

Rørstensgården

Eksklusivt rækkehusprojekt i Sorø



ETAPE 1

-3.625 m² boliger til udlejning
-39 rækkehus (65, 85, 100 og 115 m²)

Pris **kr. 96.000.000**
Est. lejeindtægter **kr. 5.346.000**
Est. driftsomkostninger **210/m²**
Est. afkast af investeret kapital **4,87%**

ETAPE 2

-3.355 m² boliger til udlejning
-33 rækkehus (65, 85, 100 og 115 m²)

Pris **kr. 90.000.000**
Est. lejeindtægter **kr. 4.926.000**
Est. driftsomkostninger **210/m²**
Est. afkast af investeret kapital **4,78%**

Rækkehusene handles i selskabsform
Byggestart primo 2024

Frederiksberg, 4180 Sorø



SORØ
KOMMUNE

Sorø Kommune har ca. 30.000 indbyggere, der primært bor i byerne Sorø, Dianalund, Pedersborg og Frederiksberg. Befolkningsprognosen viser, at antallet af indbyggere vil stige med 5,9% frem mod år 2045, hvilket bevirker, at kommunen har fuld fokus på byudvikling og infrastruktur.

Sorø Kommune har specifikt valgt at arbejde med 9 af FN's 17 verdensmål med et stort ønske om at bidrage til forbedret miljø og sundhed, reduktion af menneskeskabte klimapåvirkninger, nedbringelse af CO2 mv. Kommunen har en direkte målsætning om at være CO2-neutrale i 2050.

Frederiksberg er et hyggeligt og attraktivt område med ca. 3.500 indbyggere i den sydlige del af Sorø. De seneste år har der været massiv interesse for nyopførte boliger – både ejer- og lejeboliger – ikke mindst på grund af den naturskønne beliggenhed mellem de nærliggende store skove og Sorø Sø, hvor der er badestrand og mulighed for fiskeri og kanoture. Der er kort afstand til Sorø Golfklub - Danmarks måske smukkeste golfbane.

Der er gå- og cykelafstand til indkøbsmuligheder i bl.a. SuperBrugsen og Netto, den nybyggede Frederiksberg Skole, daginstitutioner og Frederiksberg Hallen med mange sports- og fritidsaktiviteter.

Fra Frederiksberg er der gode busforbindelser til f.eks. Sorøs hyggelige centrum med mange caféer, restauranter, kultur- og forretningsliv, og fra den nærliggende Sorø Station er der hver ½ time direkte togforbindelser til København (45 min.), Roskilde (24 min.) og Odense (45 min.). Der er under 7 km. til Vestmotorvejen i bil.



Rørstensgården



Udvalgte verdensmål i relation til dette projekt:



Rørstensgården er en moderne tæt-lav bebyggelse bestående af 1- og 2-plans rækkehuse fra 65 til 115 m² tiltænkt børnefamilier, par, seniorer og enlige – med høj fokus på diversitet, miljø, bæredygtighed, arkitektur og kvalitet.

Projektet opføres i 2 etaper. Etape 1 (39 boliger) forventes igangsat primo 2024 med afslutning medio 2025. Etape 2 (33 boliger) opføres på et (nabo)areal, hvor byggeriet igangsættes efter nærmere aftale med køber og forventes afsluttet 15 måneder efter byggestart.

Det samlede projekt vil fremstå som en helhed med relation i materialevalg, formgivning, uderum og med forbindelser mellem de to områder. Boliger indrettes f.eks. med køkken mod egen indkørsel, hvilket giver visuel kontakt til torvepladsen, der er bebyggelsens samlingspunkt. Husene opføres i varierende "varme" røde og brune nuancer for at give bebyggelsen en harmonisk og homogen karakter.

Projektet tager afsæt i en helhedsorienteret tilgang til bæredygtighed, hvor der arbejdes med at optimere bebyggelsens miljømæssige, sociale og økonomiske bæredygtighed. Intentionen er at sikre et ansvarligt forbrug af ressourcer, samt at skabe en social og inkluderende bebyggelse, der understøtter fællesskabet mellem beboerne. På baggrund af denne intention ønskes bebyggelsen opført til DGNB-guld, da certificeringen sikrer et højt niveau af bæredygtighed indenfor relevante aspekter i byggeriet.

