns. enhedsstørrelse **36 m²**
Energimærke **A2010**

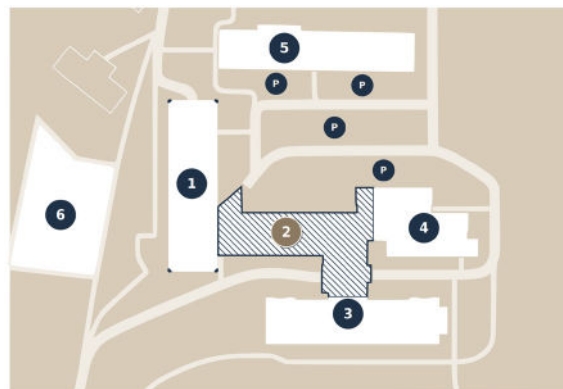
Plantegning - Bygning 1

54 m²107 m²

Bygning 2

Bygning 2 udgør i alt 3.173 m² og består af 83 boligenheder, fordelt på 65 ungdomsboliger og 18 taglejligheder. Ungdomsboligerne varierer i størrelse fra ca. 34-74 m², mens taglejlighederne er 1- og 2-værelses boliger med en gennemsnitlig størrelse på ca. 30 m². Alle boliger er udskilt som selvstændige ejerlejligheder.

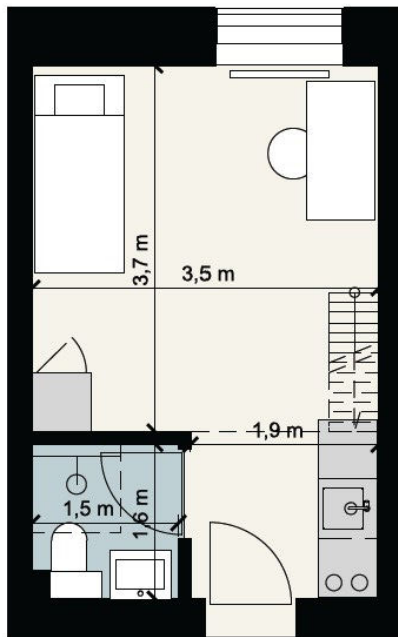
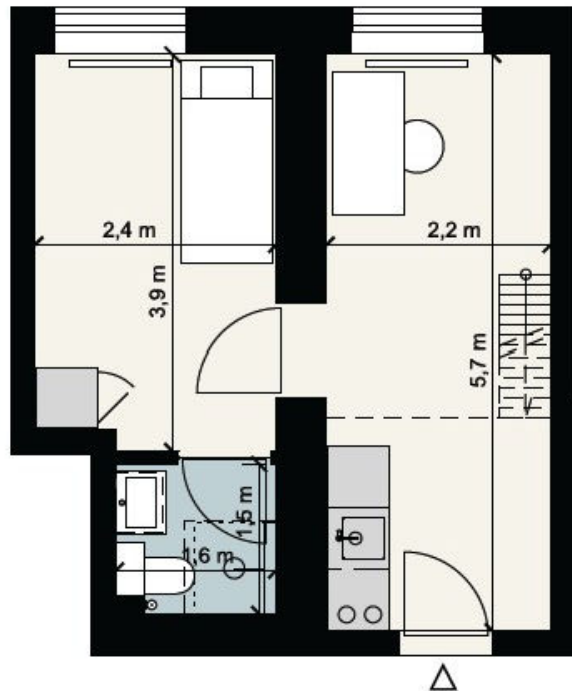
Bygningen blev ombygget i 2021, mens taglejlighederne efterfølgende blev etableret i 2024. Boligerne på 1. og 2. sal er indrettet med hems, mens boligerne på 3. sal er uden hems. Boligerne fremstår i god kvalitet og er placeret omkring en central fordelingsgang med udsigt mod enten den nordlige eller sydlige del af området.



