

Salgsprospekt

Amagerbrogade 107, 2300 København S

Sagsnr. 3641000010



Kontantpris	kr. 21.500.000
Samlet areal m ²	692
Årlig lejeindtægt kr.	847.488
Antal lejemål bolig	6
Antal lejemål erhverv	2
Afkast	2,79 %

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **3641000010**

Dato: 20.3.2025

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

Torben Lund

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

2. Beskrivelse og billeder

Velbeliggende ejendom

Velbeliggende boligudlejningsejendom med udviklingspotentiale

Amagerbrogade 107 er en pæn og velholdt udlejningsejendom, beliggende ud tæt på offentlig transport, butikker, restauranter og cafeer samt få minutter til strand og rekreative områder.

Ejendommen opført i 1890 i 4 etager med røde sten og er udsmykket med gesimser, som er med til at fremhæve ejendommen karakter. Ejendommen er forsynet med termovinduer og tagpap. Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Ejendommen indeholder en pæn hovedtrappe

Ejendommen indeholder 6 beboelseslejligheder, alle 3-værelses lejligheder i attraktive boligstørrelser på 78 kvm. Det samlede beboelsesreal udgør 468 kvm. Ejendommen er dermed i lejeretlig forstand et småhus.

I stueetagen er der 2 erhvervslejemål (tekstiltryk og City Kebab) og med et samlet erhvervsareal på 205 kvm. Yderligere er der et kælderareal på 41 kvm.

Hovedtrappen er udført som trækonstruktion med en overflade af linoleum. Væggene i trapperummet fremstår som pudset murværk med filt og afsluttende malerbehandling. Bagtrapper fremstår i rimelig pæn stand. Gulvet ved indgangen er udført som et stengulv. Såvel hoveddøren som bagdøren er netop udskiftet. Der er monteret dørtelefonlæg foran ejendommen.

Ejendommen indgår i et gårdlaug, hvor der fra bagtrappen er adgang til stor og attraktiv gårdhave med grønne og hyggelige områder.

Ejendommen tilbyder køber et stort udviklingspotentiale i at foretage gennemgribende moderniseringer af lejemålene, hvorefter der kan opnås en højere leje. Ejendommen har bevaringsværdi 5.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende	Amagerbrogade 107, 2300 København S
Kommune	København
Region	Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

AnvendelseEjendomsstype
Må benyttes tilInvestering
Beboelse**Matrikler**

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
12æ - Sundbyøster, København	439 m ²	0 m ²
Areal i alt ifølge	439 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>
0	Anden bygning til helårsbeboelse	220	692	0	0	468	205
I alt	-	220	692			468	205

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. th	Erhverv	109	1.855	202.171
st. tv	Erhverv	109	1.799	196.091
1 th	Bolig	78	991	77.298
1 tv	Bolig	78	1.052	82.056
2 th	Bolig	78	875	68.274
2 tv	Bolig	78	1.052	82.056
3 th	Bolig	78	875	68.274
3 tv	Bolig	78	914	71.268

3.3 Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2023	kr.	14.543.000
Heraf grundværdi	kr.	14.543.000

3.4 Tekniske installationer**Varmeinstallation - primær varmekilde**

Fjernvarme

Kloakforhold

Offentlig

Vandforsyning

Offentlig

Andre væsentlige forhold**3.5 Offentlige oplysninger og fakta****Forurening**

Lettere forurennet

Planer

Se EDR

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

3.6 Energimærke

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

Hele ejendommen

Der er ikke udarbejdet energimærke for ejendommen

3.7 Miljøforhold

Se EDR

3.8 Servitutter

<i>Dato</i>	<i>Servitut</i>
25-09-1980	Betingelser for tilladelse i h t lov
21-08-1989	Dok om færdselsret mv
23-01-1995	Dok om fjernvarme/anlæg mv, F13-I
20-11-1997	Dok om gårdlaug mv.
02-12-1997	Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
11-02-1999	Tillæg til byfornyelsesbeslutning vedr. et gårdanlæg lyst 20/11-1997 (159499)
08-04-1999	Vedtægter for gårdlav.

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Handelsomkostninger

Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	130.850
Handelsomkostninger inkl. moms	130.850

4.2 Kapitalbehov

Kontantpris	21.500.000
Handelsomkostninger anslået	130.850
- Refusion depositum	127.895
- Refusion forudbetalt leje	55.739
Anslået kapitalbehov	21.447.216

4.3 Købesumfordeling

Forslag til købesummens fordeling:

Beløb i kr.