Det endelige tegningsmateriale, materialeliste mv. er pt. under udarbejdelse, men generelt kan det oplyses, at boligerne opføres i samme gode kvalitet, som kendetegner udviklingsselskabet SVANEN Development A/S – www.as-svanen.dk – der er bygherre.

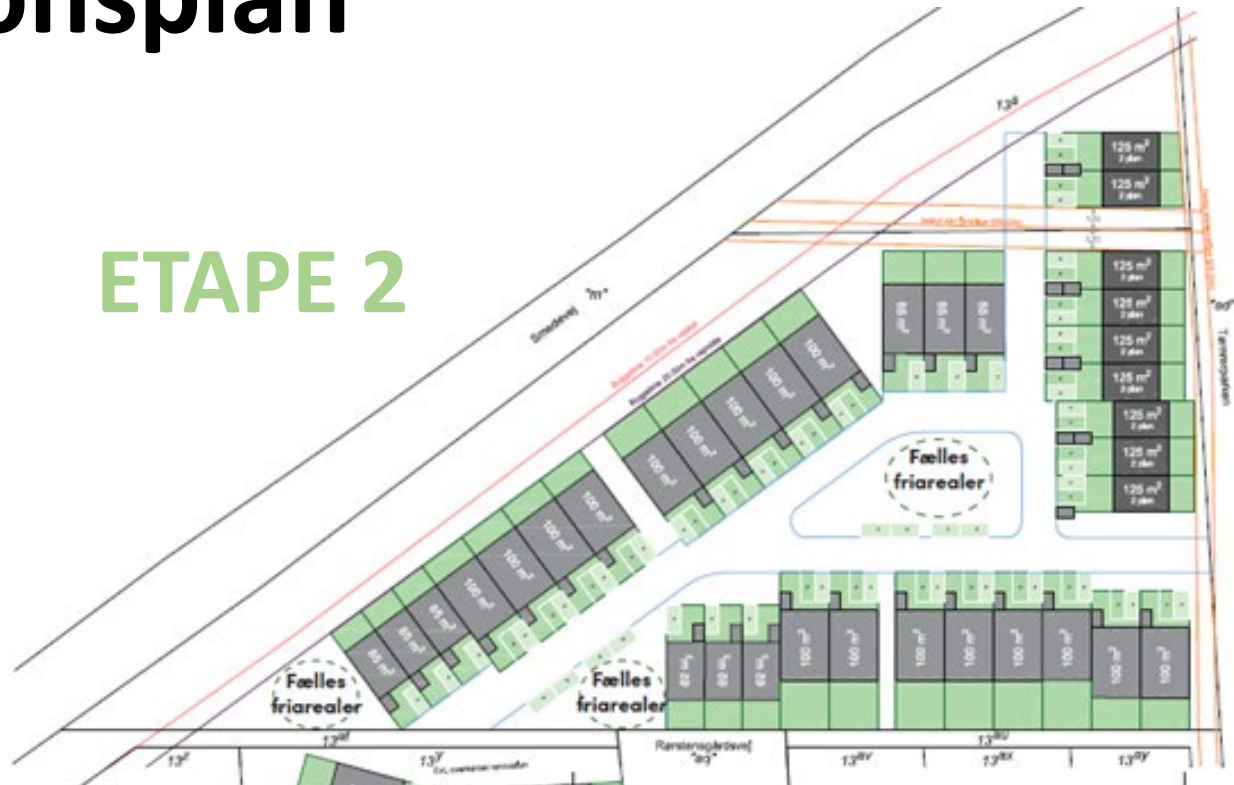
Beliggenhed



Dispositionsplan



ETAPE 2



ETAPE 1

Ikke endelig dispositionsplan

Boligtyper

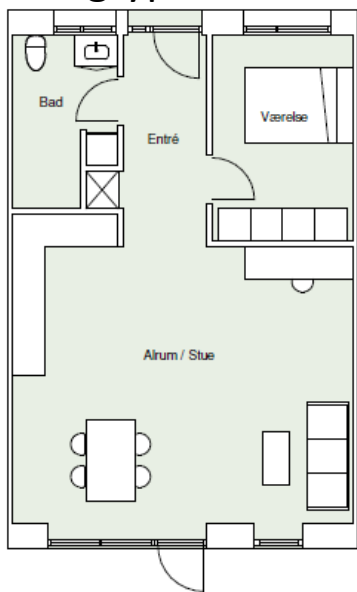
Etape 1

Boligtype	Areal	Værelser	Antal huse
A. Rækkehus, 1-plan	65 m ²	2	7
