

SALGSPROSPEKT

Nørregade 29
4100 Ringsted



Boligudlejningsejendom med erhverv i stueetagen

En hyggelig bolig- og erhvervsejendom, fordelt på to bygningsenheder, beliggende midt i gennemgående gade i Ringsted Centrum med egne parkeringspladser i baggården.

Kontantpris kr. 5.950.000.

SALGSPROSPEKT

1. Beskrivelse

Ejendomsbeskrivelse.

Ejendommen, bestående af hovedejendom med indgang fra Nørregade, som indeholder 4 boliglejemål samt et erhvervslejemål.

Baghuset indeholder to boliglejemål. Disse to boliglejemål kan man besøge enten med indgang via naboens port i Nørregade eller fra Dronning Margrethesvej.

Hele ejendommen er opført i 1902. I 2010 sker der en mindre ombygning, da de to boliglejemål i hovedejendommen på 1. sal og de to boliglejemål i baghuset bliver istandsat.

Boligenhederne spænder bredt fra det mindste lejemål på 48 m² i hovedejendommen og til 131 m² i baghuset.

Erhvervslejemålet er opmålt til 303 m². og består af udover detallokalet af køkken, toilet, depotrum og særskilt lagerlokale. Der er således en divergens mellem opmålte arealer og BBR.

Alle seks boligenheder er udlejet, mens erhvervslejemålet og tilhørende lager p.t. står tomt.

Ejendommen har egen p-plads med plads til ca. 5 biler, der ikke er reserveret specifikt til nogen.

2. Væsentlige data for ejendommen

Beliggenhed

Adresse: Nørregade 29, 4100 Ringsted

Matr.nr. 63 Ringsted Bygrunde

Kommune Ringsted Kommune

Opført 1902 med ombygning i 2010.

Arealer jf. BBR

Grundareal	765 m ² , heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	473 m ² (Hovedejendom 293 m ² og Bageejendom 180 m ²)
Erhvervsareal	369 m ² (afskrivningsberettiget)
Boligareal	418 m ²
Etageareal i alt	787 m ²

Ejendommen er ikke særskilt opmålt. De oplyste arealer er uden ansvar for sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

Fredning / bevaringsværdi Hovedejendommen har bevaringsværdi kategori 4, som følge af en velproportioneret facade.

SALGSPROSPEKT

Offentlige vurdering

Foreløbig grundværdi

År

2025

Grundværdi

5.551.000 kr.

Ejendommen er ikke under omvurdering.

Dette er den foreløbige 2025-vurdering, som ejendomsskatterne for 2026 beregnes ud fra. Når den endelige vurdering er klar, bliver skatterne genberegnet og efterreguleret.

Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret via TopDanmark på sædvanlige vilkår under policenummer: 9635 772 228.

Energimærkning

Ejendommen har energimærke G, jf. energimærkerapport af 22. maj 2022.

3. Servitutter og andre forhold

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone.

Vej

Ejendommen ligger ud til offentlig vej.

Afløbsforhold

Der er separat kloakeret mellem spildevand og delvis tag-/overfladevand.

Vandforsyning

Alment vandforsyningsanlæg

Offentlige planer

Der henvises til kommuneplan 2021-2033 med rammeområde 1C11 for Ringsted Kommune samt lokalplanerne 41, 93, 199 og 240.

Nævnte planforhold er oplyst uden ansvar for ejendomsmæglerfirmaet, og køber opfordres til at rette henvendelse til den pågældende kommune angående konkret planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.

Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen

Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 09.03.1984 - Lokalplan nr. 41

Nr. 2 lyst d. 06.04.1988 - Dok om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Øvrige forhold

Overtagelse: Efter aftale

Andre oplysninger: Ret til mellemsalg forbeholdes.

SALGSPROSPEKT

4. Tekniske installationer

El, vand og varme

- El: Afregnes af lejerne direkte overfor forsyningsselskab.
- Varme: Ejendommen opvarmes med elvarme, som lejerne afregner direkte overfor forsyningsselskab.
- Vand: Ejendommen forsynes med vand fra almen vandforsyning.
Der er opsat individuelle målere i hvert lejemål og det opkræves aconto fra udlejer.

Løsøre og inventar

Der henvises til lejekontrakterne.

