



NORDICALS

erhvervsmæglere



Vurderingsrapport

Bernstensgade 3, 4220 Korsør

Dato: 13. oktober 2025

Værdiansættelsen af ejendom/grund beliggende, Bernstensgade 3, 4220 Korsør, er baseret på et sammendrag af Nordicals' markedskendskab, afkastberegninger samt foretagne markedsanalyse.

Endvidere er værdiansættelsen foretaget på baggrund af de i rapporten nævnte forudsætninger, oplysninger fra sælger samt indhentede oplysninger.

Værdiansættelsen pr. 13. oktober 2025

1 - hvor køber ikke påtager sig betaling/risiko for nedrivning, forurening og fundering.

Kr. 7.200.000

Skriver kroner syv millioner to hundrede tusinde 00/100

2 - hvor køber påtager sig betaling/risiko for nedrivning, forurening og fundering.

Kr. -

ejendommen antager i dette scenarie en negativ værdi

Klientidentifikation

Sagsnummer / dato	3019152/ 13.10.2025
Rekvirenten	Slagelse Kommune
	Kommunale Ejendomme
Rekvirentens adresse	Dahlsvej 3, 4220 Korsør
Att.:	Ejendomskonsulent Henny Inger Nielsen
	hinie@slagelse.dk - 20511886

Ejendommen

Matrikelnummer	289a, Korsør Bygrunde samt del af 324h, Korsør Bygrunde
Postadresse	Bernstensgade 3, 4220 Korsør
Region/kommune	Sjælland/Slagelse
Offentligt ejendomsnummer	BFE - 5353467 / del af BFE - 10220761

Ejerforhold

Adkomsthaver	Korsør Kommune (nu Slagelse Kommune) 29188505
	jf. tingbogsattest af 13.10.2025

Vurderingens formål

Formål	Vurderingen har til formål at fastsætte markedsværdi for ovennævnte ejendom til rekvirentens interne brug. Vurderingen er udarbejdet under de forudsætninger, der er specificeret i vurderingsrapporten. Endvidere formodes alle informationer, der er stillet til rådighed fra rekvirenten til brug for denne vurdering, at være korrekte og fuldstændige.
Vurderingsmand	Nordicals Sjælland udfører vurderingen af ejendommen som ekstern vurderingsmand. Ejendommen er vurderet af erhvervsmægler og valuar Henrik Nikolajsen.

Vurderingstema

Med henvisning til mailkorrespondance fra rekvirenten er Nordicals Sjælland anmodet om at foretage en vurdering af ejendommen.

Vurderingstemaet er at anslå det beløb ejendommen vurderes at kunne sælges for indenfor en normal gennemsnitlig salgsperiode på 3-6 måneder på kontantvilkår i en handel mellem en villig køber og en villig sælger – efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, således at der ikke er taget hensyn til specielle liebhaverinteresser, (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), samt handlet på sædvanlige handelsvilkår.

Vurderingen skal angive to scenarier:

1 - hvor køber ikke påtager sig betaling/risiko for nedrivning, forurening og fundering.

2 - hvor køber påtager sig betaling/risiko for nedrivning, forurening og fundering.

Det er aftalt med rekvirenten, at vurderingen udarbejdes som en desktop vurdering. Dette medfører, at der ikke er indhentet fuld dokumentation på ejendommen, samt at ejendommens bygning ikke er gennemgået og alene er udvendigt besigtiget af vurderingsmanden.

Særligt skal det i øvrigt iagttages at:

- Ejendommen vurderes som brugerejendom (ekskl. særlige installationer) under hensyntagen til et markedsafkast for sammenlignelige ejendomme samt vægtet m²-pris,
- Vurderingen skal ikke omfatte en tilbundsgående analyse af ejendommen, herunder miljø- og jordbundsforhold,
- Vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse af hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,
- Værdien i handel og vandel skal forstås således, at der ikke tages hensyn til salg baseret på liebhaverinteresser (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), og at

Ejendommen vurderes handlet på sædvanlige handelsvilkår, herunder at der kan opnås en traditionel finansiering af ejendommen.

Markedsværdien er det vurderede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger – efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

En villig køber er interesseret, men ikke tvunget til at købe, og er hverken forhastet eller besluttet til enhver pris. Køber handler efter de faktiske forhold og forventningerne i det nuværende marked, og vil ikke betale en pris højere end markedet kræver.

En villig sælger er hverken forhastet, tvunget til at sælge, besluttet på at sælge til enhver pris eller til at vente på en pris, der overstiger markedsprisen. Sælger er villig til at sælge på markedsvilkår til den bedste pris, der kan opnås efter sædvanlig markedsføring.

Sædvanlig markedsføring betyder, at ejendommen er udbudt på den mest hensigtsmæssige måde for at opnå et salg til den mulige pris. Udbudsperioden varierer afhængigt af markedsforholdene, men vil være tilstrækkeligt til, at markedet får kendskab til den udbudte ejendom

Markedsværdien fastsættes uden reduktion af transaktionsomkostninger.

Parterne har ikke noget specielt indbyrdes forhold (f.eks. moder- og datterselskab eller udlejer og lejer) for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen, så den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at ske mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.

Formålet med denne vurdering er at fastsætte grundstykkets kontante markedsværdi pr. m² byggeret på vurderingsdagen, idet potentielle erhververe af ejendommen ved prisfastsættelsen primært forventes at fokusere på områdets plangrundlag, grundens udviklingsmuligheder og anvendelsesmuligheder, herunder en eventuel kommende anvendelse og beliggenhed.

Byggeretsværdien er en residualværdi, der fremkommer ved at trække samtlige omkostninger, derunder investorkrav/avance fra den forventede værdi i færdigbygget stand.

