



Nyopført logistikejendom med DGNB Guld-certificering

Tinvej 15, 4100 Ringsted

LEJEPROSPEKT

Sagsnr. C-018818

Etageareal i alt

Lager: 12.952 m²
Kontor: 432 m²
Mezzanin: 574 m²
Etageareal i alt: 13.958 m²

Værd at fremhæve

- 12 sluseramper og 2 porte
- 10,3 meters frihøjde i lageret
- Gulvets bæreevne er 5 t/m²
- 76 p-pladser, hvoraf 2 er el

Vigtige afstande

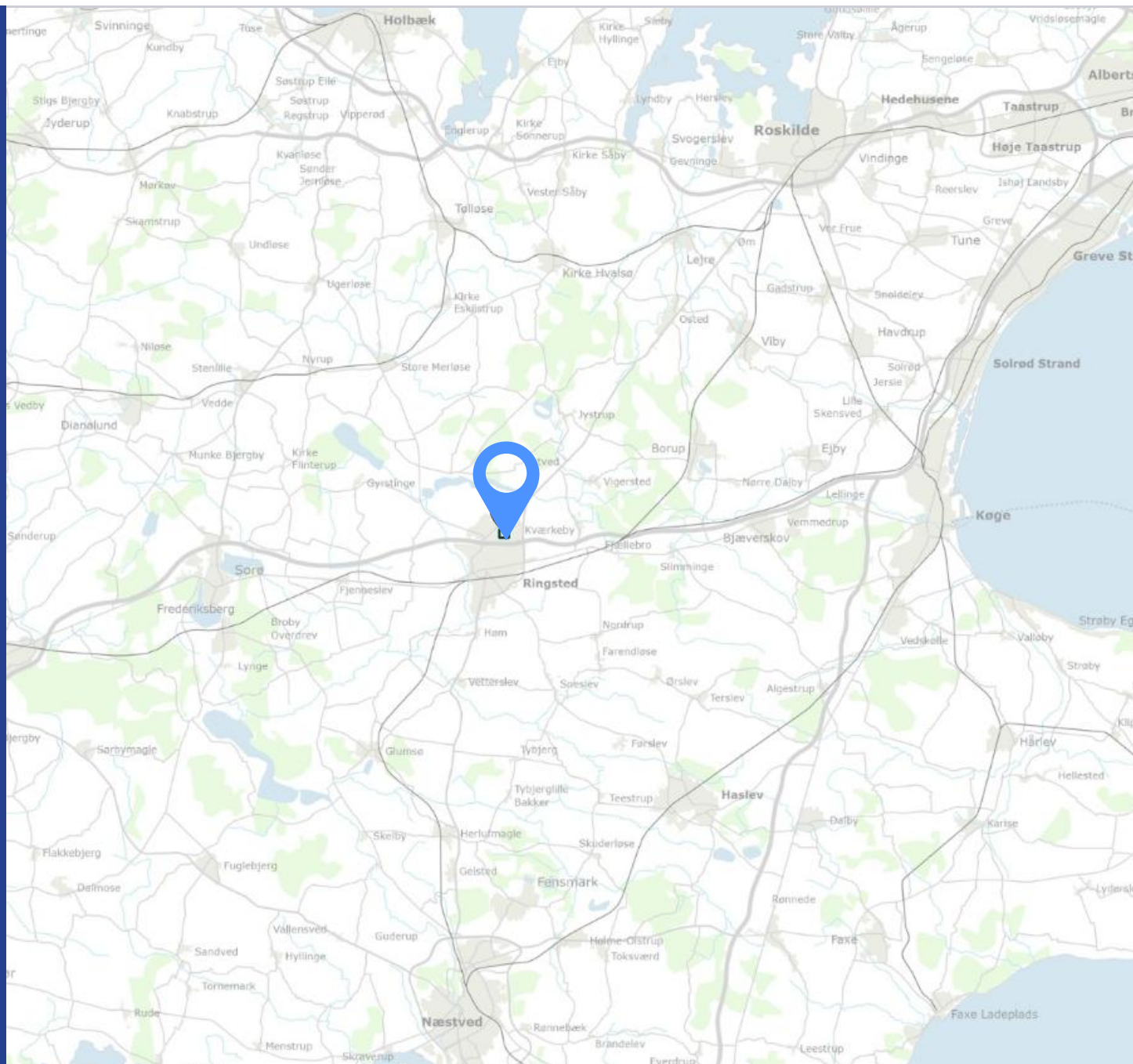
- 4 min i bil til Vestmotorvejen
- 10 min i bil til Ringsted Station
- 50 min i bil til Københavns Rådhus
- 1 time og 24 min i bil til Rødbyhavn