Boligareal **3.173 m²**
Type **Ungdoms & taglejligheder**

Gns. enhedsstørrelse **38 m²**
Energimærke **A2010**

Plantegning - Bygning 2

34 m²41 m²

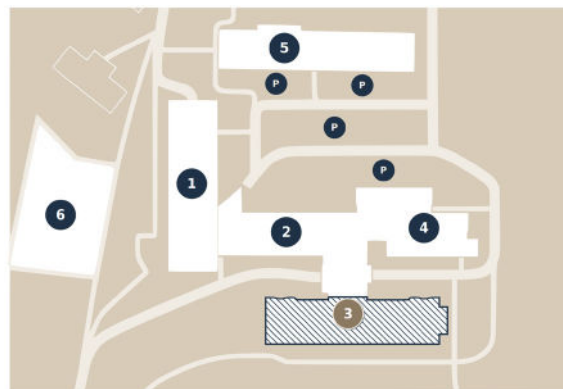
Bygning 3

Bygning 3 udgør i alt 3.699 m² og består af 50 familieboliger i størrelser fra ca. 48-134 m².

Alle boliger er udskilt som selvstændige ejerlejligheder.

Bygningen blev ombygget i 2023 og fremstår i en høj standard. Boligerne er indrettet med eget køkken og badeværelse samt hårde hvidevarer, herunder vaskemaskine og tørretumbler.

Boligerne i stueetagen har direkte adgang til egen terrasse, mens de øvrige boliger har adgang til ejendommens fælles udearealer.