B. Rækkehus, 1-plan	85 m ²	3	13
C. Rækkehus, 1-plan	100 m ²	4	10
D. Rækkehus, 2-plan	115 m ²	4	9
I alt	3.625 m²		39

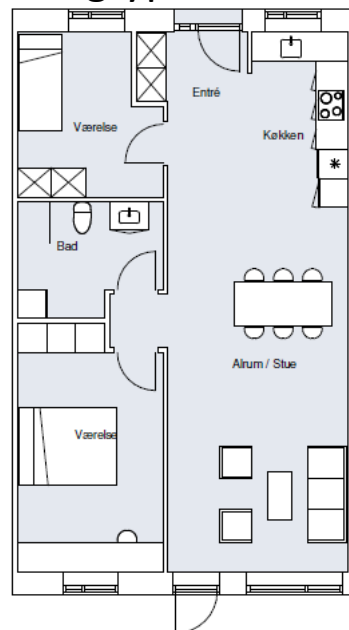
Etape 2

Boligtype	Areal	Værelser	Antal huse
A. Rækkehus, 1-plan	65 m ²	2	4
B. Rækkehus, 1-plan	85 m ²	3	2
C. Rækkehus, 1-plan	100 m ²	4	18
D. Rækkehus, 2-plan	115 m ²	4	9
I alt	3.355 m²		33

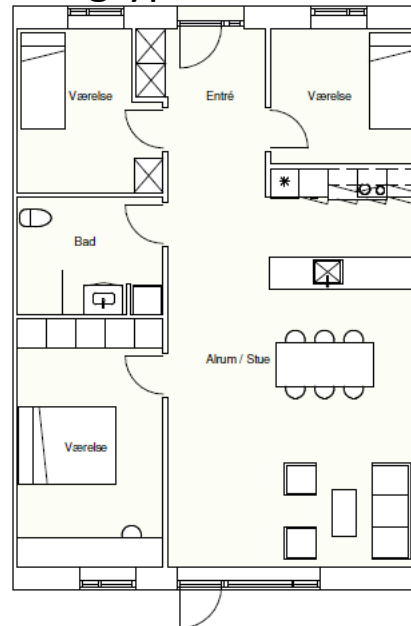
Boligtype A



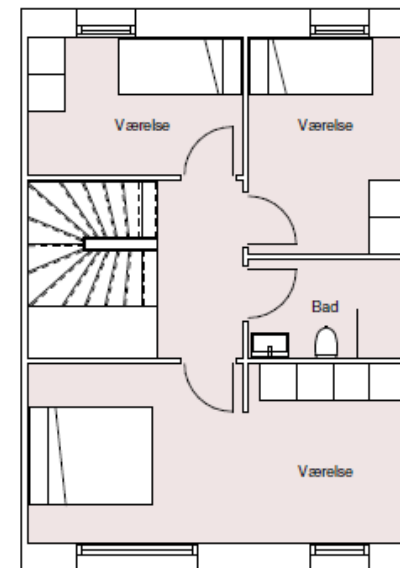
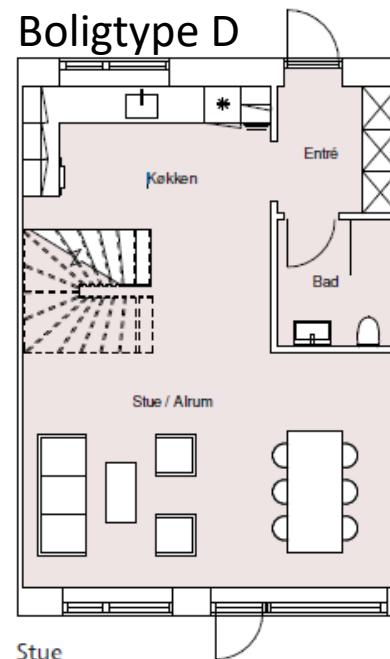
Boligtype B



