

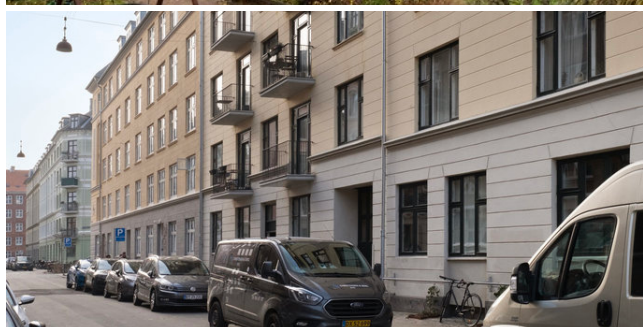
Salgsprospekt

Aggersborggade 3, Nygårdsvej 55, st.. th., 2100

København Ø

2 restlejligheder med stort potentiale

Sagsnr. **36410000023**



Kontantpris

kr. 9.100.000

Samlet areal m² 147

Årlig lejeindtægt kr. 119.419

Antal lejemål bolig 2

Antal lejemål erhverv 0

Afkast 0,31 %

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **36410000023**

Dato: 27.6.2026

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Fakta	3
3.1 Ejendommen	3
3.2 Arealfordeling	3
3.3 Offentlig vurdering	4
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 Tilbudspligt	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

2 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 indv. vedl. konto, som refunderes, samt mulighed for at varsle istandsættelse med tilsvarende lejepotentiale, da standen er ekstremt dårligt vedligeholdt.

Prisen for Nygårdsvej 55, st.th. er kontant kr. 3.500.000 og Aggersborggade 3, 2.th. er kontant kr. 5.600.000.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende Ejl.nr	Aggersborggade 3, Nygårdsvej 55, st.. 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	147	147	0	0	147	0
I alt	-	147	147			147	

3.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2024	kr.	8.618.000
Heraf grundværdi	kr.	5.833.000

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	56.450
---	--------

Handelsomkostninger inkl. moms	56.450
--------------------------------	--------

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	9.100.000
Handelsomkostninger anslået	56.450
Anslået kapitalbehov	9.156.450

4.3 Købesumfordeling

Forslag til købesummens fordeling:

Beløb i kr.

I alt

5. Ejendommens drift

5.1 Lejeindtægter

Lejemål	Anvendelse	Areal	Årlig leje kr.	Leje pr. m ²	Deposita	Forudbet. leje
Aggersborggade 3, 2.th.	Bolig	80	71.360	892		
Nygårdsvej 55, st.tv.	Bolig	67	48.059	717		
I alt		147	119.419	812		

5.2 Vedligeholdelseskonti

Indestående på vedligeholdelseskonto, jf. lejelovens § 117 kr.

Refunderes kr. 94.972,91

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.	119.419
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	90.613
Nettoleje	kr.	28.806

5.6 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	9.156.450
Indtægter i alt		119.419
Driftsudgifter i alt		90.613
Resultat før renter		28.806
Forrentningsprocent inkl. refusioner		0,31%

5.7 Startafkast

28.806 x 100

$$\frac{28.806}{9.156.450} = 0,31\%$$