Muligheder

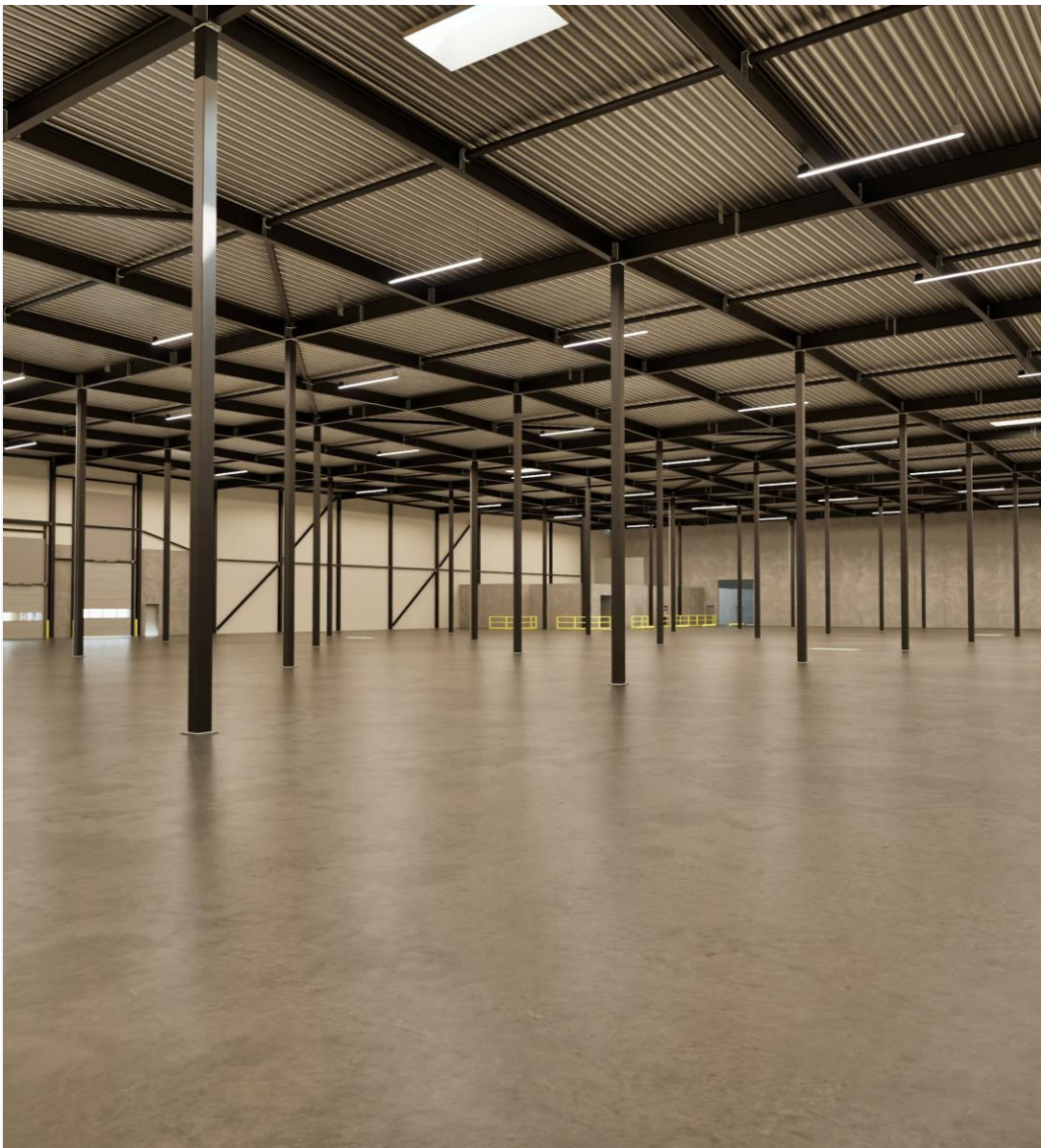
- Opdeling fra 7.000 m²
- Kontor efter behov
- Fleksible lejevilkår