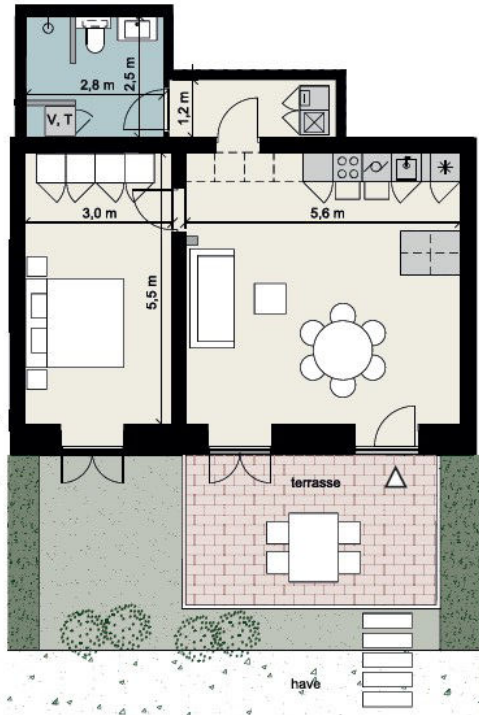
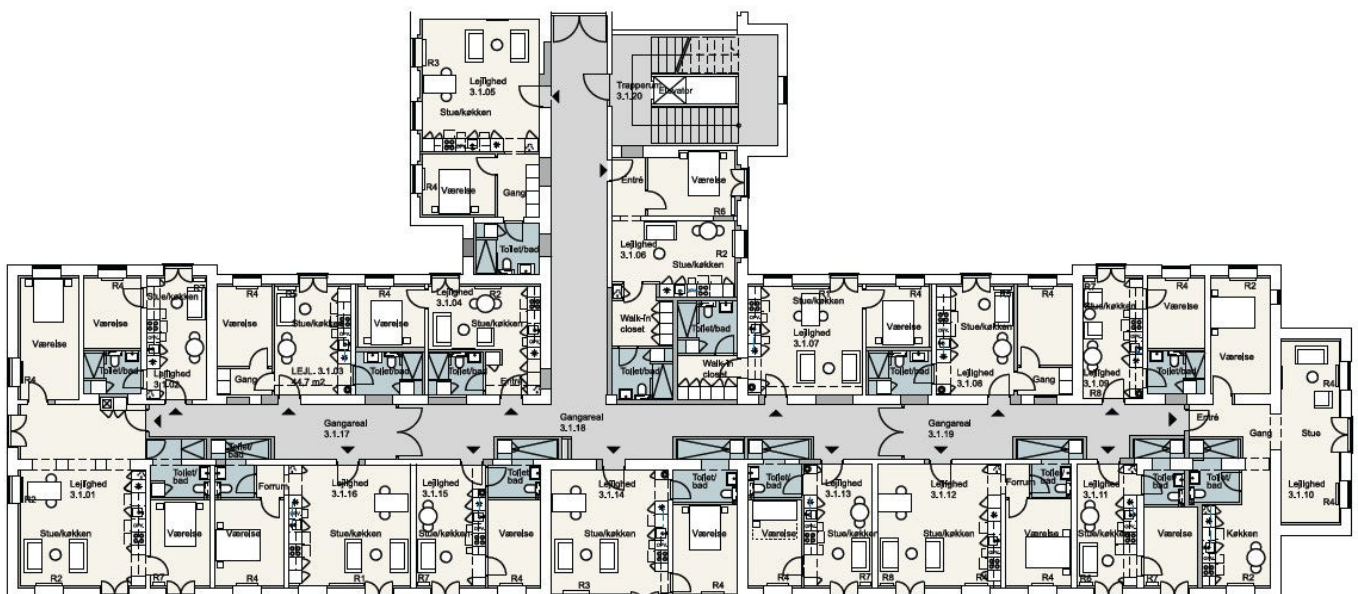
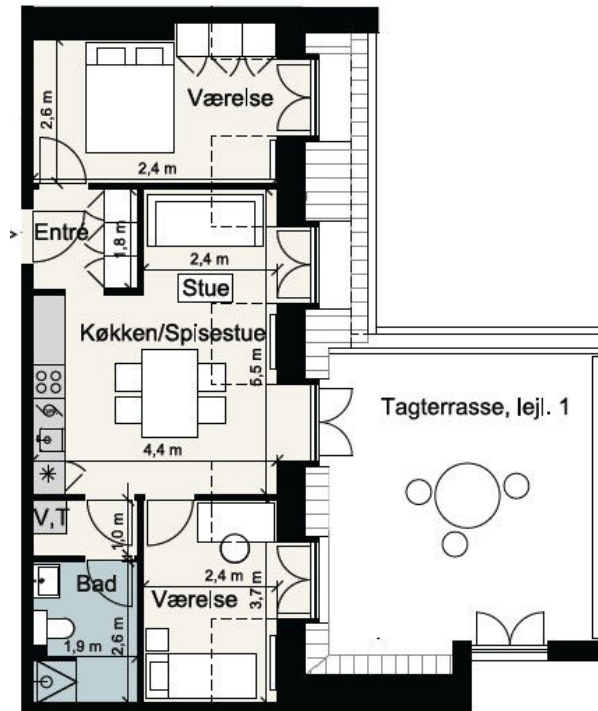
Boligareal
Type

3.699 m²
Familieboliger

Gns. enhedsstørrelse
Energimærke

74 m²
A2010

Plantegning - Bygning 3

71 m²61 m²

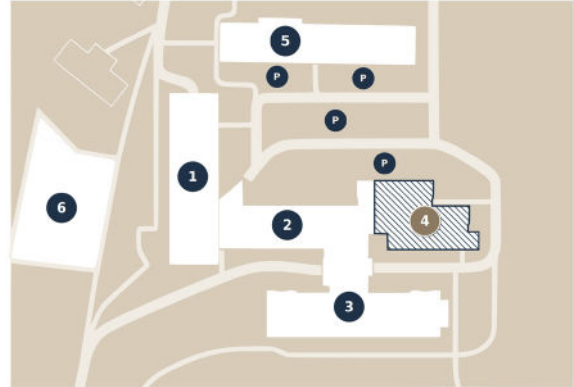
Bygning 4

Bygning 4 udgør i alt 1.187 m² og består af 25 lejligheder i størrelser fra ca. 41-56 m².

Alle lejligheder er udskilt som selvstændige ejerlejligheder.

