Real Erhverv Sjælland ApS
/ CVR-nr. 45204987
Naverland 34 / 2600 Glostrup
Tlf. 77334141 / erhverv-sjl@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Algade 54
5750 Ringe

15.700.000 kr.



Markant udlejningsejendom i Ringe





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
4	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Startforrentning
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
9	Bolig
9	Erhverv
9	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Udlejningsejendom med 11 lejemål

Udlejningsejendom Algade 54, Ringe

Algade 54 er en markant og attraktiv blandet butiks- og boligejendom, beliggende i starten af gågaden i Ringe. Ejendommens ideelle placering i Ringes handelscentrum gør den til et attraktivt investeringsobjekt, med både erhvervs- og boligformål under ét tag.

Erhvervslokale med langvarig lejeaftale
Stueetagen er udlejet til Tøjeksperten, som har været en stabil lejer siden 2012. Lejekontrakten er uopsigelig frem til 31. marts 2027, hvilket giver en stabil og sikker lejeindtægt.

Moderne lejligheder og udnyttelse af 2. sal
Ejendommens 1. sal rummer fem nyindrettede lejligheder, fordelt på to bygningsdele med et gårdrum imellem. Tre af lejlighederne vender ud mod Algade, og de to øvrige vender ud mod Centrumpladsen. Alle lejligheder har adgang via svalegange, der giver et charmerende og praktisk udtryk. På 2. sal er der opført yderligere fem lejligheder, som også er moderne indrettet og fuldt udlejet.

Områdebeskrivelse
Algade 54 er centralt beliggende i gågaden i Ringe, et livligt handelsområde fyldt med butikker, caféer og andre servicefaciliteter. Der er kort afstand til Ringe Station, som tilbyder hyppige togforbindelser til både Odense og Svendborg. Derudover er der gode parkeringsmuligheder på den nærliggende parkeringsplads.

Kontakt os for yderligere information
Er du interesseret i at høre mere om denne attraktive udlejningsejendom, er du meget velkommen til at kontakte os for yderligere information.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Algade 54, 5750 Ringe
Kommune	Faaborg-Midtfyn
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Udlejningsejendom

Matr. nr.	*Areal*
1 l Ringe By, Ringe	639 m²

Arealfordeling

Grundareal	639 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		528 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		729 m²
Boligareal		627 m²
Etageareal i alt		1.356 m²

Brugsret

Brugsret ifølge til: Bolig og erhverv

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Algade 54

- opført / ombygget	2024
- bebygget areal	528 m²
- antal etager	2

Enhed

Algade 54	Etageareal	729 m²
Enhed til detailhandel		*Type* Erhvervsareal

Enhed

Centrumpladsen 21, 1, 1	Etageareal	82 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Centrumpladsen 21, 1, 2	Etageareal	80 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Centrumpladsen 21, 1, 3	Etageareal	58 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Centrumpladsen 21, 1, 4	Etageareal	55 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Centrumpladsen 21, 1, 5	Etageareal	57 m²

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal

Enhed		
Centrumpladsen 21, 2, 1	Etageareal	72 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed		
Centrumpladsen 21, 2, 2	Etageareal	71 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed		
Centrumpladsen 21, 2, 3	Etageareal	51 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed		
Centrumpladsen 21, 2, 4	Etageareal	50 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed		
Centrumpladsen 21, 2, 5	Etageareal	51 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.335.500
Grundværdi	1.482.000
Anden grundværdi (skattepligtig)	1.185.600

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 400 V el fra værk
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

	Energimærke
Hele ejendommen	B

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Se ejendomsdatarapport og lokalplan

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejningsejendom

Miljøforhold

Affaldsdepot
Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 09.10.1884 lbnr. 932326-36 Tillægstekst Dok om afgift til præstekaldet
Nr. 2 lyst d. 24.09.1885 lbnr. 932327-36 Tillægstekst Dok om årl. afg. til præstekaldet
Nr. 3 lyst d. 12.08.1886 lbnr. 932328-36 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv
Nr. 4 lyst d. 29.01.1887 lbnr. 932329-36 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 19.07.1917 lbnr. 932330-36 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 6 lyst d. 16.11.1922 lbnr. 932331-36 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 7 lyst d. 27.11.1967 lbnr. 6561-36 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler KORREKT AKT 36_AE_510 - Filnavn: 36_E_510
Nr. 8 lyst d. 21.09.1984 lbnr. 11295-36 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv KORREKT AKT 36_AE_510 Filnavn: 36_E_510
Nr. 9 lyst d. 14.07.1994 lbnr. 13225-36 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 10 lyst d. 22.06.2016 lbnr. 1007374802 Filnavn: e41c1191-ef58-4381-8b06-64e6fe4812dc
Nr. 11 lyst d. 26.10.2023 lbnr. 1015201443 Filnavn: 497aa6d6-1977-4ccc-af9c-bf3a24df6447

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	742.087	0
Erhvervslejemål	384.000	0
I alt årlig leje	1.126.087	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	15.700.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,04%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2025		10.078
Dækningsafgift		20.438
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		23.944
Udvendig vedligeholdelse 2025		63.950
Administration:		
Administration		34.375
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.109
Elevator		14.653
Fælles el		8.500
I alt, anslået		183.047

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	15.700.000
Handelsomkostninger anslået	96.050
- Refusion depositum	185.521
Investeret kapital	15.610.529

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	1.126.087
- Driftsudgifter iht. budget	183.047
Nettoleje til forrentning	943.040

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{943.040 \times 100}{15.610.529} = 6,04\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 06.03.2025

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
3	Boliglejer		82	87.540	1.068		21.885	
4	Boliglejer		82	86.436	1.054		21.608	
5	Boliglejer		57	69.540	1.220		17.385	
6	Boliglejer		57	71.400	1.253		17.850	
7	Boliglejer		57	69.540	1.220		17.385	
8	Boliglejer		62	77.940	1.257		19.485	
9	Boliglejer		62	77.940	1.257		19.485	
10	Boliglejer		44	68.340	1.553		17.085	
11	Boliglejer		44	66.504	1.511		16.626	
12	Boliglejer		44	66.907	1.521		16.727	
I alt			591	742.087		0	185.521	0

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Erhvervslejer	Algade 54, Stuen	528	384.000	727			
2	Erhvervslejer	Algade 54, kld	160					
I alt			688	384.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	591	742.087	0	185.521	0
Erhverv	688	384.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	1.279	1.126.087	0	185.521	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Telefon: 77334141
E-mail: erhverv-sjl@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

Kontakt

Jakob Ravnsbæk Nielsen

Mobil: 28181425
E-mail: jrn@mailreal.dk