

## SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Algade 54  
5750 Ringe

15.700.000 kr.



Markant udlejningsejendom i Ringe



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
4	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Startforrentning
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
9	Bolig
9	Erhverv
9	Lejemål i alt
<hr/>	
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 Tøjeksperter, 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 I Ringe By, Ringe	639 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	639 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	528 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger	729 m <sup>2</sup>
Boligareal	627 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	1.356 m <sup>2</sup>

### Brugsret

Brugsret ifølge til: Bolig og erhverv

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Algade 54

- opført / ombygget	2024
- bebygget areal	528 m <sup>2</sup>
- antal etager	2

#### Enhed

Algade 54	Etageareal	729 m <sup>2</sup>
-----------	------------	--------------------

Enhed til detailhandel Type  
Erhvervsareal

#### Enhed

Centrumpladsen 21, 1, 1	Etageareal	82 m <sup>2</sup>
-------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

#### Enhed

Centrumpladsen 21, 1, 2	Etageareal	80 m <sup>2</sup>
-------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

#### Enhed

Centrumpladsen 21, 1, 3	Etageareal	58 m <sup>2</sup>
-------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

#### Enhed

Centrumpladsen 21, 1, 4	Etageareal	55 m <sup>2</sup>
-------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

#### Enhed

Centrumpladsen 21, 1, 5	Etageareal	57 m <sup>2</sup>
-------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

*Enhed*

Centrumpladsen 21, 2, 1 Etageareal 72 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

*Enhed*

Centrumpladsen 21, 2, 2 Etageareal 71 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

*Enhed*

Centrumpladsen 21, 2, 3 Etageareal 51 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

*Enhed*

Centrumpladsen 21, 2, 4 Etageareal 50 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

*Enhed*

Centrumpladsen 21, 2, 5 Etageareal 51 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

<i>År 2020</i>	<i>Beløb i kr.</i>
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 varmforsyning/kollektiv varmforsyning 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

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
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/m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup>	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](mailto:erhverv-sjl@mailreal.dk)  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland](http://www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland)

## Kontakt

Jakob Ravnsbæk Nielsen

Mobil: 28181425  
E-mail: [jrn@mailreal.dk](mailto:jrn@mailreal.dk)