Bygningen blev ombygget i 2022. De 13 lejligheder i stueetagen udgør samlet 621 m² og er udlejet til Professionshøjskolen Absalon, mens de resterende 12 lejligheder på 1. sal udgør 566 m².

Stueetagen er indrettet med fælleskøkken til brug for Professionshøjskolen Absalon. Bygningen fremstår i god kvalitet og er indrettet med moderne faciliteter.



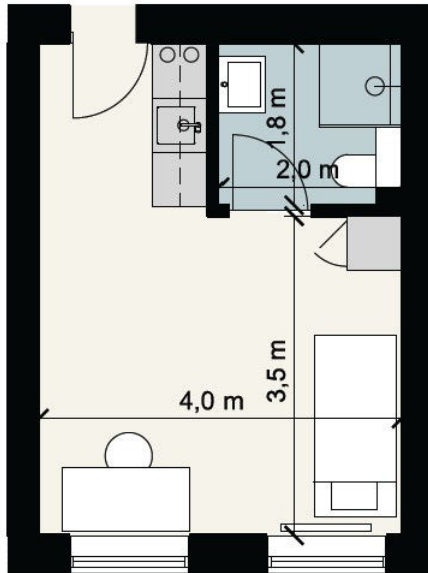
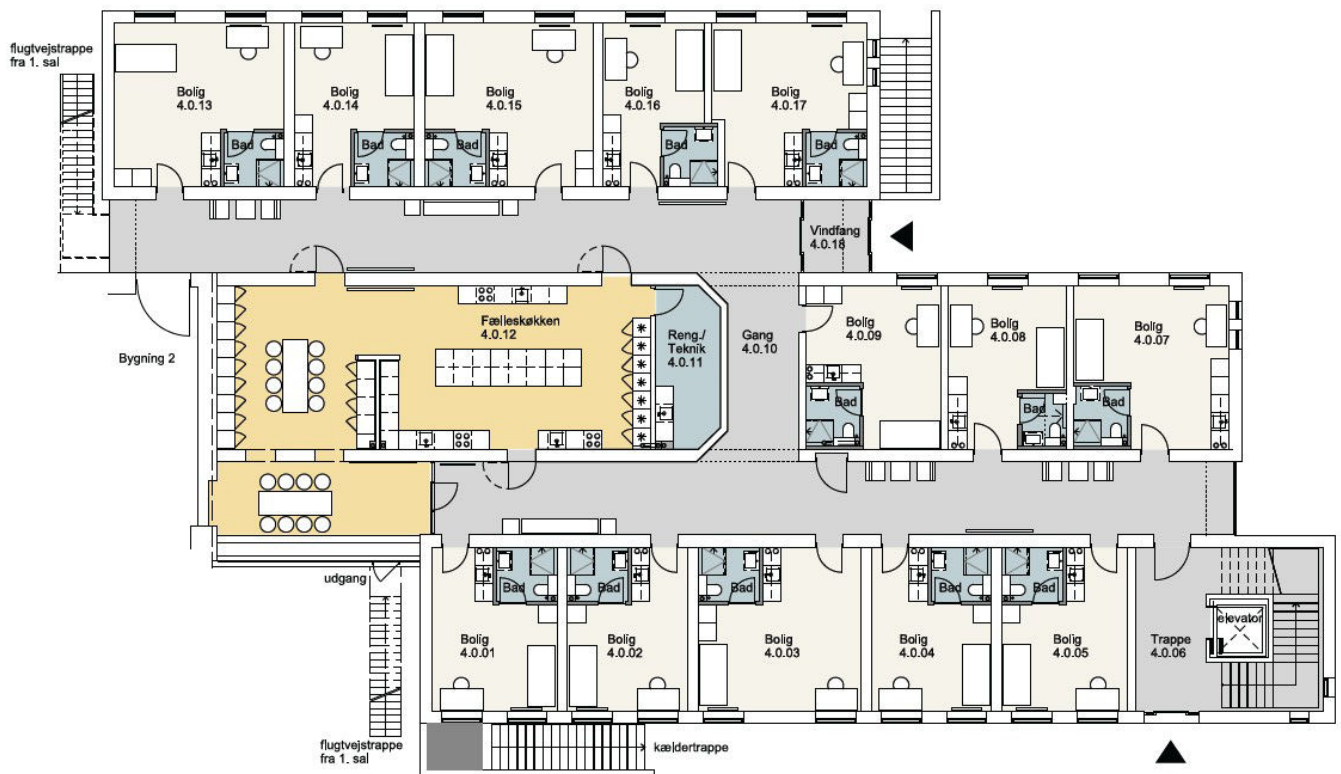
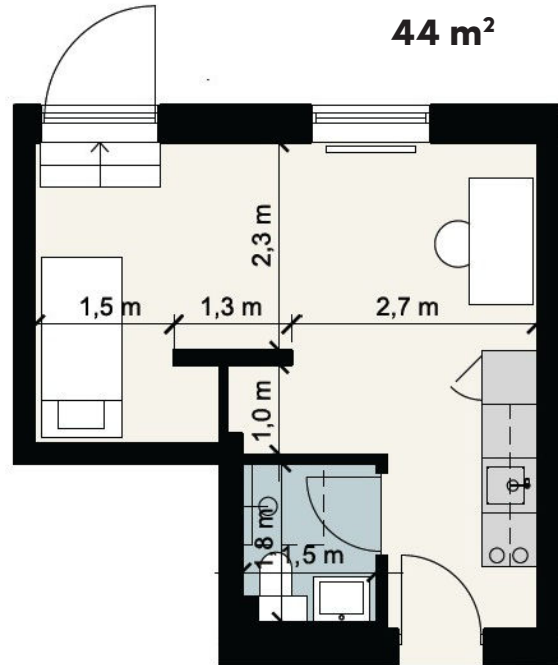
Boligareal
Type

