

SALGSPROSPEKT

Hallingebjergvej 4
4100 Ringsted



Boligudlejningsejendom med eftertragtede lejligheder

Ejendom beliggende i særdeles spændende område med vægt på økologi og bæredygtighed. En eftertragtet ejendom for mange lejere, som ønsker at "stå af ræset" og bo centralt og tæt på al ting, men alligevel med vægt på naturen og ro i positiv forening med en bæredygtig tankegang.

Ejendommen er opført i 2007 og opdelt i 6 lejligheder og et stort fællesrum. Herudover er der i grundejerforeningen medejerskab af 20 hektar land og et stort beboerhus.

Grunden udgør 800 m² og det samlede lejeareal udgør 384 m².

Kontantpris kr. 5.600.000 med en startforrentning på 7,13%

Formidler:
GAJ Invest ApS
Tlf. 2237 5453

SALGSPROSPEKT

1. Beskrivelse

Ejendomsbeskrivelse.

Ejendommen er opført som en del af et område med vægt på økologi, bæredygtighed og fællesskab.

Området består af 21 enheder opført i tre små klynger benævnt Nord, Syd og Øst. Klynge nord består af 8 parcelhuse, klynge syd består af 6 parcelhuse, mens klynge øst består af 5 parcelhuse og denne boligejendom. Herudover er der i centrum af de tre klynger et stort fælleshus i to etager, som alle medlemmer af grundejerforeningen – incl. lejerne på Hallingebjergvej 4 – har mulighed for at leje. På første sal af fælleshuset er der flere overnatningsmuligheder for eksterne gæster til området.

Lejerne har udgang til egen bålplads bag bygningen, et fællesareal i klyngen og endelig anvendelse af fælleshus og arealerne udenom klyngerne.

I tilknytning til området ejer grundejerforeningen et meget stort fællesareal, hvoraf ca. 20,6 hektar er udlagt med ca. 11 hektar fredsskov og resten til eng, sø og mark. Skoven er plantet med hjælp fra Hedeselskabet og man har fået tilskud til etableringen. Fra skoven kan beboelserne frit hente brænde. Skoven dyrkes ikke professionelt, men der er en arbejdsgruppe fra grundejerforeningen, som tager sig af skoven.

Hallingebjergvej 4 er opført som et træskelet. Indvendigt beklædt med gips og udvendigt træbeklædning. Taget er en bjælkekonstruktion med indvendig gipsbeklædning og udvendigt beklædt med stålplader. Ydervægge er isoleret med 190 mm hørmåtter. Ejer oplyser, at der er brugt lærk ved opførslen.

Ejendommen er indrettet med 6 mindre lejligheder. Hver lejlighed har eget bad-/toilet og køkkenfaciliteter. Fra hver lejlighed er der udgang til et fællesrum på 120 m² hvor der også er et fælleskøkken. Endvidere har den enkelte lejlighed egen terrasse foran ejendommen med adgang fra terrassedør fra egen lejlighed.

I ejendommens fællesareal er der indgang med vaskemaskine. Fra indgangen fortsætter man ind i køkkenet og fælles opholdsrum.

På grundejerforeningens arealer – ca. 250 m. fra ejendommen - er der p-pladser.

SALGSPROSPEKT

2. Væsentlige data for ejendommen

Beliggenhed

Adresse: Hallingbjergvej 4, 4100 Ringsted
Matr.nr. 5z Valsømagle by, Haraldsted, Ringsted Kommune

Kommune Ringsted Kommune

Opført 2007

Arealer jf. BBR

Grundareal 800 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 400 m² (Boligejendom + carport)
Bygningsareal 384 m²

Offentlige vurdering

År 2023
Ejendomsværdi 3.800.000 kr.
Grundværdi 343.200 kr.

Foreløbig vurdering

2024
6.746.000 kr.
1.817.000 kr.

Forsikringsforhold Ejendommen er forsikret via Alm. Brand på sædvanlige vilkår under policenr. 173 345 674.

Energimærkning Der foreligger et energimærke fra 02.06.2023. Ejendommen har fået energiklasse A2010.

3. Servitutter og andre forhold

Zonestatus Ejendommen er beliggende i landzonen.

Vej Ejendommen ligger ud til privat vej.

Afløbsforhold SOP: Pileanlæg uden udledning (m. membran)
(SOP: Skærpet krav til reduktion af organisk stof og fosfor samt nitrifikation)

Vandforsyning Alment vandforsyningsanlæg

Offentlige planer Der henvises til kommuneplan 2021-2033 for Ringsted Kommune samt Lokalplan 165 – Ringsted.