Indhold

- 3 Introduktion
- 4 Oversigtskort
- 5 Beskrivelse af lejemålet
- 6 Lejevilkår
- 7 Øvrige forhold
- 8 Foreløbige ejendomsskatter
- 9 Plantegninger
- 11 Områdets muligheder
- 12 Om Colliers
- 14 Kontakt



Introduktion



Introduktion

Tinvej 15, 4100 Ringsted ("lejemålet") er et nyopført lejemål til industri og logistik med et bruttoudlejningsareal på 13.958 m².

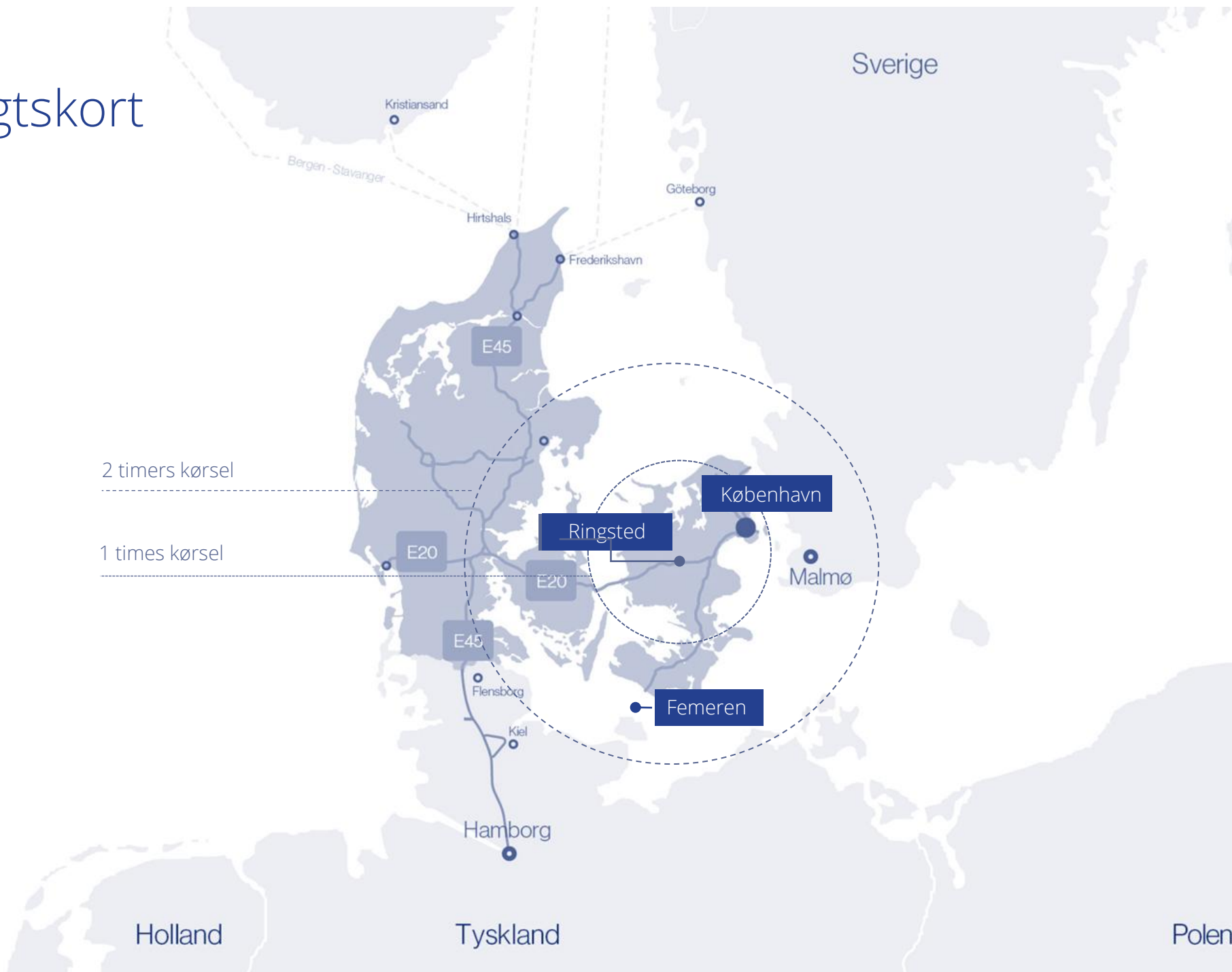
Colliers er engageret som udlejers rådgiver for QC Log DEV DEN 2024 Propco K/S ("udlejer") i forbindelse med udlejning af lejemålet.