Boligtype C



Boligtype D



Der er tale om foreløbige plantegninger

Pris og rentabilitet

	Etape 1	Etape 2	I alt
Boligareal, m²	3.625	3.355	6.980
Antal boliger	39	33	72
Leje pr. m²	1.475	1.468	1.472
Lejeindtægter ialt, anslået kr.	5.346.000	4.926.000	10.272.000
Driftsomkostninger pr. m², anslået kr.	210	210	210
Driftsomkostninger ialt, anslået kr.	761.250	704.550	1.465.800
Netto lejeindtægter, anslået kr.	4.584.750	4.221.450	8.806.200
Deposita + forudbetalt leje (3 mdr. + 1 mdr.), anslået kr.	1.782.000	1.642.000	3.424.000
Ejendommens pris, kr.	96.000.000	90.000.000	186.000.000
Afkast	4,78%	4,69%	4,73%
Afkast af investeret kapital, inkl. deposita + forudbetalt leje	4,87%	4,78%	4,82%
Pris pr. m², kr.	26.483	26.826	26.648

Rækkehusene sælges turn-key (nøglefærdige) som udlejningsprojekt til investorer med langsigtet investering for øje.

Etape 1 igangsættes foråret 2024, og forventes at kunne leveres indflytningsklar efteråret 2025.

Etape 2 igangsættes efter nærmere aftale, forventeligt efteråret 2024, og vil således kunne leveres indflytningsklar foråret 2026.

Rækkehusene handles i selskabsform samlet eller etapevis.

Boligerne handles fri for lejere.

Der foreligger vurderingsrapporter fra **EDC Erhverv Poul Erik Bech**, som kan rekvireres efter nærmere aftale. Disse vurderinger er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger, og ovenstående priser og rentabilitet er således baseret på disse vurderinger.

