

## SALGSOPSTILLING

Byejendom (kontor, butik, beboelse)

Amagerbrogade 135  
2300 København S

22.000.000 kr.



Flot centralt beliggende investeringsejendom med lejereserver

# BESKRIVELSE OG BILLEDER

Investerings ejendom med central beliggenhed på Amagerbrogade, der er landets største og længste handelsgade med specialbutikker, serviceforretninger og supermarkeder. Tæt på nogle af byens dejligste rekreative områder, Kløvermarken, Christianshavns Vold og Stadsgraven.

Ejendommen er fuldt udlejet med 2 erhvervs- og 4 boliglejemål. Ejendommen har en god løbende drift og mulighed for udvikling, idet der både i bolig- såvel som erhvervslejemålene er mulighed for at øge lejeniveauet. Endvidere vil ejendommens beliggenhed samt nuværende byggehøjde være oplagt at ændre ved opførelse af ny etageejendom.

Ejendommen er bevaringsværdig og er på Kulturarv.dk registreret på bevaringsniveau 5.

## Lejlighedsfortegnelse:

Erhverv	531 m <sup>2</sup>
Erhverv	93 m <sup>2</sup>
Bolig	46 m <sup>2</sup>
Bolig	59 m <sup>2</sup>
Bolig	90 m <sup>2</sup>
Bolig	195 m <sup>2</sup>
<b>i alt</b>	<b>1.014 m<sup>2</sup></b>

# FAKTA

## Ejendommen

Matr. nr.	Areal	heraf vej
9 f Sundbyøster, København	911 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Areal i alt	911 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>

### Anvendelse

Ejendomstype: Byejendom (kontor, butik, beboelse)  
 Anvendelse, aktuel: Beboelses- og forretningsejendom

Kommune: København  
 Region: Region Hovedstaden  
 Zonestatus: Byzone

### Arealfordeling

Grundareal	911 m <sup>2</sup>	heraf vej 130 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		453 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger		624 m <sup>2</sup>
Boligareal		392 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		1.016 m <sup>2</sup>

## Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1	BBR nr.	1
- opført / ombygget	1880/1988	
- bebygget areal	453 m <sup>2</sup>	
- antal etager	2	
<i>Anvendelse</i>		<i>Type</i>
Hotel, restauration, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed.	93 m <sup>2</sup>	Erhvervsareal
Detailhandel m.v.	286 m <sup>2</sup>	Erhvervsareal
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret	195 m <sup>2</sup>	Boligareal
Erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v. (fabrik	245 m <sup>2</sup>	Erhvervsareal
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret	59 m <sup>2</sup>	Boligareal
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret	92 m <sup>2</sup>	Boligareal
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret	46 m <sup>2</sup>	Boligareal
<i>Beskrivelse</i>		
BRANDSIKRING 1880 S-KONTROL 160190		

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2015	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	11.100.000
- heraf grundværdi	2.705.700

Ejendommen er ikke under omvurdering.

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

**El, vand og varme**

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

**Energimærke**

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

Energimærke

Hele ejendommen

D

**Offentlige forhold / planer****Lovlig benyttelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelses- og forretningsejendom

**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.

**Tingbog og servitutter**

- Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 927062-01 Tillægstekst Dok om vej mv
- Nr. 2 lyst d. 04.11.1880 lbnr. 927063-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3 lyst d. 07.09.1903 lbnr. 927064-01 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 4 lyst d. 29.06.1931 lbnr. 2706-01 Tillægstekst Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
- Nr. 5 lyst d. 29.06.1931 lbnr. 2707-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6 lyst d. 29.06.1931 lbnr. 2708-01 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration
- Nr. 7 lyst d. 04.07.1938 lbnr. 2358-01 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 8 lyst d. 17.10.1977 lbnr. 22378-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn: 1\_P-III\_21
- Nr. 9 lyst d. 09.02.1981 lbnr. 3746-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 10 lyst d. 07.03.1988 lbnr. 5009-01 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv Filnavn: 1\_F-III\_534
- Nr. 11 lyst d. 24.09.1990 lbnr. 55103-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 12 lyst d. 26.10.1990 lbnr. 62247-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 158 Forprioritet Filnavn: 1\_K-III\_146
- Nr. 13 lyst d. 31.07.1992 lbnr. 55045-01 Tillægstekst Lejekontrakt med C C M van Kints og Hubert Schaak, uopsigelig indtil 1/11-2000
- Nr. 14 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 927065-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 15 lyst d. 02.12.1997 lbnr. 165569-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 1\_E-III\_12
- Nr. 16 lyst d. 28.01.1999 lbnr. 11569-01 Tillægstekst Lejekontrakt med Elgiganten Køkkenland A/S. Uops til 31 12 2018. Afståelses- og frem- lejeret

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>- heraf anslået i kr.</i>
Boliglejemål	484.000	0
Erhvervslejemål	612.000	0
I alt årlig leje	1.096.000	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	22.000.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	22.000.000
Handelsomkostninger anslået	133.660
Anslået kapitalbehov	22.133.660

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 4,2%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

<i>Udgift år 2017</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskatter		91.994
Dækningsafgift		49.017
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	32.000	
Sum		32.000
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært	36.000	
Sum		36.000
Udvendig vedligeholdelse 2017		55.000
Administration:		
Administration	20.000	
Sum		20.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I	22.000	
Sum		22.000
Indtægter ved driften:		
VVS andel		128.000
Café andel		12.000
I alt, anslået		166.010

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	133.660
Handelsomkostninger inkl. moms	133.660

## Startforrentning, specificeret

### Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
--	--------------------

---

Udbetaling/Kontantpris	22.000.000
Handelsomkostninger anslået	133.660
Investeret kapital	22.133.660

