

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

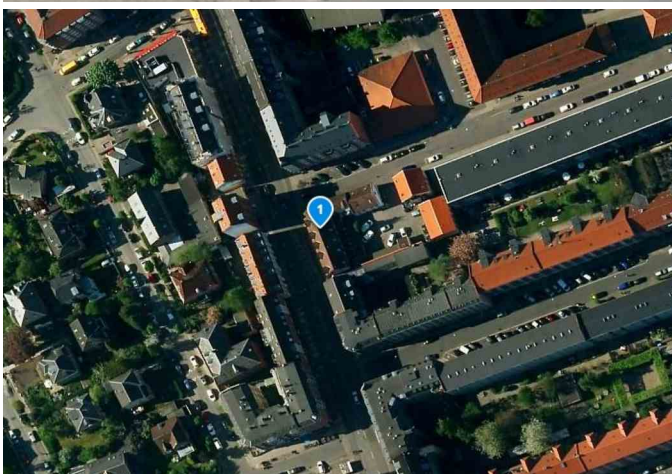
Amagerbrogade 135
2300 København S

22.000.000 kr.

Kan frigøres for lejere - måske andelsboligprojekt



Investeringsjendom med 100% lejereserver



KVADRAT

■ BOLIG ■ ERHVERV ■ INVESTERING ■ UDLAND ■ ADMINISTRATION

BESKRIVELSE OG BILLEDER

Måske Københavns største lejereserver.....

Projekt- eller investeringsejendom med central beliggenhed på Amagerbrogade, der er landets største og længste handelsgade med specialbutikker, serviceforretninger og supermarkeder.

Startafkast 4,2%

Ejendommen er fuldt udlejet med 2 erhvervs- og 4 boliglejemål. Endvidere er der 6 parkeringspladser i gården.

Ejendommen har en god løbende drift og mulighed for udvikling, idet der både i bolig- såvel som erhvervslejemålene er mulighed for at øge lejeniveauet.

Ejendommen egner sig til en inddeling af 4 erhvervsenheder og mellem 7-9 boligenheder - måske som en andelsboligforening, da den kan levers frigjort for lejemål.

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

Lejlighedsfortegnelse:

Erhverv	531 m ²
Erhverv	93 m ²
Bolig	46 m ²
Bolig	59 m ²
Bolig	90 m ²
<u>Bolig</u>	<u>195 m²</u>
i alt	1.014 m²

FAKTA

Ejendommen

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

Anvendelse

Ejendomstype
Anvendelse, aktuel

Kombineret erhverv og bolig
Beboelses- og forretningsejendom

Kommune
Region
Zonestatus

København
Region Hovedstaden
Byzone

Arealfordeling

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

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1	BBR nr.	1
- opført / ombygget	1880/1988	
- bebygget areal	453 m ²	
- antal etager	2	
<i>Anvendelse</i>		<i>Type</i>
Hotel, restauration, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed.	93 m ²	Erhvervsareal
Detailhandel m.v.	286 m ²	Erhvervsareal
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret	195 m ²	Boligareal
Erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v. (fabrik	245 m ²	Erhvervsareal
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret	59 m ²	Boligareal
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret	92 m ²	Boligareal
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret	46 m ²	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. - 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</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskatter, år 2017		91.994
Dækningsafgift		49.017
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		32.000
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært		36.000
Udvendig vedligeholdelse 2017		55.000
Administration:		
Administration		20.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		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.*

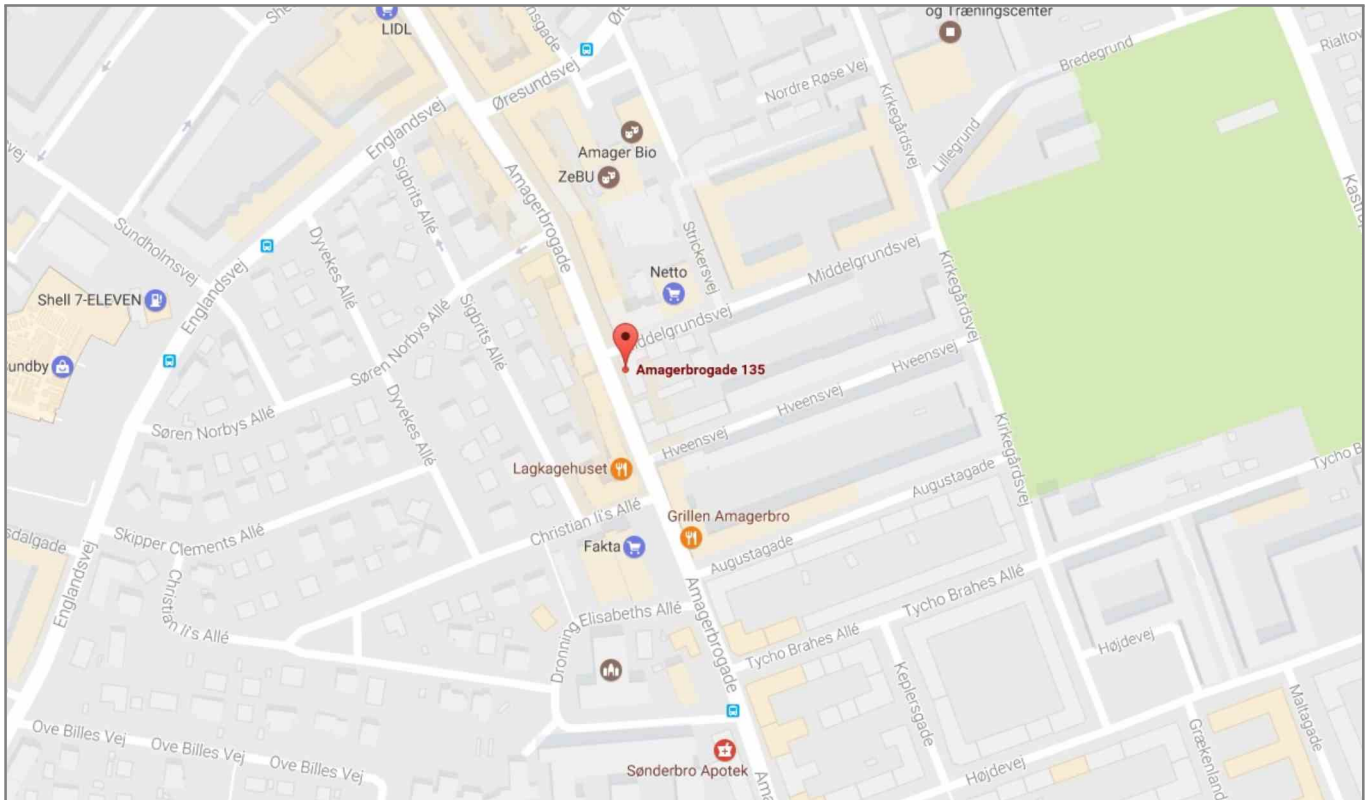
Lejeindtægter iht. budget	1.096.000
- Driftsudgifter iht. budget	166.010
Nettoleje til forrentning	929.990

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 ²	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 ²	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
Hjemmeside: 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