Markedsværdien (i færdigbygget stand) fastsættes ved benchmark på salgsværdier af tilsvarende type af ejendom, alternativt ved kapitalisering af den markedsleje det kan forventes, et givent byggeprojekt kan generere på grundlag af markedsafkastet, med eventuelle tillæg eller fradrag (byggeomkostninger mm.) relevante for denne specifikke ejendom.

Generelle vurderingsprincipper

Der er ikke taget hensyn til eventuelle panthæftelser eller anden finansiel byrde på ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til skattemæssige forpligtelser i forbindelse med et salg af ejendommen.

Rekvirenten anbefales at notere de betingelser, og det tema, med hvilket udgangspunkt denne vurdering er foretaget med baggrund i.

Dokumentationsomfang

Modtaget	• Oversigtskort • "Tillægsoplysninger"
Indhentet	• BBR-Meddelelse • Tingbogsattest • Kommuneplan • Lokalplan • Jordforureningsattest • Energimærke • Fredning/bevaringsværdi • Luftfoto

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende forudsætninger:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer m.v. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,

at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedr. ejendommen,

at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,

at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for yderligere ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder - udover de allerede skønnede,

at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet.

at der kan etableres rimelige tilkørselsforhold til ejendommen,

at størsteparten af købesummen er momsfri,

at der ikke påhviler ejendommen en momsreguleringsforpligtelse, der påvirker byggeretsværdien,

at ejendommen kan erhverves med henblik på opførelse af almene senioregnet boligbyggeri, ca. 40 enheder, ca. 3.600 m² beboelse,

at der er tilgået vurderingsmanden enhver relevant oplysning om ejendommen, ejendommens indtægter og udgifter, plangrundlag, miljømæssige forhold etc., og at rekvirenten ikke har tilbageholdt nogen former for oplysninger, der har relevans for værdiansættelsen,

at nedenstående ”tillægsoplysning” i sin ordlyd, skal lægges til grund for vurderingen:

- Hej Søren
Biblioteksbygningens samlede erhvervsareal er 1.809 m2, og ifølge erfarings tal ligger prisen for selektiv nedrivning (inklusive sortering og miljøsanering) typisk mellem 900 og 2.000 kr. pr. m². Det afhænger meget af:
- bygningstype og hvilke materialer der skal sorteres fra (f.eks. farlige stoffer, træ, beton, mursten)
 - adgangsforhold (hvordan kommer udstyr og lastbiler til, smalle veje mv.)
 - hvor stor opgaven er (stor volumen kan give lavere m²-pris)
 - geografisk placering og omkostninger til bortskaffelse mv.

I forbindelse med nedrivningen af ejendommen på Madevejen 63 i Skælskør (140 m2 med asbesttag) har vi for nylig indhentet tre tilbud. Det billigste lyder på 1.028 pr. m2, mens det næst billigste ligger på 1.560 kr. pr. m2.

Hvis der også skal fastsættes en pris for nedtagning af flisebelægningen på matriklen, som udgør ca. 3.300 m2, vil den gennemsnitlige pris for nedtagning til genbrug være 350 kr. pr. m2.

En samlet estimering er som følger:

-Selektiv nedrivning af selve huset 1.809 m2 x 1.560 kr.	=2.822.040 kr.
-Nedtagning af flisebelægning til genbrug 3.300 m2 x 350 kr.	= 1.155.000 kr.
-Uforudsat (10%)	= 397.704 kr.
I alt:	=4.374.744 kr.
-Eksterne rådgivning	=250.000 kr.
-KE (4%)	=174.990 kr.
I alt:	=4.799.734 kr.

Udgift til analyse af jordforhold jf. tilbud fra DMR den 3.9.2025 ca. 370.000 kr.
Med udgangspunkt i beregninger foretaget i forbindelse med Korsør Bypark i 2023, forudsætter vi at der skal **sandpudefunderes** i halvdelen af byggefeltet, dvs ca 0,5 x 1800 m2 a 1500 kr/m2 = 1,35 mio.
Med udgangspunkt i beregninger foretaget i forbindelse med Korsør Bypark i 2023, forudsætter vi at der skal **pålelfunderes** i halvdelen af byggefeltet, dvs ca 0,5 x 1800 m2 a 2000 kr/m2 = 1,8 mio.
mio.
Registrering og opbevaring af materialer til genbrug, skønnet udgift 300.000 kr.

Arealer, jf. BBR-Meddelelse

Bygning 1	Bebygget areal	530 m²
	Antal etager	2
	Bygningsarealer (samlet bygningsareal ekskl. kælder og tagetage)	1.060 m²
	Erhvervsarealer i alt	1.060 m²
	Kælderareal i alt	0 m²
	Udnyttet tagetage	0 m²

Bygning 2	Bebygget areal	749 m²
	Antal etager	1
	Bygningsarealer (samlet bygningsareal ekskl. kælder og tagetage)	749 m²
	Erhvervsarealer i alt	749 m²
	Kælderareal i alt	0 m²
	Udnyttet tagetage	0 m²

Grundareal

Matr. nr. 289a, Korsør Bygrunde

Grundareal, jf. tingbogsattest	4.434 m²
--------------------------------	----------

Heraf vej	0 m²
-----------	------

Del af matr. nr. 324h, Korsør Bygrunde

Grundareal, jf. tingbogsattest	2.400 m²
--------------------------------	----------

Heraf vej	0 m²
-----------	------



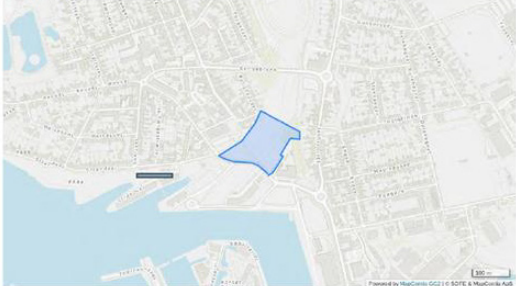
Planforhold

Området er underlagt Rammeplanerne 2.3C2 og 2.3B25. Området er ikke lokalplanlagt.