---

**Forrentning af investeret kapital***Beløb i kr.*

---

Lejeindtægter iht. budget	1.096.000
- Driftsudgifter iht. budget	166.010
Nettoleje til forrentning	929.990

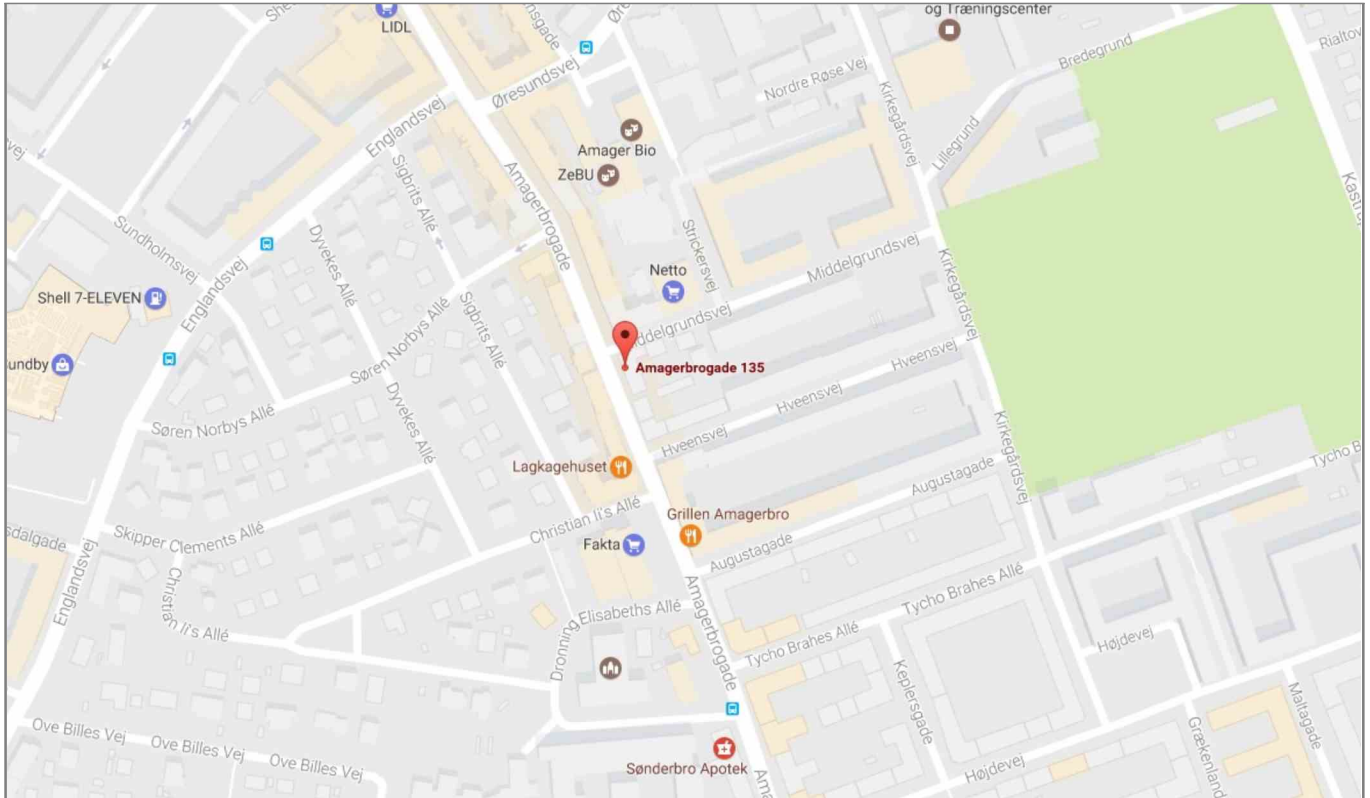
---

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{929.990 \times 100}{22.133.660} = 4,2\% \text{ (anslået)}$$

# KORT

## Kort





# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.12.2017

## Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
3	Boliglejer	Middelgrundsvej 2B, 1. tv	46	80.000	1.739			
4	Boliglejer	Middelgrundsvej 2 C, st.	59	90.000	1.525			
5	Boliglejer	Middelgrundsvej 2B, 1. th.	90	141.000	1.567			
6	Boliglejer	Amagerbrogade 137, 2.	195	173.000	887			
I alt			390	484.000		0	0	0

## Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Erhvervslejer		531	464.000	874			
2	Erhvervslejer		93	148.000	1.591			
I alt			624	612.000		0	0	0

## Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	390	484.000	0	0	0
Erhverv	624	612.000	0	0	0
Øvrige	0	0	0	0	0
Lejemål i alt	1.014	1.096.000	0	0	0

# KONTAKTINFORMATION OG ÅBNINGSTIDER

---

---

## EJENDOMSMÆGLER

Kvadrat Bolig & Erhverv ApS  
Classensgade 50C  
2100 København Ø  
Telefon: 33 11 40 20  
E-mail: [mail@kvadratbolig.dk](mailto:mail@kvadratbolig.dk)  
Hjemmeside: [www.kvadratbolig.dk](http://www.kvadratbolig.dk)

## Åbningstider

Mandag 10 - 17  
Tirsdag 10 - 17  
Onsdag 10 - 17  
Torsdag 10 - 17  
Fredag 10 - 15  
Lørdag Efter aftale  
Søndag Efter aftale

## Kontakt

Kim Borch  
Direktør  
Mobil: +45 31 73 43 03  
E-mail: [kb@kvadratbolig.dk](mailto:kb@kvadratbolig.dk)