

Salgsprospekt

Valby Langgade 89-91, 2500 Valby

Sagsnr. **36410000014**



Kontantpris

kr. 6.000.000

Samlet areal m²

Årlig lejeindtægt kr.

280.000

Antal lejemål bolig

0

Antal lejemål erhverv

1

Afkast

2,87 %

PROAD

Smallegade 54, 1., 2000 Frederiksberg

PROAD
Property Advisers



1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **36410000014**

Dato: 2.4.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	4
3. Fakta	4
3.1 Ejendommen	4
3.2 Arealfordeling	5
3.3 Offentlig vurdering	5
3.4 Tekniske installationer	5
3.5 Offentlige oplysninger og fakta	5
3.6 Energimærke	6
3.7 Miljøforhold	6
3.8 Servitutter	6
4. Økonomiske oplysninger	6
4.1 Handelsomkostninger	6
4.2 Kapitalbehov	6
4.3 Købesumfordeling	7
4.4 Afskrivning	7
5. Ejendommens drift	7
5.1 Lejeindtægter	7
5.2 Vedligeholdelseskonti	8
5.3 Tilbudspligt	8
5.4 Driftsudgifter	8
5.5 Nettoleje	8
5.6 Driftsbudget	9
5.7 Startafkast	9
5.8 Moms	9

Torben Lund

@: Torben.lund@proad.dk
T: 28400522

2. Beskrivelse og billeder

Attraktiv ejendom i det gamle Valby med masser af muligheder

Ejendommen er beliggende attraktivt i den centrale del af Valby, hvor der primært er butikker i gadeplan og beboelseslejligheder på de øvrige etager. Der er gode indkøbsmuligheder med mange nærbutikker, cafeer mv. og god infrastruktur med gode busforbindelser og tæt på Valby S-tog station. Herudover tæt til Spinderiet og Søndermarken.

Ejendommen, Valby Langgade 89 indeholder 12 garager og er opført i 1961 med et samlet areal på 263 kvm. Garagebygningerne er opført i træ og med tagpap på taget. Grundarealet udgør 402 kvm.

Garagerne udlejes til en pris pr. måned på mellem kr. 1.150 – 1.250 plus moms. P.t. er der 2 ledige garager, som dog er ret nemme at udleje.

Ejendommen, Valby Langgade 91 indeholder en mindre erhvervsejendom på 67 kvm., opført i mursten i 1948. Huset ligger i tilknytning til garagerne på en 114 kvm. stor grund. Huset fremstår indvendig i pæn stand med godt og rummeligt badeværelse, pænt og funktionelt elementkøkken samt gode rum, herunder udnyttet 1. sal. Huset er p.t. ledigt for kommende ejer.

Huset skønnes at kunne indbringe en månedlig leje på kr. 9-10.000.

Ejendommen er ikke registreret som bevaringsværdig bebyggelse, og det kan oplyses, at ejendommen er omfattet af lokalplanen "det centrale Valby" - 491 DCV-till 1

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende	Valby Langgade 89-91, 2500 Valby
Kommune	København
Region	København
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejningsejendom
Må benyttes til	Udlejning

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
49 - Valby, København	402 m ²	0 m ²
50b - Valby, København	114 m ²	0 m ²
Areal i alt ifølge ESR	516 m ²	0 m ²

3.2 Arealfordeling

<i>Byg.nr.</i>	<i>Anvendelse</i>	<i>Bebygget</i>	<i>Samlet</i>	<i>Kælder</i>	<i>Tagetage</i>	<i>Bolig</i>	<i>Erhverv</i>
1	Parkering- og transportanlæg	330	330	0	12	0	330
I alt	-	330	330		12		330

Lejemålets arealer, specifikationer

<i>Beliggenhed</i>	<i>Anvendelse</i>	<i>Areal m²</i>	<i>Årlig leje m²</i>	<i>Årlig leje i alt</i>
st	Erhverv	330	848	280.000

3.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	12.308.000
Heraf grundværdi	kr.	12.308.000

3.4 Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde

Ingen varmeinstallation

Kloakforhold

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Vandforsyning

Alment vandforsyningsanlæg

Andre væsentlige forhold

3.5 Offentlige oplysninger og fakta

Forurening

Lettere forurennet

Planer

Se udleveret EDR

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejning

3.6 Energimærke

Ejendommen er ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

3.7 Miljøforhold

Se udleveret EDR

3.8 Servitutter

Dato	Servitut
16-12-1949	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, Resp lån i off midler
02-01-1950	Dok om afløbsforhold, Resp lån i off midler
08-11-1954	Kendelse fra Kbhvns boligkommission
15-03-1961	Dok om spildevandsløb, Resp lån i off midler
15-03-1961	Dok om afløb mv, Resp lån i off midler
15-03-1961	Dok om spildevandsløb, Resp lån i off midler
15-02-1968	Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23-01-1995	Dok om fjernvarme mv
23-01-1995	Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I
23-01-1995	Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I
28-08-2002	Lokalplan nr 341 Forprioritet
28-08-2002	Lokalplan nr 341 Forprioritet

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	37.850
Handelsomkostninger inkl. moms	37.850

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	6.000.000
-------------	-----------

Handelsomkostninger anslået	37.850
- Refusion depositum	
- Refusion forudbetalt leje	
Anslået kapitalbehov	6.037.850

4.3 Købesumfordeling

Forslag til købesummens fordeling:

Beløb i kr.

I alt

4.4 Afskrivning

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund	kr.	6.000.000
Fradrag for grundværdi	kr.	
Afskrivningsgrundlag	kr.	6.000.000
Afskrivninger, 1. år ved % afskrivninger	kr.	

Afskrivningsberegningen er vejledende, hvorfor køber henvises til egen rådgiver herom.

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>
Skønnet	Erhverv	330	280.000	848		
I alt		330	280.000	848		

5.2 Vedligeholdelseskonti

Indestående på vedligeholdelseskonto, jf. lejelovens § 117 kr.

Refunderes ikke	kr.	0,00
-----------------	-----	------

Saldo for hensættelseskonto i lejelovens § 119 pr. --

Refunderes ikke	kr.	0,00
-----------------	-----	------

Saldo for bindingspligtigkonto i lejelovens § 120, pr. --

Refunderes ikke	kr.	0,00
-----------------	-----	------

5.3 Tilbudspligt

Ejendommen er ikke omfattet af tilbudspligt jf. lejelovens kapitel 24

5.4 Driftsudgifter

Udgifter		Brutto	Lejeandel	Netto
Forsikring	2025	6.790	0%	6.790
Administration	2025	7.500	0%	7.500
Vedligeholdelse	2025	20.000	0%	20.000
Grundskyld	2025	37.186	0%	37.186
Grundskyld	2025	35.284	0%	35.284
Udgifter i alt		106.760		106.760

5.5 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	280.000
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	106.760
Nettoleje	kr.	173.240

5.6 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	6.037.850
Indtægter i alt		280.000
Driftsudgifter i alt		106.760
Resultat før renter		173.240
Forrentningsprocent inkl. refusioner		2,87%

5.7 Startafkast

173.240×100

$$\frac{\quad}{6.037.850} = 2,87\%$$

5.8 Moms

Ejendommen er momsregistreret