2.3C2



2.3B25



Bestemmelser

Plannr	2.3C2
Plannavn	Halsskov bymidte
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Lokalcenter
	Bebyggelsesprocent60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
	Max. bygningshøjde12.5 m
	Max. antal etager2.5
Fremtidig zonestatus	Byzone
Øvrige bestemmelser	Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksførmål: 3.000 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer 3.000 m². Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 800 m², udvalgsvarer 600 m². Udendørs opholdsarealer: 50% af boligetageareal og 20% af erhvervsareal. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Bestemmelser

Plannr	2.3B25
Plannavn	Gammel baneterræn/bypark
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde
	Tæt-lav boligbebyggelse
	Bebyggelsesprocent30% beregnet ud fra området som helhed
	Max. antal etager1.5
	Etageboligbebyggelse
	Bebyggelsesprocent60% beregnet ud fra området som helhed
	Max. antal etager3
Fremtidig zonestatus	Byzone
Øvrige bestemmelser	Etageboligbebyggelse må kun etableres ud mod Gamle Banegårdsplads. Der skal være stiforbindelse gennem området, så offentlighedens adgang gennem parken sikres, og så forbindelsen mellem parken og havnen fastholdes. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer

Anvendelse

Ejendommen anvendes i dag til bibliotek.

Alternativ anvendelsesmulighed:

Det oplyses at der kan bygges ca. 40 senioregnede boliger og en samlet mulig boligbebyggelse på ca. 3.600 m².

I det der bl.a. skal henses til erhvervelsesmulighed for almennyttigt byggeri og senioregnede boliger, må det antages, at der stilles garanti fra kommunens side og der kan bygges i henhold til gældende takster for seniorboliger.

Tingbogen

Ifølge den indhentede tingbogsoplysning, dateret den 13.10.2025, gør vi opmærksom på følgende væsentlige servitutter, som vi skønner, har betydning for ejendommens omsættelighed:

Matr. nr. 289a, Korsør Bygrunde:

28.10.1912 - Dok. om forbud mod bebyggelse mv.

11.08.1913 - Dok. om fælles brandmur/gavl mv.

Matr. nr. 324h, Korsør Bygrunde:

Notering (2001151)Forureningstype: V2

23.10.1934 - Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.

Ved udarbejdelse af nærværende vurderingsrapport har der ikke været foretaget en aktgennemgang.

Vurderingsmanden anbefaler dog i alle sammenhænge, at de på ejendommen tinglyste servitutter og deklarationer indhentes og gennemgås af en kommende køber som et led i en eventuel handel med ejendommen.

Offentlig ejendomsvurdering

Vurderingsår	-
Vurderingsdato	-
Ejendomsvurdering	-

Grundværdi 289a, Korsør Bygrunde Kr. 1.647.000

Grundværdi for del af matr. nr. 324h, Korsør Bygrunde foreligger ikke

Kort om ejendommen

Besigtigelse

Ejendommen er besigtiget ad flere omgange, også indvendigt, men er alene besigtiget ude fra i forbindelse med vurderingen, i det tema for vurderingen er ejendommens værdiansættelse for nyt byggeri hvor bygningen forventes nedrevet.

Ejendommen blev besigtiget på egen hånd.

Opførelsesår, jf. BBR-Meddelelse

Ejendommens bygninger er opført i 1968 og 1989.

Kommune, region

Ejendommen er beliggende i Slagelse Kommune, i Region Sjælland.

Beskrivelse i øvrigt

Ejendommen er beliggende i Korsør i bydelen Halsskov, centralt for enden af den tidligere hovedgade i bydelen. Med sin placering tæt på havnebassinet, har ejendommen en attraktiv placering og synlighed.

Det oplyses at der kan bygges ca. 40 senioregnede boliger og en samlet mulig boligbebyggelse på ca. 3.600 m². I det der bl.a. skal henses til erhvervelsesmulighed for almennyttigt byggeri og senioregnede boliger, må det antages, at der stilles garanti fra kommunens side og der kan bygges i henhold til gældende takster for seniorboliger.

Ejendommen består af en bebyggelse på 1.809 m² som udgør Korsør Bibliotek. Den primære del af udenomsareal udgør parkerings- og adgangsarealer, som er befæstet med betonsten og med forhøjet adgangsareal ligeledes i stensætning.



Miljø

Særligt for denne ejendom

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium for kortlægning som forureningen.

Jordforureningsattest

Udstyret 13. oktober 2023

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Sjælland har på udskrivningstidspunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

Matrikel
289a Korsør Bygrunde, Slagelse Kommune

Adresse
Bernstensgade 3, 4220 Korsør

Matriklens status
Region Sjælland har vurderet, at matriklen muligvis kan være forurenet. Vi har derfor kortlagt den på vidensniveau 1 (V1). Hvis der derudover er angivet et gult areal med status "Lokaliseret (Uafklaret)" på matriklen, så har regionen oplysninger om yderligere aktiviteter, som endnu ikke er vurderet.

Lokaliteter på matriklen : 330-20135

Matriklens placering på kort

Placeringen af matriklen kan ses på kortet. Her kan du også se om der er "registreringer" i nærheden.