1.187 m²
Lejligheder

Størrelser
Energimærke

47,5 m²
A2010

Plantegning - Bygning 4

26 m²44 m²

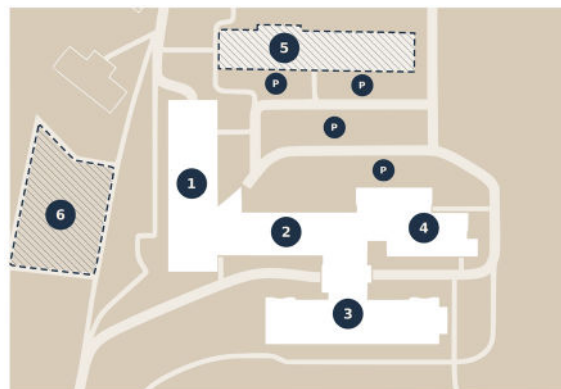
Udviklingspotentiale

Der medfølger to byggefelter, som indeholder byggeretter.

Bygning 5 udgør i alt 2.308 m² erhvervsareal og anvendes i dag og er fri for lejere. Bygningen er opført i 1966 og består af et bebygget areal på 881 m², en kælder på 881 m² samt 546 m² udnyttet tagetage.

Bygningen vurderes at have potentiale for konvertering til bolig, hvilket vil kunne skabe en naturlig forlængelse af den eksisterende boliganvendelse på ejendommen.

Derudover er der et grundareal markeret som område 6, hvor der vurderes at kunne blive etableret en ny boligbygning.