Dette lejepropekt har til formål at præsentere lejemålet og lejevilkårene, og interesserede lejere vil have mulighed for at besøge lejemålet med en repræsentant fra Colliers.

Mellemløje

Indtil lejekontrakten er underskrevet af begge parter, forbeholder udlejer sig ret til mellemløje.

Oversigtskort



Lejemålet



Beskrivelse

Område/kvarter

Ejendommen ligger med en fremragende placering i Ringsted kun 2,5 km væk fra motorvej E20 og 4,5 km fra Ringsted Station, der tilbyder direkte togforbindelser til København, Næstved og Slagelse.

Området er især kendetegnet ved virksomheder inden for logistik, produktion, industri, værksted og service.

Lejemål

Lejemålet vil blive opført med DGNB Guld-certificering for øje, fleksibel indretning, gode opdelingsmuligheder og lagerfaciliteter efter moderne standarder. Herunder 12 sluseramper, to porte i terræn, lager med en frihøjde på ca. 10,3 meter, bæreevne på gulv 5 t/m².

Lejemålet vil kunne lejes som domicilejendom på 14.000 m² eller opdeles i mindre enheder fra 7.000-14.000 m². Bygningen vil være opdelt i 12.952 m² lager, 432 m² kontor og 574 m² mezzanin. Grundarealet er i alt: 26.774 m².

Udenomsarealer

Ejendommens udenomsarealer er udlagt til parkeringsareal, hvor der etableres 76 parkeringspladser, inkl. handicap parkering og 2 elladestandere. Der vil senere være mulighed for at udvide parkeringsareal med op til 146 parkeringspladser efter lejers behov.

Overtagelsesstand

Lejemålet overtages nyopført.

Lejevilkår



Lejevilkår

Årlig leje	Lager	12.952 m ²	
	Kontor	432 m ²	
	Mezzanin	574 m ²	
	I alt	13.598 m²	
Opdeling	Enheder fra 7.000 m ²		
El	Betales direkte til forsyningsselskabet		
A conto-varme	Opkræves a conto af udlejer		
A conto-vand	Opkræves a conto af udlejer		
Driftsudgifter	Anslået til 35-50 kr. pr. m ² , da bygningen pt. ikke er i drift. Beløbet dækker blandt andet grundskyld, dækningsafgift, rottebekæmpelse, vicevært og snerydning, serviceaftaler og forsikring.		
Betaling	Kvartalsvis forud		
Anvendelse	Kontor/lager/industri		
Depositum	6 måneders husleje		
Lejeregulering	Nettoprisindeks, dog minimum 3,0%		
Opsigelighed	Efter aftale		
Opsigelsesvarsel	6 måneder		
Overtagelsestidspunkt	Ejendommen er færdigopført i juli 2026		
Overtagelsesstand	Nyopført		
Parkering	Adgang til parkering for ejendommens lejere		
Fremlejeret	Aftales nærmere		
Energimærke	A2015		
Moms	Alle ydelser tillægges moms, p.t. 25%		

Øvrige forhold



Renholdelse

Det påhviler lejer sammen med ejendommens øvrige lejere/brugere at renholde såvel beplantede som befæstede til lejemålet hørende udenomsarealer, herunder fejning og snerydning, glatførebekæmpelse af fortove og gade mv. Selve arbejdet udføres af udlejer og betales af lejer via driftsudgifterne.