Der er viden om, at der på lokaliteten har været følgende aktiviteter, der har eller kan have forurenet

Navn på aktivitet	Branche	Driftperiode
Korsør Jernstøberi & Maskinfabrik	Støbning af jernprodukter	1912 - 1967

Region Sjælland kortlægger, undersøger og oprenser forurenet jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven og ejendommens forureningsstatus hos Region Sjælland:

Telefon: 5787 5904 / 7015 5000
Mail: naturmiljo@regionsjaelland.dk

Du kan desuden få oplysninger hos din kommune om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".

Jordforureningsattest

Udstyret 13. oktober 2023

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Sjælland har på udskrivningstidspunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

Matrikel
324h Korsør Bygrunde, Slagelse Kommune

Adresse

Matriklens status
Region Sjælland har konstateret forurening på matriklen. Der er desuden viden om aktiviteter, der kan have medført forurening og som endnu ikke er undersøgt. Vi har derfor kortlagt den på både vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2). Hvis der derudover er angivet et gult areal med status "Lokaliseret (Uafklaret)" på matriklen, så har regionen oplysninger om yderligere aktiviteter, som endnu ikke er vurderet.

Lokaliteter på matriklen : 325-00240

Matriklens placering på kort

Placeringen af matriklen kan ses på kortet. Her kan du også se om der er "registreringer" i nærheden.

Der er viden om, at der på lokaliteten har været følgende aktiviteter, der har eller kan have forurenet

Navn på aktivitet	Branche	Driftperiode
01-DSB baneterræn	Jernbaner	-
04-Servicestation	Servicestationer	-
05-DLG Midt- & Vestsjælland	Engros-handel med korn, såsæd og foderstoffer	-
06-Havneaktiviteter	Ikke specificeret	-
07-Th. Rasmussen & Sønnen A/S	Engros-handel med korn, såsæd og foderstoffer	1930 - 1981
Multi Rens, Halsskovvej 4	Renseri	1960 - 1979

Der er eller har været konstateret følgende stoffer på lokaliteten

- BTEX (sum)
- Chlorerede opl.midl.
- Oliefuel
- Oliefuel
- Oliefuel
- PAH (sum af 9 PAH)
- PAH (sum af 9)
- Pesticider, sum
- Tetrachlorethylen
- Trichlorethylen

Kortlagt på vidensniveau 1 og 2 efter Jordforureningsloven.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Generelt om forurening

Jordforureningsloven trådte i kraft den 1. januar 2000 med senere ændringer. Pr. 1. januar 2007 trådte flere ændringer til jordforureningsloven i kraft, herunder at kortlægningskriteriet for forurenet jord blev hævet, så lettere forurenet jord ikke længere skal kortlægges. Lettere forurening findes i de fleste byområder, typisk de ældre.

Det er regionerne, der kortlægger arealer. Kortlægning sker på 2 niveauer, henholdsvis vidensniveau 1 og vidensniveau 2.

Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet.

Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er dokumentation for forurening på arealet.

Det bemærkes, at manglende registrering ikke er en garanti for, at ejendommen ikke er forurenet. Nordicals er dog ikke bekendt med uidentificeret jordforurening på ejendommen.

Kontant handelsværdi

Kontant handelsværdi - 1)

Ejendommens kontante handelsværdi jf. vurderingstemaet vurderes at udgøre:

1 - hvor køber ikke påtager sig betaling/risiko for nedrivning, forurening og fundering.

Kr. 7.200.000

Skriver kroner syv millioner to hundrede tusinde 00/100

Der kan evt. gøres betragtninger om, at de i "tillægsoplysninger" anførte rådgiverhonorarer, uforudsete udgifter, sandpude-fundering, undersøgelser m.v. kan ansættes som del af sædvanlig opførelsesudgift for køber. Flere af disse udgiftsposter må en entreprenør forvente at skulle afholde i forbindelse med sædvanligt byggeri. Endvidere kan en betragtning om, at udgifter for nedrivning bør bero på konkrete tilbud, være gældende for en evt. handel, eftersom der evt. kan forventes i omegnen af 50% afvigelse.

Udgift til optagning af befæstede arealer til genbrug må være med henblik på en økonomisk gevinst for øje, fremfor at etablere ny belægning. Evt. vil denne optagne belægning enten kunne genanvendes i forbindelse med nyt byggeri eller også antage en værdi for 3. mand, hvorfor denne udgift evt. kan antages neutral, eller antage en værdi som kan modregnes i udgiftsdel.

Det vil være sædvanligt forhold i en handel, at køber gives mulighed for at lade jorden undersøge for evt. forurening og lade jordbunden undersøge for bæreevne, og handelen være betinget af undersøgelsernes konkrete resultater. Således vil en evt. nødvendig pælefundering antage et forhandlingsforhold og evt. medføre en reduktion af salgsværdien ved "normale" jordbundsforhold.

Det må videre antages at den del af ejendommen som udgøres 289a, Korsør Bygrunde, er byggemodnet i et vist omfang, som kan reducere udgifter til eks. spildevandstilslutning og i mindre omfang el og vand.

Det er vurderingsmandens skøn at der er tale om en "gammel" ejendom vedr. "Biblioteksbygningen" uagtet bygningen nedrives, såfremt parkeringspladsen overtages, hvorfor handelen af denne del af den samlede ejendom, bør være momsfri, i h.t. de seneste afgørelser herom. Det er forudsat, at man undersøger forholdet og handler ejendommen m.h.p. at minimere momsforholdet, ved at lade P-plads overtage af køber.

Kontant handelsværdi - 2)

2 - hvor køber påtager sig betaling/risiko for nedrivning, forurening og fundering.