5. Miljøforhold

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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 og ejendomsdatarapport, har grunden tidligere været kortlagt på vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2), men Region Sjælland har efter en konkret undersøgelse eller afværgeforanstaltning vurderet, at der ikke længere er grundlag for en kortlægning. Køber erklærer sig indforstået med at overtage dette forhold, som det er og forefindes, uden at kunne gøre krav gældende overfor sælger.

Olie-/Tankanlæg

Der findes en afblændet olietank på ejendommen.

6. Økonomi

Købesum

Kontantpris **kr. 5.950.000**

Lejeindtægter

Pr. år kr. 470.722,56 excl. forbrug.

Estimeret erhvervsleje for fuld indfasning af mulig ny erhvervslejekontrakt: Kr. 325,00 pr. m2 svarende til pr. år kr. 98.800,00 excl. moms og aconto.

Der henvises til lejeoversigten med specifikation over samtlige lejemål på ejendommene, herunder opgørelse af lejeindtægter og deposita.

SALGSPROSPEKT

Driftsudgifter

Grundskyld 2025	kr.	30.833,60
Renovation	kr.	21.751,39
Rottebekæmpelse 2025	kr.	307,95
Dækningsafgift 2025	kr.	0,00
Vandafgift og vandafl.udgift, udlejers andel	kr.	0,00
Forsikringer 2025: 787 m ² a kr. 20,14	kr.	15.850,18
Udvendig vedligeholdelse 50 kr./ m ² 787 m ²	kr.	39.350,00
Vicevært: 8 lejemål a kr. 2.000	kr.	16.000,00
Administration, estimeret: 2.500 kr./ 8 enheder	kr.	<u>20.000,00</u>

Driftsudgifter i alt kr. 144.093,12

Ovenfor anførte udgifter modsvarer således de udgifter, som ejer oplyser, at have haft for 2025. Nuværende ejer er selv administrator og står for udvendig vedligeholdelse. Administration er estimeret.

7. Vedligeholdesekonti

Regnskabskonto Ejendommen er ikke omfattet af BRL § 18

Bindingskonto GI Ejendommen er ikke omfattet af BRL § 18 B

8. Handelsomkostninger og kapitalbehov

Købers handelsomkostninger:

Tinglysningsafgift	kr.	37.550
Advokatsalær anslået	kr.	15.000
Moms af advokatsalær	kr.	<u>3.750</u>
I alt	kr.	<u>56.300</u>

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	5.950.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	56.300
-refusion depositum/forudbetalt leje	kr.	<u>153.200</u>
Anslået kapitalbehov	kr.	<u>5.853.100</u>

Bemærkning: Køber er gjort bekendt med og accepterer at advokatsalær i salgsprospektet er anslået således, at eventuelle afvigelser i advokatsalærets størrelse er uden ansvar for UnikEjendom ApS.

SALGSPROSPEKT

9. Startforrentning

Startforrentning

Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel.

Lejeindtægt m.v.	kr.	470.722,56
- driftsudgifter	kr.	<u>144.093,12</u>

I alt bruttofortjeneste	kr.	<u>326.629,44</u>
-------------------------	-----	-------------------

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, anslået:

$$\frac{326.629,44 \times 100}{5.853.100,00} = \mathbf{5,6\% \text{ p.a.}}$$

Startforrentning, ved kontant handel 1. år incl. mulig erhvervslejekontrakt, anslået:

$$\frac{425.429,44 \times 100}{5.853.100,00} = \mathbf{7,27\% \text{ p.a.}}$$

10. Købesummens fordeling - afskrivninger

Ejendomskøb

Ved køb af ejendommene foreslås købssummen fordelt som følger:

Bygninger	kr.	5.506.000
Særlige installationer	kr.	0
Grundens værdi	kr.	444.000

Afskrivning

Beregning over afskrivninger på basis af fordelingen af købesummen:

Særlige installationer:	kr.	0
-------------------------	-----	---

12. Forbehold

Oplysninger i nærværende salgsprospekt er formidlet af nuværende ejer. UnikEjendom ApS påtager sig ikke ansvaret for, at alle oplysninger er fyldestgørende eller dispositioner eller handlinger, der måtte blive foretaget på baggrund heraf. Informationer i dette prospekt kan på ingen måde erstatte egen gennemgang af oplysningerne eller professionel rådgivning.