Energimærke

Ejendommen er endnu ikke omfattet af reglerne om energimærkning.

Plangrundlag

Ifølge **Lokalplan 110** er området, hvor lejemålet ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag):

§ 3 Områdets anvendelse

3.2. Der må kun indrettes bebyggelse til eller udøves følgende erhverv: Fremstillingsværksted- lager- oplags og transportvirksomhed, engroshandel samt håndværk- og serviceerhverv. Bebyggelse til kontorformål og lignende forureningsfølsom anvendelse må kun udgøre en underordnet del af den samlede bebyggelse på den enkelte ejendom.

3.3. Der må ikke indrettes bebyggelse til, eller udøves detailhandel, bortset fra salg af virksomhedens egne og på stedet fremstillede produkter, samt særlig arealkrævende detailhandel (automobilforhandlere, trælast m.v.), der i henhold til planloven kan placeres uden for centerområder.

Ifølge **Kommuneplan 2021-2033** er området, hvor lejemålet ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag):

5E1 - Kærup Erhvervspark - Ringsted Nord

Områdets anvendelse: Området skal anvendes til erhvervsformål; industri, værksted, lager, transport-virksomhed og engroshandel.

Foreløbige ejendomsskatter og senere efterregulering



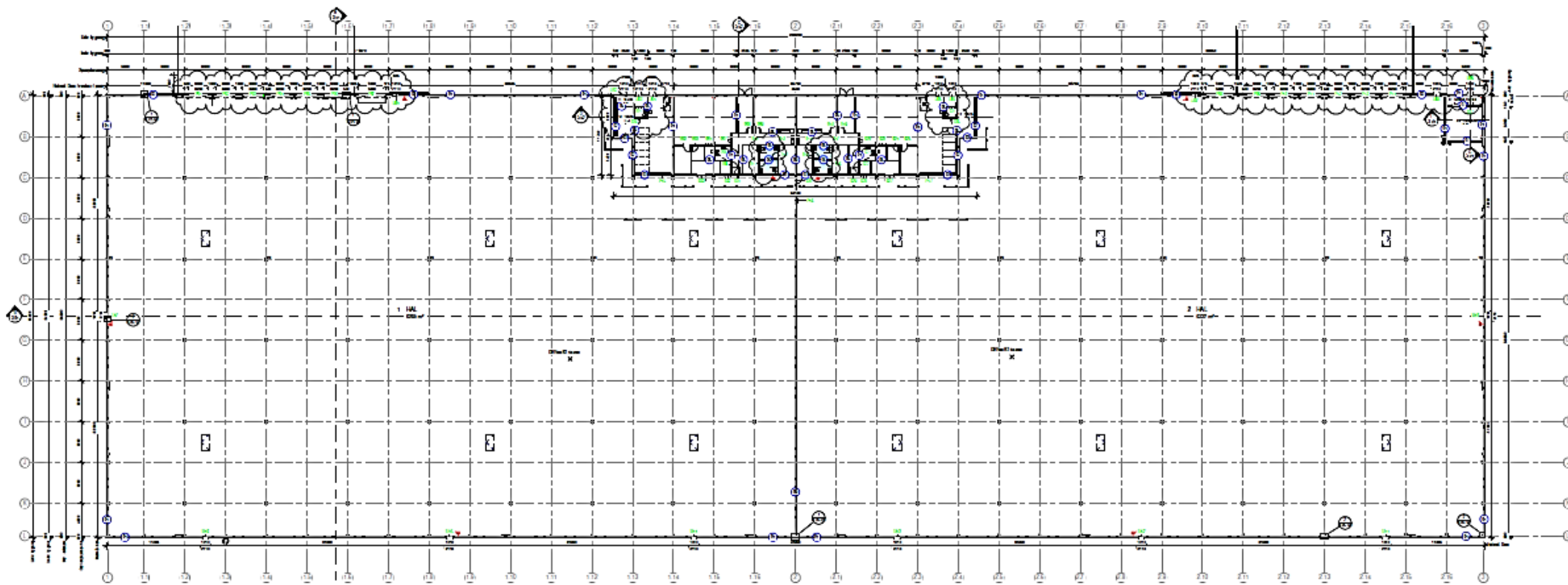
Dette prospekt er udarbejdet under en ejendomsskattereform. Ved ejendomsskatter forstås i dette prospekt grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskatteoven.