Kr. -

ejendommen antager i dette scenarie en negativ værdi

Vigtige forhold / Disclaimer

Nærværende vurderingsrapport er udarbejdet af Nordicals Sjælland. Nordicals Sjælland er ansvarlig for vurderingsrapportens indhold i henhold til dansk ret. Nordicals Sjælland er dog ikke ansvarlig for fejl, udeladelser, tilbageholdte informationer eller upræcise oplysninger/vurderinger i vurderingsrapporten, som kan henføres til eksterne (herunder offentlige) kilder eller til informationer/oplysninger modtaget fra rekvirenten eller tredjemand.

Oplysningerne i nærværende vurderingsrapport er ikke uafhængigt verificeret og er alene et udtryk for Nordicals Sjælland vurdering pr. den dato rapporten er dateret, og kan ændres uden varsel. Anvendelse af dele af vurderingen kan give et misvisende billede.

Nordicals Sjælland ansvar er i alle tilfælde begrænset til det honorar, som Nordicals Sjælland har oppebåret for udarbejdelsen af nærværende vurderingsrapport. Rapporten er udarbejdet til brug for rekvirenten under de forudsætninger og med det formål, som fremgår af aftalen med rekvirenten, og må ikke videregives til andre uden Nordicals Sjælland forudgående skriftlige samtykke.

Habilitet

Underskreven vurderingsmand erklærer,

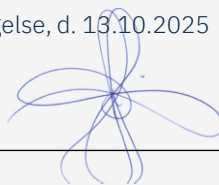
- at jeg ikke har nogen andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelse af nærværende vurdering,
- at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger - bl.a. afledt af markedets forventninger til udviklingen i obligations- og realrente, inflation, skatte- og lejeregler, samt efterspørgselspres m.v. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende nuancerede og kritiske markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Underskrift



Slagelse, d. 13.10.2025



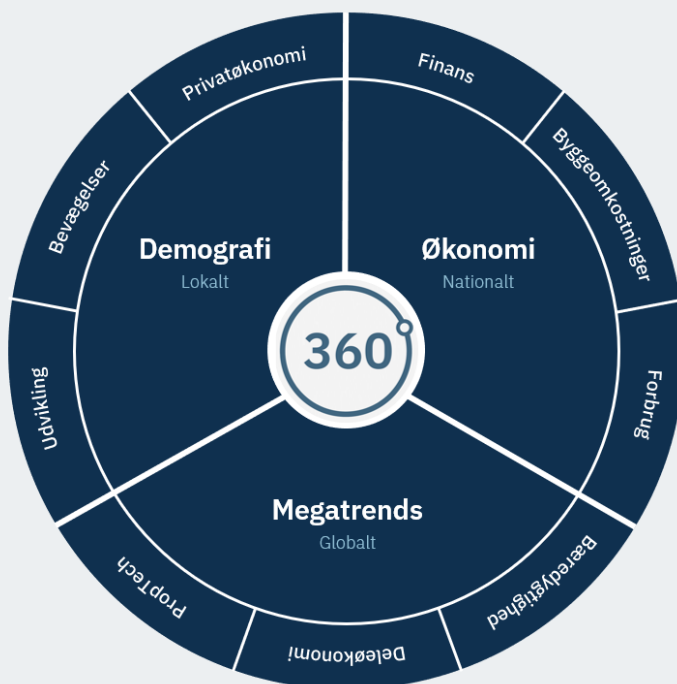
Henrik Nikolajsen

Partner, erhvervsmægler, valuar, MRICS, MDE

Fremsynet fokus 360°

Vi er drevet af at stille vores kunder stærkest muligt, ikke alene i dagens, men også morgendagens marked. Derfor har vi udviklet en rådgivningsmodel målrettet netop dette. Vi kalder den Nordicals Foresight™, og ud fra den rådgiver vi vores kunder 360° om de faktorer, der driver dagens udvikling og definerer morgendagens muligheder. Vi gør således en dyd ud af at forstå markedet, så vi kan forudsige, hvor det bevæger sig hen – og dermed hvordan vores kunder optimerer deres salg af eller investering i ejendomme.

Vi er derfor ikke alene optaget af at give vores kunder indsigt i dagens marked. Vi er også optaget af at være forudseende på deres vegne – at give dem udsyn til morgendagens marked. Med Nordicals Foresight™ rådgiver vi derfor vores kunder med lige dele indsigter og prognoser. Det gør vi ved at stille skarpt på økonomi, demografi og megatrends som drivende faktorer for udviklingen af ejendomsmarkedet, og vi gør det ved at perspektivere hver faktor til vores kunders verden, så vi altid stiller dem stærkest muligt.



Med Nordicals Foresight™ ser vi vores kunders salg af eller investering i ejendomme i et 360° perspektiv. Det gør vi ved at stille skarpt på de faktorer, der definerer deres succes i morgendagens marked. Mere præcist stiller vi skarpt på demografi, økonomi og megatrends som drivende faktorer for, hvor markedet bevæger sig hen. Hver faktor har vi underinddelt i yderligere tre faktorer for at nuancere markedets bevægelser. Med det formål at rådgive vores kunder om, hvordan de kan optimere deres forretning med morgendagens markedsmuligheder for øje.

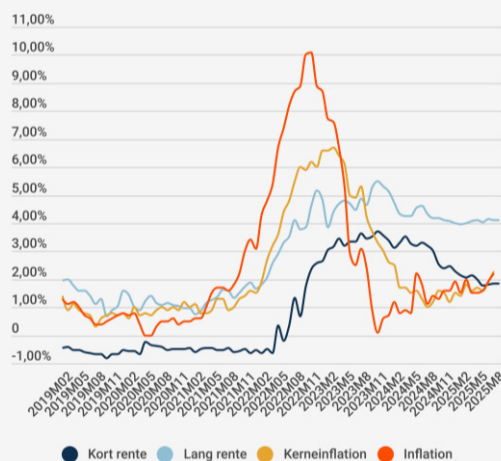
Økonomi

Ejendomsmarkedet er konstant i bevægelse, da det påvirkes af flere samfundsøkonomiske faktorer. Det gælder ikke mindst faktorer som finans, byggeomkostninger og forbrug.