SALGSPROSPEKT

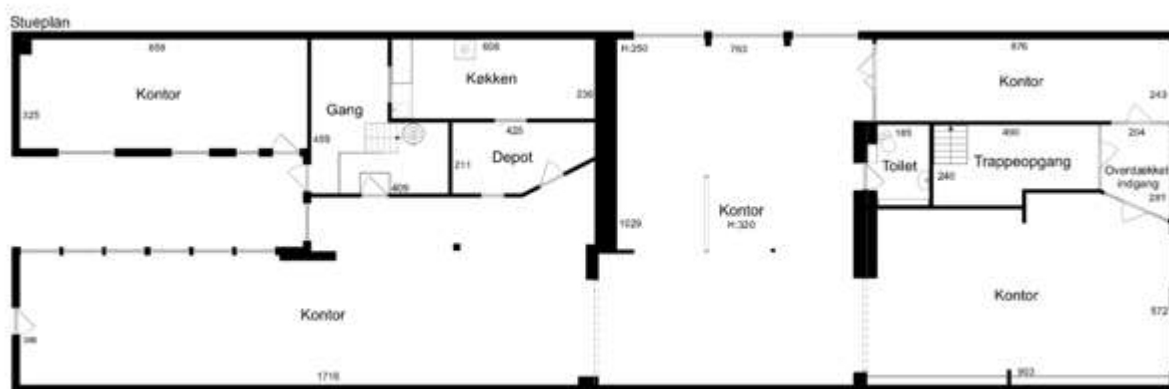
13. Besigtigelse

Henvendelse: Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse bedes venligst rettet til:

UnikEjendom ApS,
Mogens Jensen, tlf. +45 2237 5453
Mail: mogens@unikejendom.dk

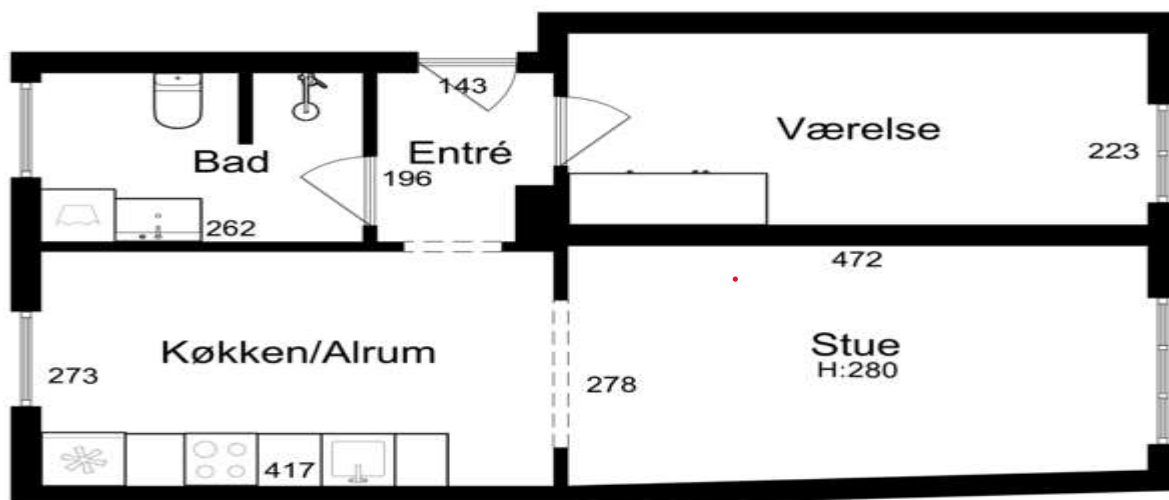
Lejelist:

Adresse	Areal jf. lejeft.	Areal jf. BBR	Indflytningsdato	Månedssleje	M2 leje/lejekontrakt	Forudbetalt leje	Depositum
Nørregade 29A, stuen		281					
Nørregade 29A, 1.th.	55	60	01-03-2025	6.950,00	1.516,36	6.950,00	20.850,00
Nørregade 29A, 1. tv.	43	48	01-05-2023	6.214,03	1.734,15	6.100,00	18.300,00
Nørregade 29A, 2 tv	49	49	01-09-2024	5.523,71	1.352,75	5.450,00	16.350,00
Nørregade 29A, 2 th	38	38	01-08-2024	5.016,95	1.584,30	4.950,00	14.850,00
Nørregade 29B, st.th.		88					
Nørregade 29B, st. tv.	92	92	15-02-2026	8.450,00	1.102,17	8.450,00	25.350,00
Nørregade 29B, 1	92	131	15-01-2018	7.072,19	922,46	6.400,00	19.200,00
		787		39.226,88		38.300,00	114.900,00
			Årlig leje	470.722,56			

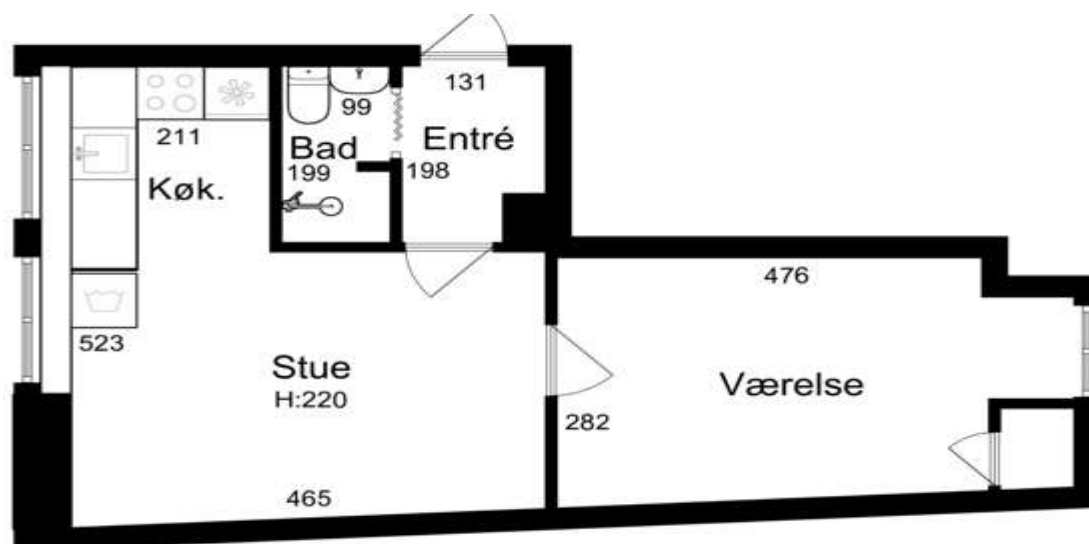


SALGSPROSPEKT

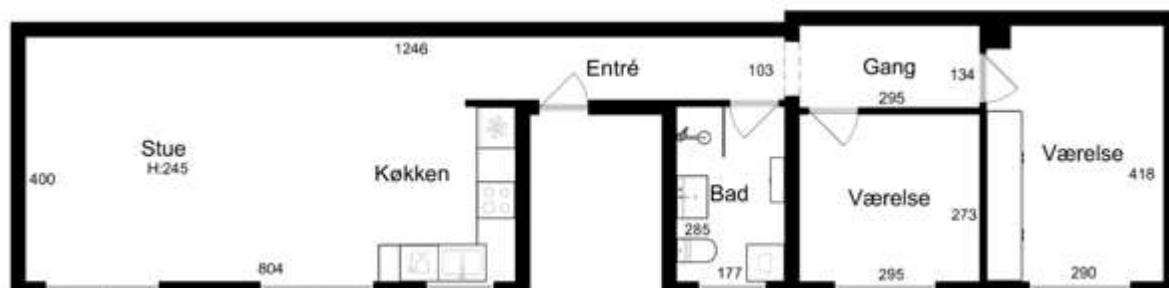
Forhus, første th.



Forhus, anden th.



Baghus, st.



UNIK
EJENDOM

UnikEjendom ApS
Sandmosevej 60
8270 Højbjerg

(+45) 2237 5453
Info@unikejendom.dk
www.unikejendom.dk

Side 8 af 9

SALGSPROSPEKT

Forhus, stue



Forhus, 1.th



Forhus, 2. th.