I alt

4.4 Afskrivning

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund	kr.	21.500.000
Fradrag for grundværdi	kr.	
Afskrivningsgrundlag	kr.	21.500.000
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>
Sait Akyürek	Erhverv	109	202.171	1.855		
MMR Consult ApS	Erhverv	109	196.091	1.799	43.557	
Tim Kristoffersen	Bolig	78	77.298	991	14.750	14.750
Thea Møller Nielsen	Bolig	78	82.056	1.052	20.514	20.514
Rie Foli-Andersen	Bolig	78	68.274	875	10.899	
Gustav Henrik Beckman Nygaard	Bolig	78	82.056	1.052	20.475	20.475
Søren Abildgaard	Bolig	78	68.274	875		
Freja Høj & Gustav Hansen	Bolig	78	71.268	914	17.700	
I alt		686	847.488	1.235	127.895	55.739

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

<i>Udgifter</i>	<i>Brutto</i>	<i>Lejeandel</i>	<i>Netto</i>
Forsikring	31.909	0%	31.909
Vand	23.000	0%	23.000
Elektricitet	3.000	0%	3.000
Administration	15.000	0%	15.000
Gårdlaug	18.000	0%	18.000
Trappevask m.v.	24.000	0%	24.000
Vedligeholdelse	50.475	0%	50.475
Renovation	24.258	0%	24.258
Rottebekæmpelse	216	0%	216
Grundskyld	59.336	0%	59.335
Udgifter i alt	249.194		249.193

5.5 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	847.488
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	249.193
Nettoleje	kr.	598.295

5.6 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	21.447.216
Indtægter i alt		847.488
Driftsudgifter i alt		249.194
Resultat før renter		598.294
Forrentningsprocent inkl. refusioner		2,79%

5.7 Startafkast

598.294 x 100

21.447.216 = 2,79%

5.8 Moms

Ejendommen er momsregistreret

Lejer, leje, depositum mm.

Nr. Lejer	Adresse	Type	Areal	Årlig leje	Leje anslået	Årlig leje/m2	Depositum	Forudb. leje	Ref.driftsudg.
Sait Akyürek	st. th	Erhverv	109	202.171,00		1.854,78			
MMR Consult ApS	st. tv	Erhverv	109	196.091,00		1.799,00	43.557,00		
Tim Kristoffersen	1 th	Bolig	78	77.298,00		991,00	14.750,00	14.750,00	
Thea Møller Nielsen	1 tv	Bolig	78	82.056,00		1.052,00	20.514,00	20.514,00	
Rie Foli-Andersen	2 th	Bolig	78	68.274,00		875,31	10.899,00		
Gustav Henrik Beckman Nygaard	2 tv	Bolig	78	82.056,00		1.052,00	20.475,00	20.475,00	
Søren Abildgaard	3 th	Bolig	78	68.274,00		875,31			
Freja Høj & Gustav Hansen	3 tv	Bolig	78	71.268,00		913,69	17.700,00		
I alt			686	847.488,00			127.895,00	55.739,00	
Heraf bolig			468	449.226,00			84.338,00	55.739,00	

Varme, vand, reguleringer mm.

Nr. A/C varme	A/C vand	A/C el	A/C antenne	Moms	Seneste regulering	Næste regulering	Regul. skat/ afgifter	Leje påklaget	Indflytningsrapport
				Nej	--	--	--		Nej
				Nej	--	--	--		Nej
6.000,00				Nej	--	--	--		Nej
7.200,00				Nej	--	--	--		Nej
9.600,00				Nej	--	--	--		Nej
7.200,00				Nej	--	--	--		Nej
				Nej	--	--	--		Nej
7.200,00				Nej	--	--	--		Nej

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse mm.

Nr. Lejestart	Opsagt pr.	Opsigelses- varsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	P-plads antal
--	--				Ja	Nej	Lejer	Udlejer	
--	--				Ja	Nej	Lejer	Udlejer	
15-05-2009	--				Nej	Nej	Lejer	Udlejer	
01-02-2024	--				Nej	Nej	Lejer	Udlejer	
01-09-2003	--				Nej	Nej	Lejer	Udlejer	
01-06-2023	--				Nej	Nej	Lejer	Udlejer	
--	--				Nej	Nej	Lejer	Udlejer	
15-04-2022	--				Nej	Nej	Lejer	Udlejer	

Lejereguleringsprincip, bemærkninger

Lejereguleringsprincip	Bemærkninger
------------------------	--------------