Investering i ejendomme kræver adgang til kapital. Den finansielle udvikling – globalt og nationalt – har derfor en direkte påvirkning på ejendomsbranchen, hvorfor det er vigtigt at have øje for, hvordan inflationen, renten og beskæftigelsen udvikler sig på kort og lang sigt. Det samme gælder byggeomkostningerne, der påvirker priserne i byggeriet og dermed også investeringscasen. Endelig er det også relevant at forholde sig til, hvordan danskernes forbrug udvikler sig, da det også påvirker bevægelserne i ejendomsbranchen.

Finans

I mere end et år har inflationen været omkring eller under 2-procents målet. Det sker efter, at den toppede i oktober 2022 i Danmark med en stigning på 10,1% i forhold til samme måned året før. Siden er inflationen dog vendt, og det er selvsagt positive tegn for samfundet og dermed også ejendomsmarkedet. Der har været flere rentenedsættelser fra Den Europæiske Centralbank (ECB) – senest i juni 2025. Den Amerikanske Centralbank (FED) sænkede også renten af flere omgange i 2024. Her er dog ikke udsigt til samme rentenedsættelser i 2025, som hos ECB.



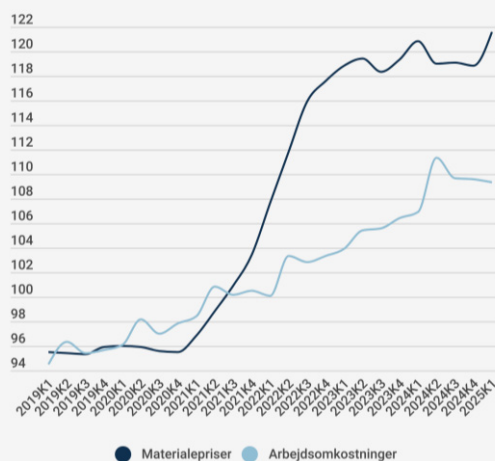
Udvikling i rente og inflation

Byggeomkostninger

Siden Covid-19 ramte det globale samfund i starten af 2020 har stigende byggeomkostninger præget branchen. Det gælder særligt materialepriser, men også løn i kraft af en historisk høj beskæftigelse. Med Covid-19 svigtede de globale forsyningskæder, hvorfor udbuddet faldt på fx træ og beton, som ofte transporteres over store afstande. Priserne er sidenhen blevet stabiliseret og i tredje kvartal af 2023 faldt omkostningerne ved boligbyggeri for første gang i 3 år. I de følgende kvartaler har indekset været svagt stigende igen. I 4. kvartal af 2024 faldt arbejdsomkostningerne dog, mens materialepriserne var stabile.

Forbrug

Danskernes forbrugertillid ramte i oktober 2022 rekordlave -37,0%. Siden er den steget til -11,7% procent i januar 2025. Efter en periode med fremgang i 2023 stabiliserede forbrugertilliden sig dog igennem 2024. Forbrugertilliden har en stor betydning for økonomien, da en negativ forbrugertillid typisk betyder, at forbrugeren holder på pengene, hvilket kan resultere i en økonomisk lavkonjunktur. Den danske økonomi har dog opretholdt et højt tempo i 2024 og 2025 – blandet andet på grund af et stærkt arbejdsmarked.



Udvikling i byggeomkostningsindekst

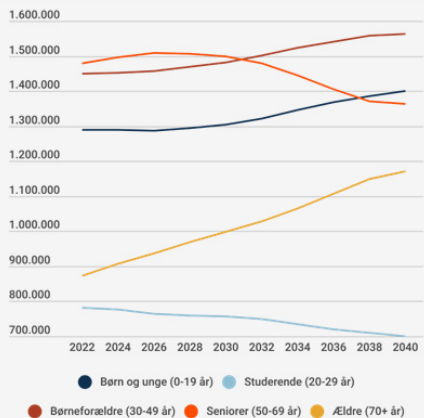
Demografi

Ejendomsinvestering er tæt forbundet med befolkningens struktur. Det er derfor afgørende at have indsigt i demografien og, ikke mindst, udsyn til hvordan den udvikler sig over tid.

Befolkningen i Danmark vil vokse fra 5.961.250 i 2024 til 6.198.500 i 2040. Det svarer til en stigning på ca. 6 procent – og det vil selvsagt kræve investeringer at tilpasse det byggede miljø til befolkningstilvæksten. Hvis man som investor vil have det optimale ud af sin investering, så kræver det dog indsigt i underliggende, demografiske strømninger som fx aldersfordeling, flyttemønstre samt indkomst- og formuefordeling.

Aldersfordeling

To store årgange dominerer befolkningen. Det gælder den såkaldte generation Z født i 1990’erne (kendetegnet ved fx at være stærkt digitale, mobile, sociale og etiske) og de såkaldte baby boomere født i 1950’erne (kendetegnet ved fx at mere individuelle, større forbrugere og mindre etiske end generation Z). Det er i høj grad disse to årgange, som påvirker morgendagens ejendomsmarked. Det sker med generation Z, der med nye krav og livsformer er på vej ind på bolig- og arbejdsmarkedet. Og det sker med baby boomerne, der modsat er på vej ud af arbejdsmarkedet og skal realisere sig selv på ny, hvilket afspejles i den markant stigende interesse for aktive seniorbofællesskaber i hele landet.