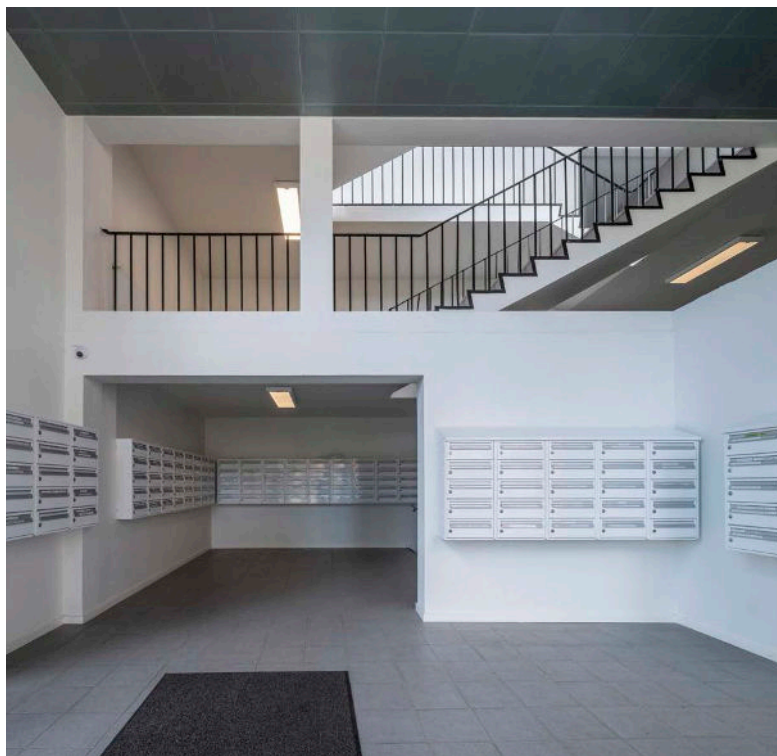


Erhvervsareal i dag

2.308 m²

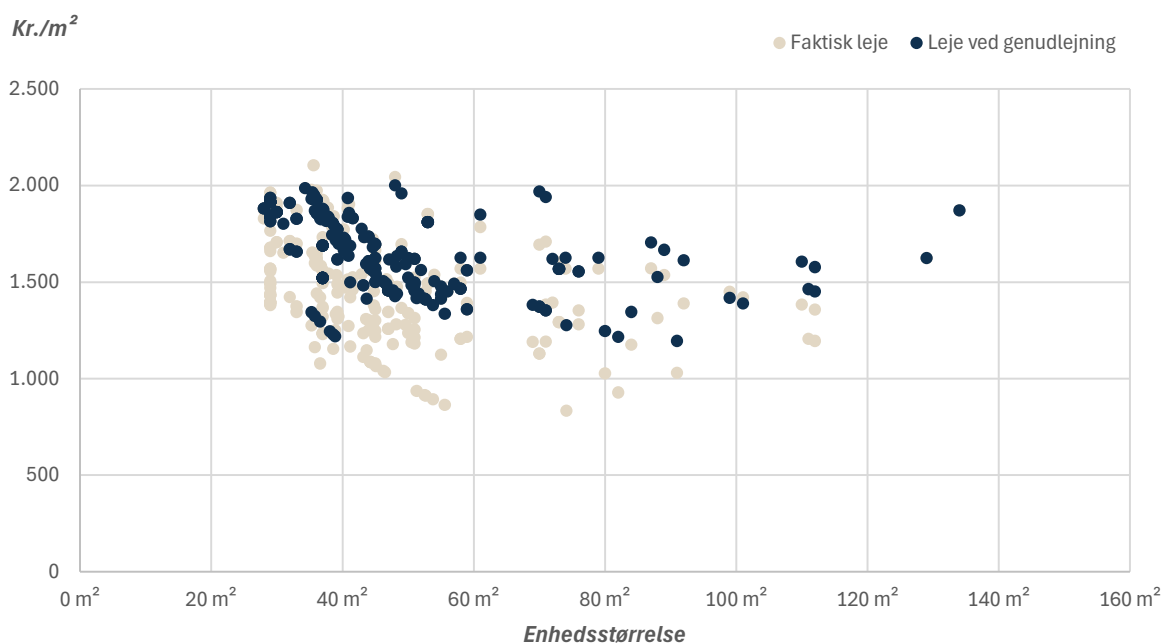
Anslået byggeretter

4.000 m²

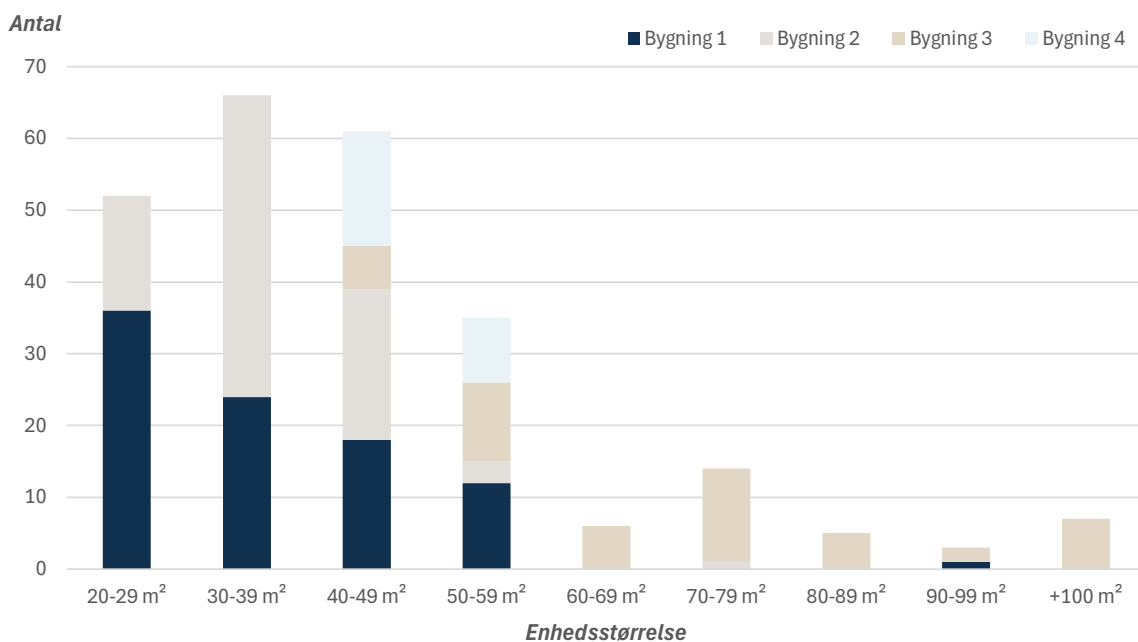


Udlejningsforretningen

Nuværende leje vs. mulig leje



Udlejningsenheder fordelt efter størrelse



Økonomiske vilkår

INDTÆGTER						
Bygning	Antal enheder (#)	Gns. Str. (m ²)	Areal (m ²)	Indtægter		Kilde
				(Kr.)	(Kr./m ²)	
Bygning 1	95	36,4	3.459	5.578.308	1.613	Faktisk leje
Bygning 2	83	38,2	3.173	5.003.630	1.577	Faktisk leje
Bygning 3	50	74,0	3.699	5.281.897	1.428	Faktisk leje
Bygning 4	25	47,5	1.187	1.406.983	1.185	Faktisk leje
Møbelleje mv.	35	-	-	106.320	-	Faktisk leje
Lejereserve	-	-	-	1.931.806	168	jf. prislise
Samlede indtægter	253	45,5	11.518	19.308.944	1.676	