Ejendomsskatter beregnes på baggrund af grundværdier, der fastsættes af Vurderingsstyrelsen – første gang pr. 2021 – og som endnu ikke kendes. Ejendomsbeskatningen sker derfor aktuelt på baggrund af foreløbigt fastsatte grundværdier, der tjener som beskatningsgrundlag, indtil de endelige grundværdier er blevet fastsat. Når dette sker, vil der ske efterregulering for de år, hvor de foreløbige grundværdier har ligget til grund for beskatningen.

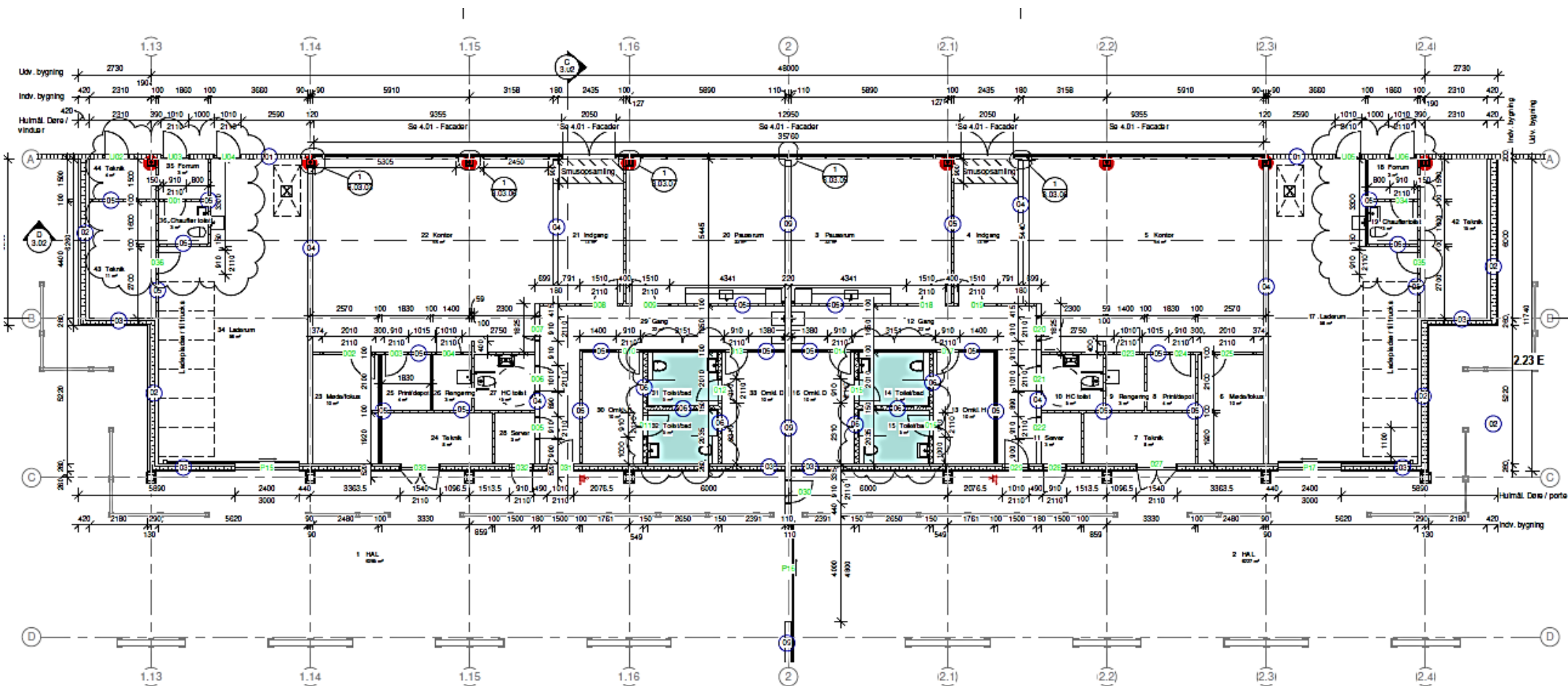
I driftsudgifterne er de aktuelle ejendomsskatter indregnet, som de foreløbigt opkræves i indeværende år. Det skal aftales mellem udlejer og lejer, hvordan en senere efterregulering af ejendomsskatterne for tidligere, indeværende og senere år, der er blevet aftalt efter lejeaftalens indgåelse, skal ske, herunder om de skal tilbagebetales lejer eller efteropkræves lejer forholdsæssigt i forhold til lejeaftalens periode.