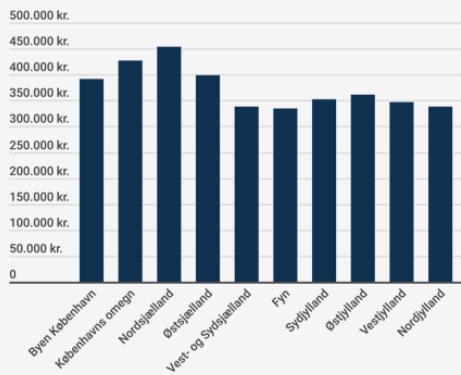
Befolkningsudvikling i Danmark målt på livsstadier.

Flyttemønstre

I 2024 flyttede 850.000 danskere fra en bolig til en anden. Det svarer til 15 procent af befolkningen og gør danskerne til de mest flytteivrige i Europa næst efter svenskerne. Og flytningen er de senere år vendt. For netto tilflytningen sker ikke længere til København, men væk derfra og ud til det øvrige Sjælland. I Jylland sker den største tilflytning til kommuner som Aarhus, Aalborg, Silkeborg, Horsens og Vejle, mens nord-, vest- og sønderjyske kommuner ligger i den anden ende af skalaen med den største fraflytning. Det er desuden værd at bemærke, at øerne (fx Bornholm, Fanø og Langeland) oplever en nettotilflytning.

Indkomst- og formuefordeling

En ting er, hvor ofte og hvor hen danskerne flytter. Noget andet er, hvordan indkomstniveauet fordeler sig på tværs af landet og dermed i hvilke dele af landet, danskerne har den højeste, økonomiske kapital. Her topper Nordsjælland og København med en gennemsnitlig, personlig indkomst på henholdsvis 431.284 og 401.152 kroner, mens Bornholm og Fyn ligger i bunden med henholdsvis 300.997 og 320.421 kroner. Ser man på formue i fast ejendom (totalt set) topper København og Aarhus med henholdsvis 431 og 284 milliarder kroner, mens Læsø og Ærø ligger i bunden med henholdsvis 4 og 2 mia. kroner.



Gennemsnitlig, personlig indkomst målt på landsdelsniveau.

Megatrends

Ligesom resten af samfundet bliver ejendomsbranchen præget af tidens store strømninger – de såkaldte megatrends. I forhold til ejendomsbranchen er det særligt den bæredygtige agenda og teknologiske udvikling, der kommer til at drive udviklingen og definere morgendagens succesfulde investeringer.

Bæredygtighed

Ejendomme og byggeri står for 40 procent af det samlede energiforbrug i Danmark og for 40 procent af den samlede CO₂-udledning på verdensplan. Sammen med den globale, klimadagsorden har det fået langt største delen af europæiske ejendomsinvestorer til at have bæredygtighed som et direkte investeringsparameter. Det viser et nyligt internationalt studium fra EjendomDanmark. Og det ses i en dansk kontekst, hvor de institutionelle investorer går forrest. Fx investerer de største pensionsselskaber kun i DGNB-certificeret nybyggeri.

Dertil kommer, at fortsat flere virksomheder forpligter sig til forskellige bæredygtige mål (fx ESG eller FN's verdensmål), hvilket vil skubbe til udviklingen for ejendomsbranchen og udlejere. PwC's seneste ejerlederanalyse viser således, at 90 procent af danske ejerledere har bæredygtighed øverst på agendaen i driften og udviklingen af deres virksomhed. Og en analyse fra 2020 foretaget af Jones Long Lasalle viser, at bæredygtigt certificerede kontorejendomme i London udlejes til en op til 11 procent højere leje og i et højere tempo med følgende lavere tomgang.

PropTech

Teknologi infiltrerer i stigende grad det private og professionelle liv på alle niveauer. Det gælder også ejendomsbranchen, hvor den teknologi, der vil påvirke og transformere branchen, er blevet kendt som property technology (forkortet PropTech). Flere studier – herunder et nyligt studie fra BUILD på Aalborg Universitet – peger på, at PropTech-løsninger vil revolutionere branchen indenfor alle segmenter.

PropTech inddeles i tre hovedgrupper: deleøkonomi, smart real estate-løsninger og real estate FinTech-løsninger. Et eksempel på en deleøkonomisk løsning er Airbnb, der gør det muligt for private at operere som hotel/serviceapartments. Smart real estate-løsninger kan eksempelvis være smarte, moderne bygninger, hvor teknologien sørger for, at indeklima og temperatur kører automatisk eller kan styres gennem en app. Og real estate FinTech-løsninger kan eksempelvis være brug af kunstig intelligens og robotter til håndtering af blandt andet ejendomsdata.

I Danmark er ejendomsinvestorer – både private og institutionelle – begyndt at få øjnene op for deleøkonomiske løsninger, der blandt andet lægger op til nye måder at bo sammen på. Den kraftigt stigende projektudvikling inden for seniorbofællesskaber er et eksempel på dette. Et andet eksempel er den stigende efterspørgsel indenfor kontorsegmentet på deleøkonomiske løsninger. Som resultat heraf ser man særligt i de større byer en markant udvikling af nye former for kontorfællesskaber.

Ejendomsmarkedet 2024

Transaktionsaktiviteten på markedet for erhvervs- og investeringsejendomme steg fra 45 milliarder kroner i 2023 til 52 milliarder kroner i 2024. Det var dermed en stigning på 16 procent.