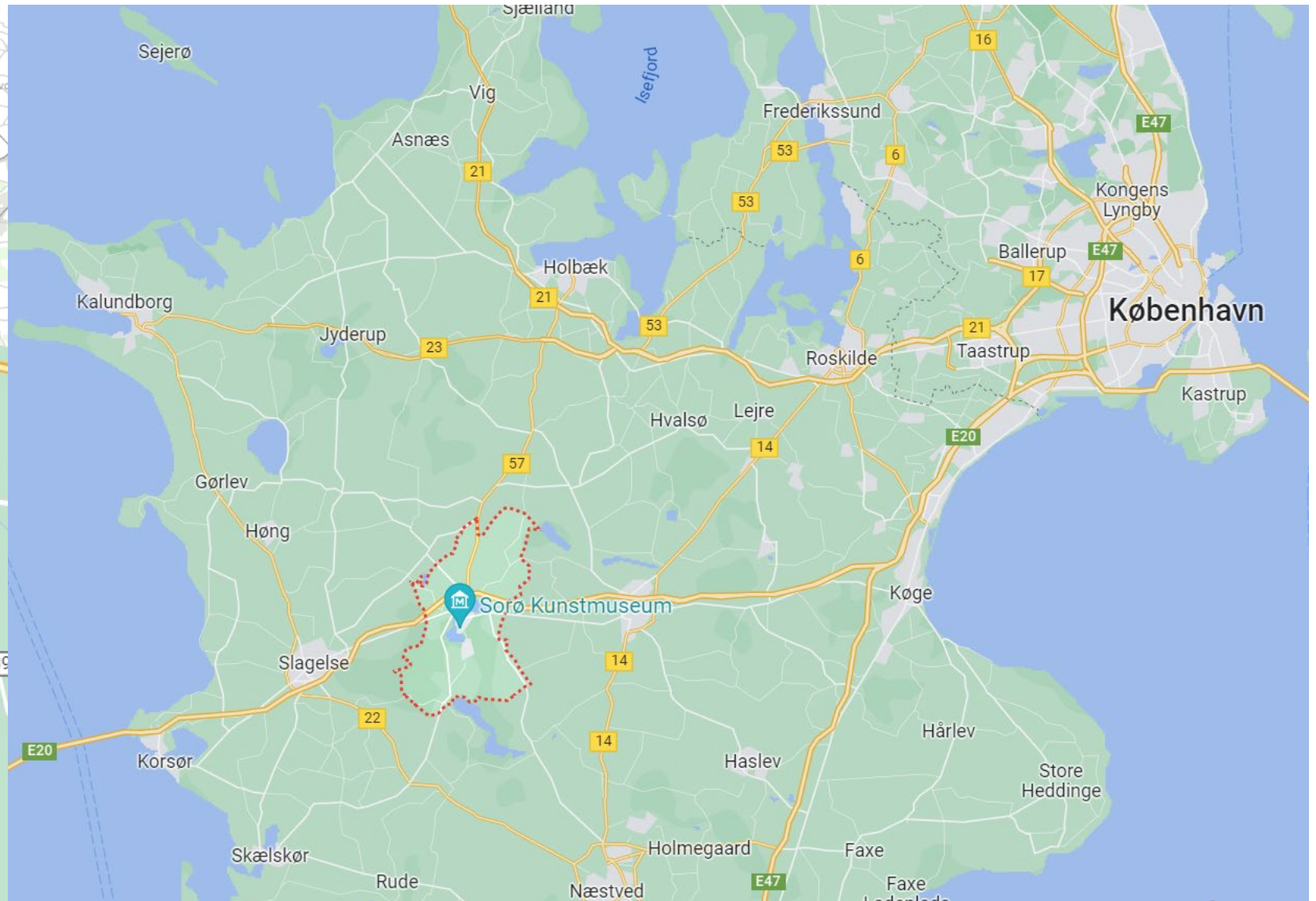
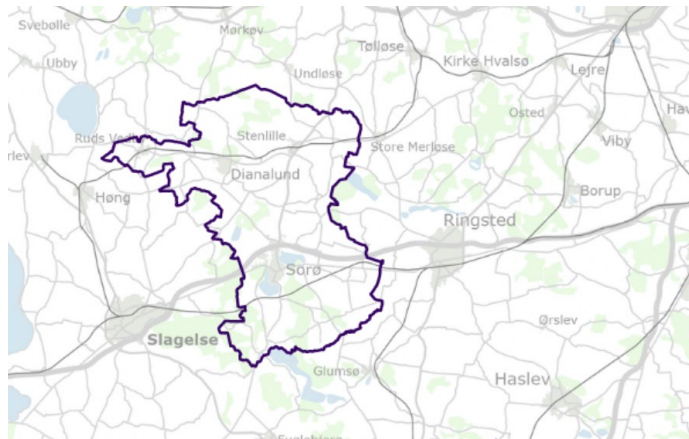


Sven Lyse
Partner, direktør
Telefon: 58587698
Mobil: 53605181
E-mail: sly@edc.dk



Jørgen Jørgensen
Direktør, MRICS Registered Valuer
Telefon: 58588725
E-mail: jjo@edc.dk