Lejer henvises til rådgivning vedrørende den aktuelle ejendomsskattereform, herunder de gældende stigningsbegrænsningsregler for såvel grundskyld som eventuel dækningsafgift, og udlejer bærer intet ansvar for, hvad ejendoms-vurderinger og beskatningsregler har af betydning for lejer.

Plantegning - stueplan



Plantegning – delplan - kontor og velfærd





Ca. 20 minutters kørsel til Skandinavisk Transport Center Køge



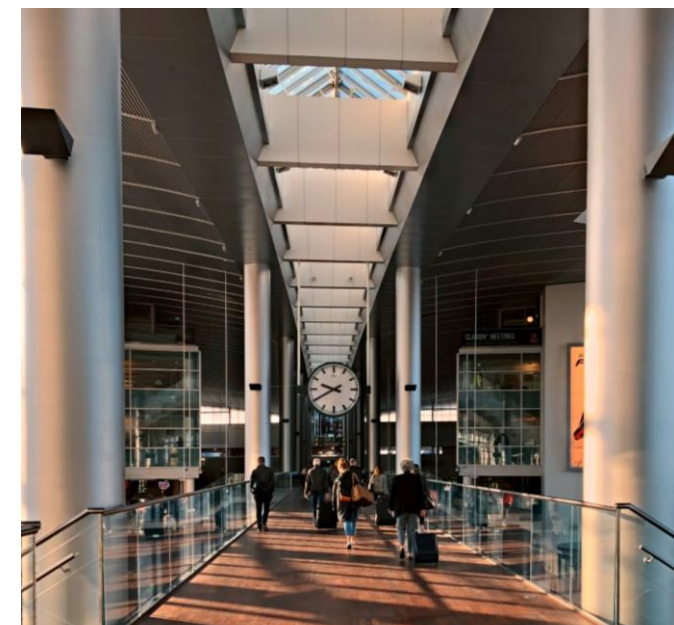
Områdets muligheder



Ca. 6,5 km til Ringsted Station



Blot 2 km til Vestmotorvejen



Ca. 40 min. kørsel til Københavns Lufthavn



Colliers

Om Colliers

Hvem er Colliers?

Vi sætter pris på ejendomme.

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) er en global virksomhed, der yder diversificerede professionelle services og investeringsforvaltning. Gennem tre brancheførende platforme – ejendomsservice, ingeniørrådgivning og investeringsforvaltning – har vi en succesfuld forretningsmodel, en innovativ kultur og en unik partnerskabsfilosofi, der driver vækst og værdiskabelse. Drevet af visionær ledelse, betydelige interne ejerandele og betragtelige tilbagevendende indtægter har Colliers konsekvent leveret et sammensat årligt investeringsafkast på ca. 20% til sine aktionærer i over 30 år.

I Danmark er Colliers den absolut største og mest erfarne mægler og rådgiver indenfor erhvervs- og investeringsejendomme. Vi er landsdækkende med godt 160 medarbejdere fordelt på kontorer i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Vejle.

Læs mere på corporate.colliers.com, X [@Colliers](https://twitter.com/Colliers) eller [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers).