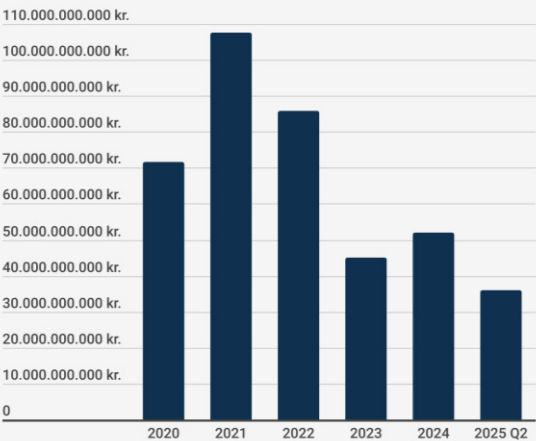
De 52 milliarder blev nået efter en særligt travl december, hvor der blev handlet ejendomme for 11,4 milliarder kroner. Det er dermed den måned med højest volumen i de seneste to år.

Den øgede volumen vidner om stigende aktivitet og lys forude på ejendomsmarkedet. Optimismen er båret videre ind i 2025, hvor året er begyndt med god aktivitet på ejendomsmarkedet.

Segmenter

Boligsegmentet blev igen i 2024 årets største segment med halvdelen af den samlede volumen. Derefter fulgte industri og logistik med 25 procent, kontor med 14 procent og detail med 9 procent. De resterende 2 procent var fordelt på hoteller og andet.

Det er dermed en markant stigning for boligsegmentet, der i 2023 udgjorde 41 procent af den samlede volumen. Der er dog store forskelle i segmentfordelingen regionalt. Det var særligt Region Hovedstaden, der trak boligsegmentet op i kraft af flere store porteføljetransaktioner.



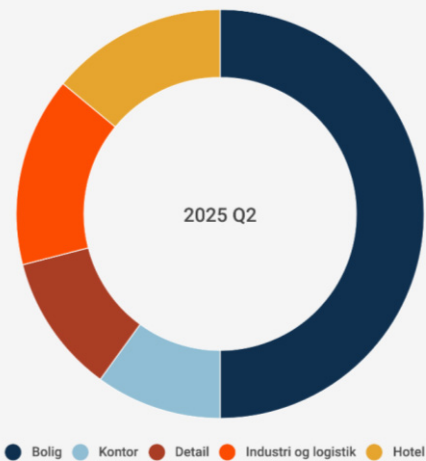
Det samlede transaktionsvolumen på det danske ejendomsmarked fordelt efter år.

Investorer

Gennem hele 2024 dominerede de danske investorer det kommercielle ejendomsmarked. 61 procent af transaktionsaktiviteten var med en national køber, mens de udenlandske investorer stod for 39 procent.

Trods den store andel af nationale investorer er andelen dog faldet i forhold til 2023, hvor de danske investorer udgjorde 67 procent. Vi er med andre ord på vej tilbage mod tidligere år, hvor de udenlandske investorer stod for 40-50 procent af den samlede volumen.

De udenlandske investorer markerer sig relativt set oftere i de store transaktioner.



Fordelingen af segmenter i forhold til det samlede transaktionsvolumen i de første to kvartaler af 2025.

Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde

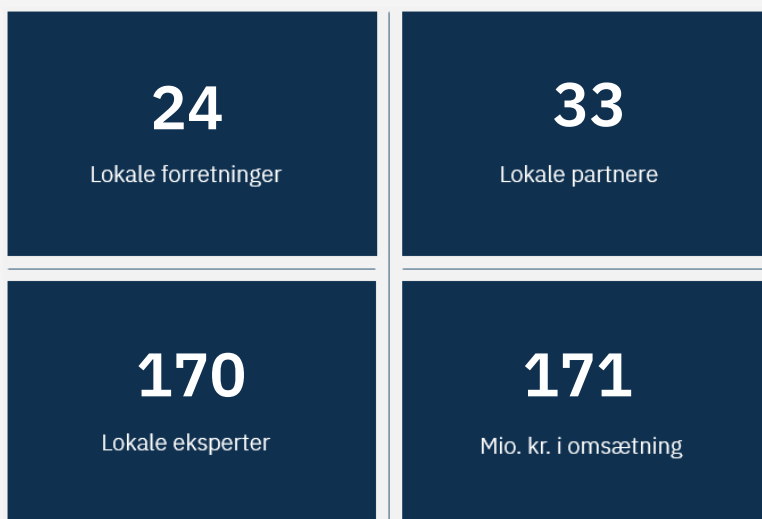
Hos Nordicals er vi drevet af at stille vores kunder stærkest muligt – hvad enten de skal sælge eller investerer i ejendomme. Derfor møder vi dem med et 360° perspektiv på, hvor ejendomsmarkedet står i dag, og hvor det bevæger sig hen i morgen. Vi møder dem således med en dyb dedikation til at forstå deres verden og være forudseende på deres vegne, som har gjort os til Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde med 24 forretninger og mere end 170 eksperter over hele landet.

Vi kender derfor hvert et hjørne af markedet og ved, hvor det bevæger sig hen. Det gør vi med vores lokale forankring i hele landet og med vores datadrevne analyseunivers, Nordicals Foresight™. Vi kombinerer således lokal indsigt med et globalt udsyn, så vi holder vores kunder opdateret på de internationale markeds- og samfundstendenser, analyserer dem og perspektiverer dem til deres verden og markedsmuligheder.

Så uanset om vores kunder skal sælge, udleje eller investere i ejendomme – og uanset hvor i landet det er – så rådgiver vi dem på et solidt, fagligt fundament. Det gør vi med lige dele indsigter og prognoser, og vi gør det med det klare, kompromisløse mål at stille dem stærkest muligt i såvel dagens som morgendagens marked.



Nordicals kort fortalt



360° rådgivning på tværs af skala og segmenter