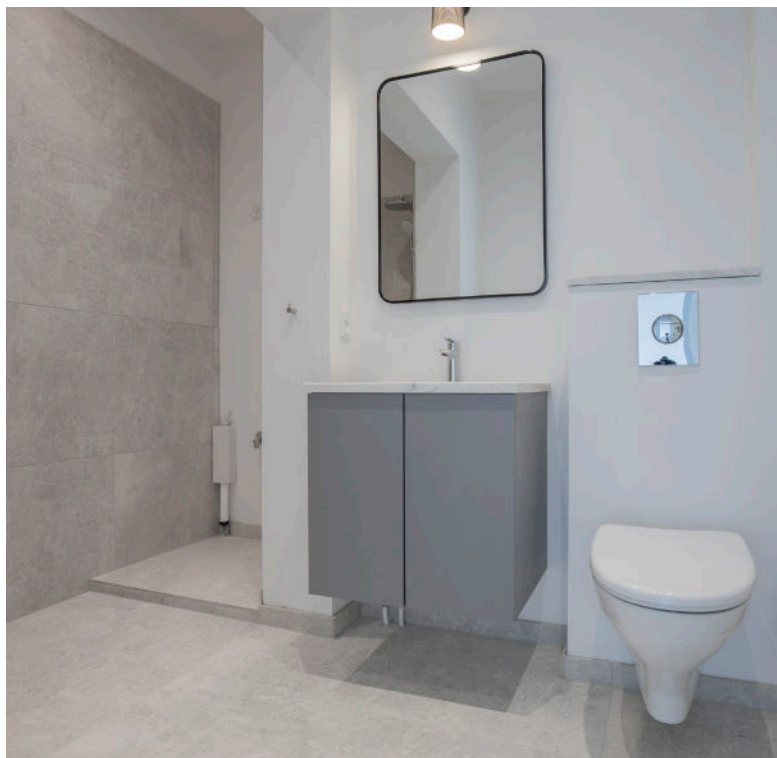
OMKOSTNINGER				
Type	Areal (m ²)	Udgifter		Kilde
		(Kr.)	(Kr./m ²)	
Grundskyld	11.518	195.310	17	Jf. doks 2025
Ejendomsbidrag	11.518	7.015	1	Jf. doks 2025
Renovation	11.518	198.356	17	Jf. doks 2025
Forsikringer	11.518	132.032	11	Jf. doks 2025
Elevatorservice	11.518	12.000	1	Estimat
Snerydning	11.518	9.000	1	Estimat
Rengøring & vicevært	11.518	750.000	65	Estimat
Udearealer	11.518	12.000	1	Estimat
Administration, 3.000 kr./enhed	11.518	759.000	66	Estimat
Udvendig vedligeholdelse	11.518	575.885	50	Estimat
Samlet driftsbudget	11.518	2.650.598	230	

EL, VAND & VARME - BYGNING 1, 2 & 4				
Type	Areal (m ²)	Pengestrøm		Kilde
		(Kr.)	(Kr./m ²)	
El-, vand- og varmebidrag	7.819	2.074.680	180	Fast bidrag - faktisk opkrævet
El-, vand- og varmebidrag genudlejning	7.819	220.200	28	Ekstra ved fuldt churn
El	7.819	-496.135	-63	2025 realiseret
Vand	7.819	-625.053	-80	2025 realiseret
Varme	7.819	-874.800	-112	2025 realiseret
Samlet dækningsbidrag fra forbrug	7.819	298.892	38	

PRIS, NOI & AFKAST			
	(Kr.)	(Kr./m ²)	
Nettoindtjening i dag	14.805.232	1.285	
Nettoindtjening inkl. lejereserve / churn	16.957.238	1.472	
Pris	290.000.000	25.179	
Deposita & forudbetalt leje	4.537.512		
Startafkast efter refusion	5,2%		
Stabiliseret afkast	5,9%		

Bemærkninger til vilkår

- ✦ Tinglysning indgår ikke i ovenstående opstilling - afregnes som DKK 1.850 plus 0,6% af salgsprisen ved aktivhandel.
- ✦ Lejereserve er beregnet som forskellen på nuværende lejekontrakt samt gældende prislise. Der er i bygning 1 indlagt 4 enheder der kan skabes fra konvertering af fælleskøkkener.
- ✦ Ovenstående oplysninger er indhentet i god tro og skal betragtes som et oplæg til videre diskussion. Gottlieb+Partners indestår ikke for at oplysningerne er nøjagtige eller fuldstændige.



Gottlieb+Partners er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

Vores vision er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

Vi har mange års erfaring og viden med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

Vi har lange relationer og tæt samarbejde med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



GOTTLIEB+PARTNERS A/S

Store Strandstræde 19, 1.,

1255 København K

T: +45 88 77 40 45

info@gottliebpartners.dk

www.gottliebpartners.dk



GOTTLIEB+PARTNERS

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsentationsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.