Colliers i Danmark

+160
Ekspertter

5
Kontorer

~35%
Markedsandel

24.000
Ekspertter

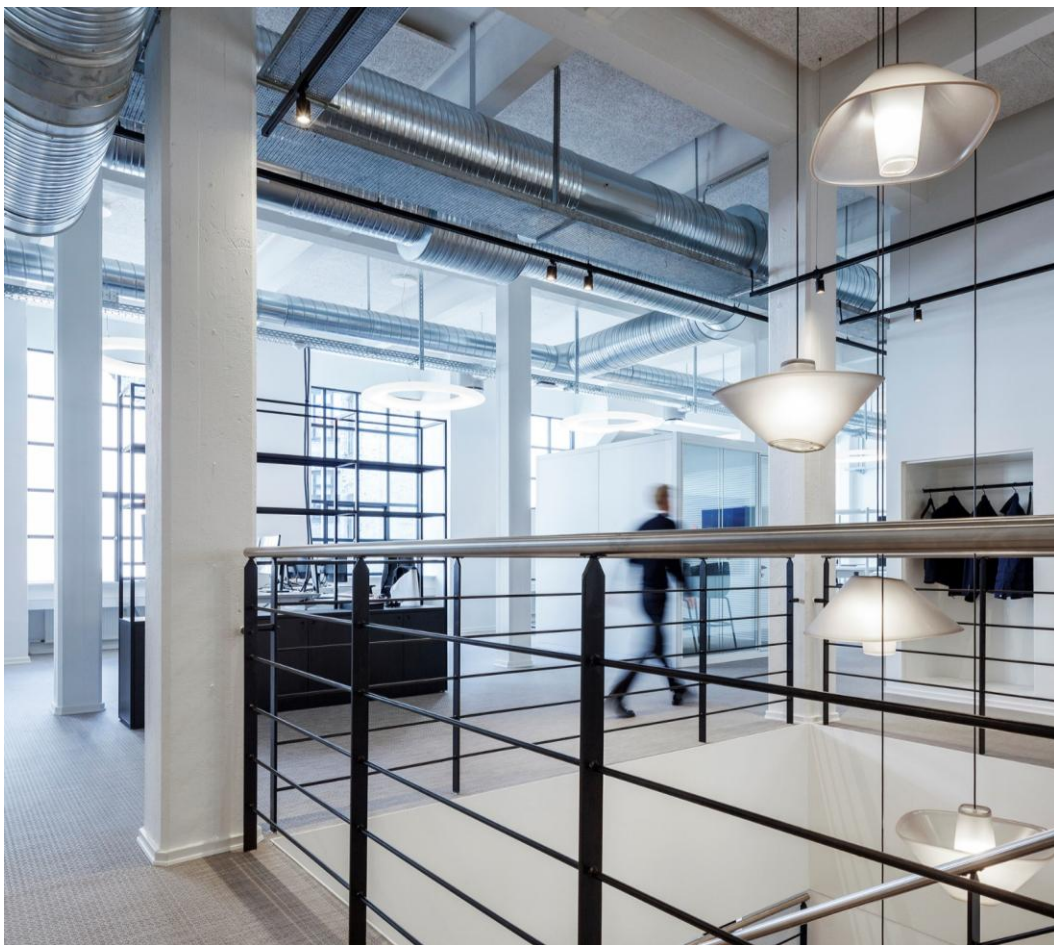
70
Lande

+5
mia. dollar
Global omsætning

Colliers på verdensplan

Antallet af lande er inklusive tilknyttede selskaber.

Kontakt



Helle Andersen
Director and Head of
Industrial & Logistics, Copenhagen
61 15 46 28
helle.andersen@colliers.com



Julie Hindsgaul
Certified Commercial Real Estate
Advisor
29 62 67 26
julie.hindsgaul@colliers.com

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Odense

Cortex Park 12
5230 Odense M

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle

colliers.com

70 23 00 20

VIGTIGE FORHOLD/DISCLAIMER | Dette dokument er udarbejdet af Colliers International Danmark A/S. Colliers er ansvarlig for dokumentets indhold i henhold til dansk ret. Colliers er dog ikke ansvarlig for fejl, udeladelser, tilbageholdte informationer eller upræcise oplysninger/vurderinger i dokumentet, som kan henføres til eksterne (herunder offentlige) kilder eller til informationer/oplysninger modtaget fra kunden eller tredjemand.