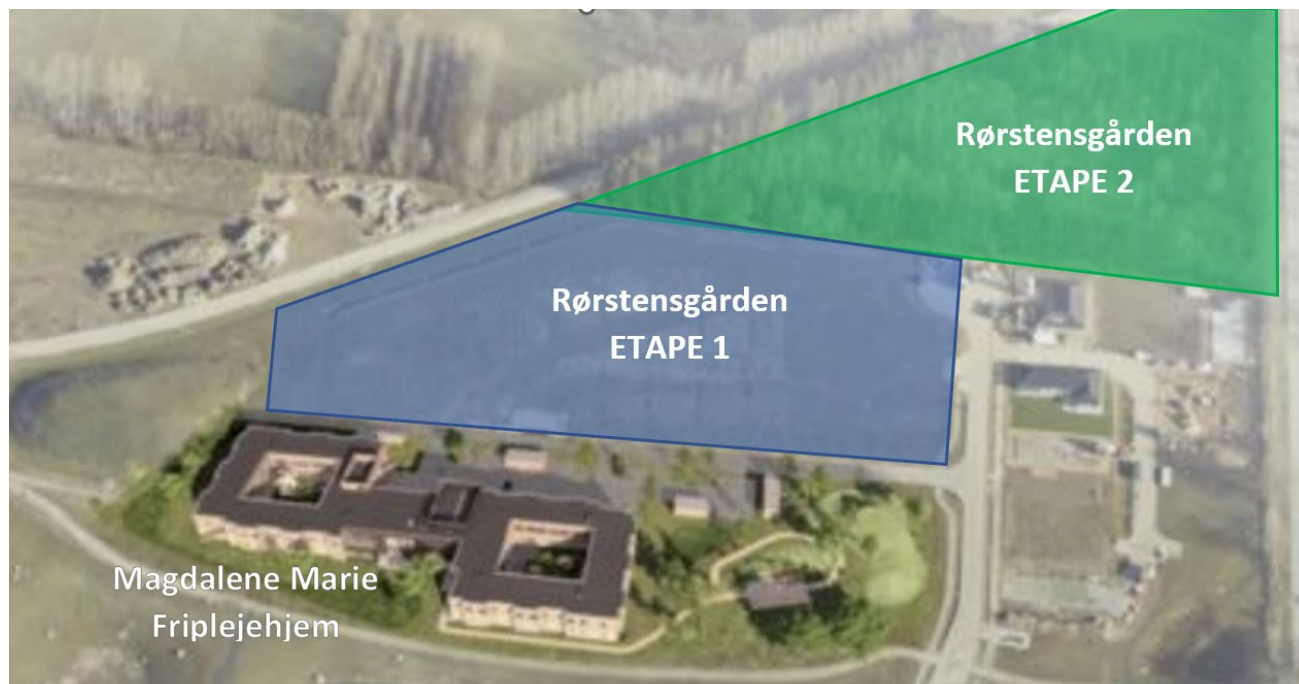
Sorø



Frederiksberg



Magdalene Marie – nyt friplejehjem



Mariehjemmene åbner i august 2023 et nyt friplejehjem på den resterende del af arealerne, som tidligere har tilhørt Rørstengården. Når projektet på Rørstengården Etape 1 og Etape 3 er gennemført, er området dermed fuldt udbygget.

Frilejehjemmet, der kommer til at hedde Magdalene Marie, bliver således direkte nabo til Rørstengården Etape 1 og Etape 2, hvilket vil være et stort aktiv for området.

Det er ejendomsinvestor- og udvikler NREP, der opfører det moderne og funktionsdygtige friplejehjem på hele 5.300 m², fordelt på 64 bæredygtige plejeboliger, fællesarealer og flotte udenomsarealer.

Magdalene Marie drives af NREP i samarbejde med den erhvervsdrivende fond Mariehjemmene.

 **arie** hjemmene

fordi alle fortjener et godt liv





Salg og yderligere information

SVANEN

Svanen Development A/S

Rådhusvej 1
8700 Horsens
Tlf. 87 22 45 45

Michael Brixhuus
+45 21 29 08 47
mib@as-svanen.dk

Morten Brixhuus
+45 21 29 08 46
mob@as-svanen.dk

PANORAMA^{dk}

Panorama.dk ApS

Vestre Havnepromenade 10A, 3th.
9000 Aalborg
Tlf. 96 321 321

Benny Bach
+45 20 750 744
bb@panorama.dk