Servitutter Der henvises til ejendommens blad i tingbogen

SALGSPROSPEKT

1. 06.03.1907 Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige
2. 07.03.2006 Vedtægter for grundejerforeningen
3. 10.04.2006 Lokalplan nr. 165
4. 27.02.2009 Dokument om ejendommens anvendelse

Vedtægter

5. 23.03.2020 Vedtægter for grundejerforeningen Hallingelille

Tilbudspligt

Jf. grundejerforeningens vedtægter skal Hallingebjergvej 4 tilbydes lejerne, dernæst grundejerforeningen, som også kan forsøge at finde en ny ejer.

Øvrige forhold

Overtagelse: Efter aftale

Andre oplysninger: Ret til mellemsalg forebeholdes.

4. Tekniske installationer

El, vand og varme

El: Ejendommen forsynes med el fra værk.

Vand: Ejendommen forsynes med vand fra den kommunale, almene vandforsyning.

Varme: Ejendommen opvarmes med elektrisk varmepumpe med jordvarmeslanger. Varmefordelingen er gulvvarmeslanger med elektronisk styring.

Der er ikke individuelle målere for vand og el i de enkelte lejemål.

5. Miljøforhold

Ejendommen er beliggende i landzonen og er ikke klassificeret som forurenet.

6. Økonomi

Købesum

Kontantpris **kr. 5.600.000**

Lejeindtægter

Pr. år kr. 449.280,00 excl. forbrug.

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

SALGSPROSPEKT

Driftsudgifter	Ejendomsskat incl. renovation 2023	kr.	8.276
	Forsikringer 2023	kr.	5.060
	Grundejerforening	kr.	19.200
	Udvendig vedligeholdelse 15 kr./ m ² 384 m ²	kr.	5.760
	Administration, estimeret 2.500 kr./enhed	kr.	15.000
	Driftsudgifter i alt	kr.	53.746

Ovenfor anførte udgifter modsvarer således de udgifter, som ejer oplyser, at have for 2023. Grundejerforeningen står for vedligehold af arealer. Nuværende ejer er selv administrator og står for udvendig vedligeholdelse og administration er estimeret.

7. Vedligeholdeseskonti

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.	33.600
Advokatsalær anslået	kr.	15.000
Moms af advokatsalær	kr.	3.750
I alt	kr.	52.350

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	5.600.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	52.350
-refusion depositum	kr.	108.000
Anslået kapitalbehov	kr.	5.544.350

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 GAJ Invest ApS.

SALGSPROSPEKT

9. Startforrentning

Startforrentning

Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel.

Lejeindtægt m.v.	kr.	449.280
- driftsudgifter	kr.	<u>53.746</u>

I alt bruttofortjeneste	kr.	<u>395.534</u>
-------------------------	-----	----------------

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, anslået:

$$\frac{395.534 \times 100}{5.544.350} = 7,13\% \text{ p.a.}$$

10. Købesummens fordeling - afskrivninger

Ejendoms køb

Ved køb af ejendommene foreslås købssummen fordelt som følger:

Bygninger	kr.	5.256.800
Særlige installationer	kr.	0
Grundens værdi	kr.	<u>343.200</u>

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. GAJ Invest 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.

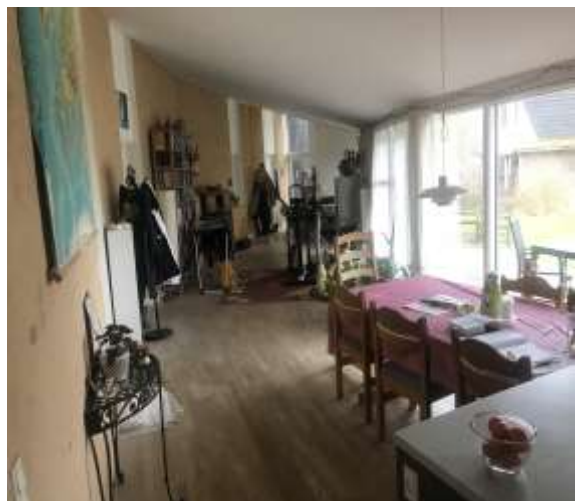
13. Besigtigelse

Henvendelse:

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

GAJ Invest ApS,
Mogens Jensen, tlf. 2237 5453,
email: mogens@gajinvest.dk

SALGSPROSPEKT



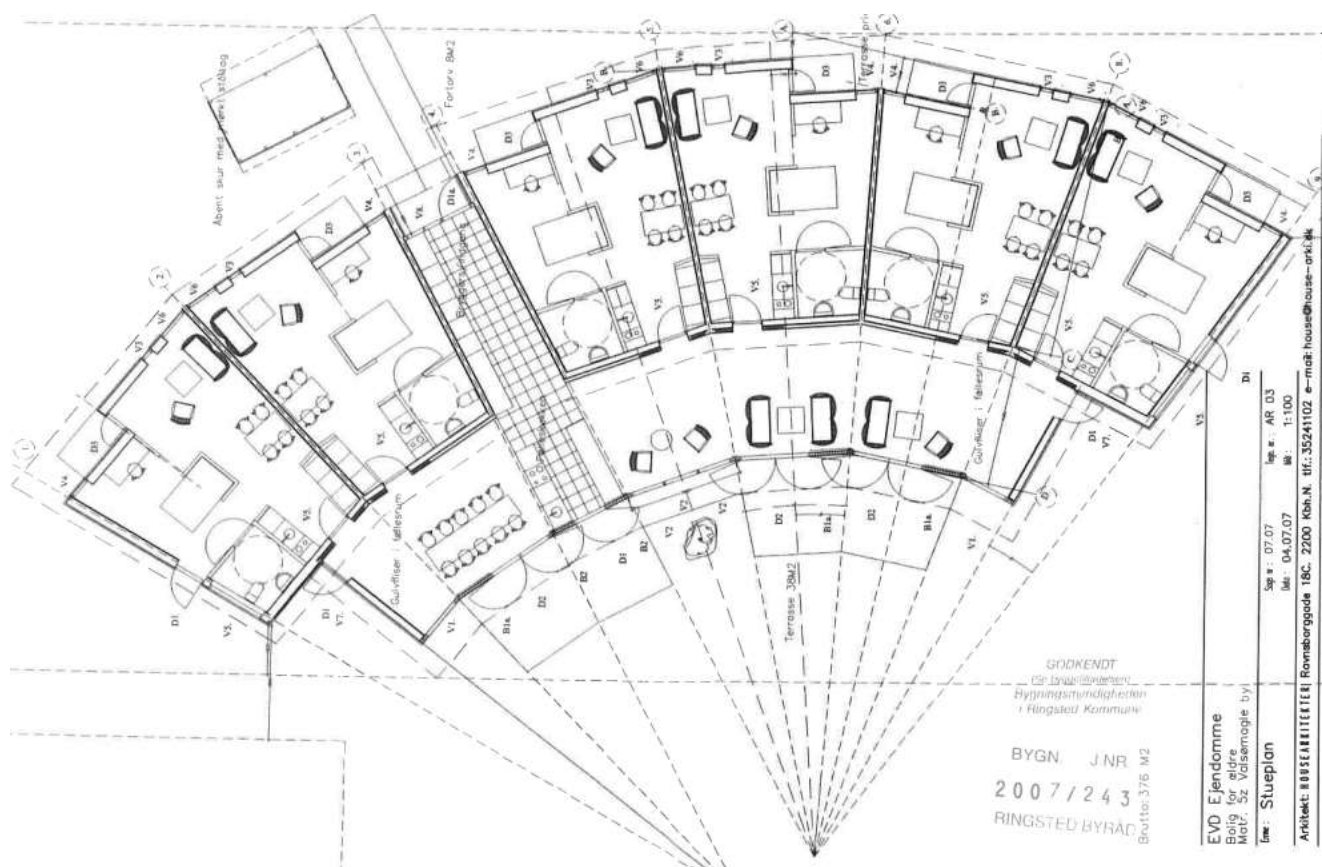
Formidler:
GAJ Invest ApS
Tlf. 2237 5453

SALGSPROSPEKT

Lejelist:

Lejer	Areal (m2)	Indflytningdato	opsigelsesvarsel	Tidl. udflytningsbå	månedlig leje	Opkrævetarsteleje	leje/m2	Depositem
Kirsten Rue	40	01.06.2014	3 mdr.	Ej opsagt	6.240,00	74.880,00	1.872,00	18.000,00
Niels Krog Hansen	40	01.01.2020	3 mdr.	Ej opsagt	6.240,00	74.880,00	1.872,00	18.000,00
Tenna Norring Skou	40	16.04.2021	3 mdr.	Ej opsagt	6.240,00	74.880,00	1.872,00	18.000,00
Randi Tilsted	40	01.08.2014	3 mdr.	Ej opsagt	6.240,00	74.880,00	1.872,00	18.000,00
Lars Gustavson	40	01.04.2022	3 mdr.	Ej opsagt	6.240,00	74.880,00	1.872,00	18.000,00
Stellaah Sønderlund	40	01.08.2019	3 mdr.	Ej opsagt	6.240,00	74.880,00	1.872,00	18000
I alt	240				37.440,00	449.280,00	1.872,00	108.000,00

Tegning over ejendommens indretning



SALGSPROSPEKT

Matrikelkort over grundejerforeningens arealer: 5aa, 5ø og 5ab. Ejendommen er 5z.

