

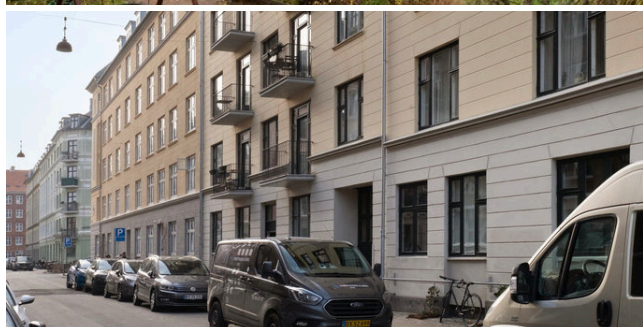
Salgsprospekt

Aggersborggade 3 og Nygårdsvej 57, 1. th., 2100

København Ø

3 restlejligheder med stort potentiale

Sagsnr. **3641000023**



Kontantpris

kr. 13.500.000

Samlet areal m² 214

Årlig lejeindtægt kr. 174.043

Antal lejemål bolig 3

Antal lejemål erhverv 0

Afkast 0,61 %

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **3641000023**

Dato: 9.6.2026

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Fakta	3
3.1 Ejendommen	3
3.2 Arealfordeling	3
3.3 Offentlig vurdering	3
3.4 Tekniske installationer	4
3.5 Offentlige oplysninger og fakta	4
3.6 Energimærke	4
4. Økonomiske oplysninger	4
4.1 Handelsomkostninger	4
4.2 Kapitalbehov	5
4.3 Købesumfordeling	5
5. Ejendommens drift	5
5.1 Lejeindtægter	5
5.2 Vedligeholdelseskonti	5
5.3 Tilbudsplicht	6
5.4 Driftsudgifter	6
5.5 Nettoleje	6
5.6 Driftsbudget	6
5.7 Startafkast	6

Tony Storm Robinson

@: tony.robinson@proad.dk

T:

2. Beskrivelse og billeder

Restlejlighedsportefølje med optimal beliggenhed og gamle lejekontrakter

3 velbeliggende 3- og 4-værelses lejligheder på Østerbro, flere af lejlighederne med altan og udsigt til pragtfuldt gårdmiljø.

Sælger har gennem årene betalt udvendig renovering kontant til E/F, og generelt står alle hovedejendommene flotte og velvedligeholdte.

Lejlighederne har nogle populære størrelser, eftertragtede beliggenheder og gamle lejekontrakter fra 1960'erne. Lejligheden på Aggersborggade har indiv. vedl. konto, som refunderes, samt mulighed for at varsle istandsættelse med tilsvarende lejepotentiale.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende Ejl.nr	Aggersborggade 3 og Nygårdsvej 57, 1. th., 2100 København Ø flere
Kommune	København
Region	København
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	
Ejendomstype	Boligudlejningsejendom
Må benyttes til	bolig

3.2 Arealfordeling

Byg.nr.	Anvendelse	Bebygget	Samlet	Kælder	Tagetage	Bolig	Erhverv
0	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to- familiehus	214	214	0	0	214	0
I alt	-	214	214			214	

3.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2024	kr.	12.486.000
Heraf grundværdi	kr.	8.532.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Der er angivet foreløbig 2024-vurdering.

3.4 Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde

Fjernvarme

Kloakforhold

Kommunalt

Vandforsyning

Kommunalt

3.5 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening

Lettere forurennet

Planer

Se EDR

3.6 Energimærke

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

Hele ejendommen

E/F har alle energimærker

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	82.850
Handelsomkostninger inkl. moms	82.850

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	13.500.000
Handelsomkostninger anslået	82.850
Anslået kapitalbehov	13.582.850

4.3 Købesumfordeling

Forslag til købesummens fordeling:

Beløb i kr.

I alt

5. Ejendommens drift

5.1 Lejeindtægter

<i>Lejemål</i>	<i>Anvendelse</i>	<i>Areal</i>	<i>Årlig leje kr.</i>	<i>Leje pr. m²</i>	<i>Deposita</i>	<i>Forudbet. leje</i>
Aggersborggade 3, 2.th.	Bolig	80	71.360	892		
Nygårdsvej 55, st.tv.	Bolig	67	48.059	717		
Nygårdsvej 57, 1.th.	Bolig	67	54.624	815		
I alt		214	174.043	813		

5.2 Vedligeholdelseskonti

Indestående på vedligeholdelseskonto, jf. lejelovens § 117 kr.

Refunderes kr. 92.852,00

5.3 Tilbudspligt

Ejendommen er ikke omfattet af tilbudspligt jf. lejelovens kapitel 24

5.4 Driftsudgifter

<i>Udgifter</i>	<i>Brutto</i>	<i>Lejeandel</i>	<i>Netto</i>
Fællesudgifter	55.805	0%	55.805
Grundskyld	34.808	0%	34.808
Udgifter i alt	90.613		90.613

5.5 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	174.043
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	90.613
Nettoleje	kr.	83.430

5.6 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	13.582.850
Indtægter i alt		174.043
Driftsudgifter i alt		90.613
Resultat før renter		83.430
Forrentningsprocent inkl. refusioner		0,61%

5.7 Startafkast

83.430×100

$$\frac{83.430}{13.582.850} = 0,61\%$$