

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Italiensvej 14 - 16
2300 København S

28.500.000 kr.



Udlejningsejendom ved Amager Hospital



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
5	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
8	Grundejerforening
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Startforrentning
10	Moms
10	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
11	Købesummens fordeling / afskrivninger
12	Handelsomkostninger
12	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
13	Tegning
14	Kort
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
15	Bolig
15	Erhverv
15	Øvrige
15	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
16	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Udlejningsejendom på Amager med 12 boliger og 3 erhverv

Charmende udlejningsejendom med 2 opgange, opført 1935 i mursten med tegltag. Ejendommen er i 4-plan samt udnyttet tagetage og kælderetage. Opvarmning ved centralvarme med fjernvarmetilslutning.

Ejendommen er for så vidt angår beboelseslejemålene forsynet med termovinduer i plast. Boligerne har alle køkkener og badeværelser. Boligerne har egen elmåler og gasmåler, ligesom varme afregnes i henhold til målere. Der er etableret dørtelefonanlæg.

Ejendommen er konstruktionsmæssigt i rigtig god stand. Den trænger til en vis vedligeholdelse. Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan foreligger. Opgange er udført i træ.

Ejendommen er brandsikret.

Ejendommen indeholder 12 beboelseslejligheder og 3 erhvervslejemål - i alt 1.140 kvm.

Lejlighederne fordeler sig på :

- 6 stk. 2-værelses lejligheder med køkken og badeværelse af areal mellem 64 - 66 kvm. med karnap og fransk altan.
- 6 stk. 3-værelses lejligheder med køkken og badeværelse af areal 78 kvm. med karnap og altan.

Endvidere er der 3 erhvervslejemål beliggende i stueetagen mod Italiensvej. Lejemålene er udlejet til henholdsvis fodterapeut, tatovør/negle og bedemandsforretning. Lejemålene er på henholdsvis ca. 64 kvm., 77 kvm. og 141 kvm. (opr. 2 lejemål). Alle har toilet. Lejen er pristalsreguleret/reguleres årligt efter fast procentsats.

2 stk. beboelseslejligheder er moderniserede med lejberegning efter LL §19, stk. 2 (tidl. BRL §5, stk. 2). Yderligere 1 beboelseslejemål er gennemgribende moderniseret, men udlejet til OMK-leje pga. særlig relation. Flere andre lejemål med individuelle moderniseringer.

Generelt er lejlighederne forsynet med fyrretræsgulve og pudsede lofter. Hver især er lejlighederne hyggelige og atmosfærefulde med fornuftige ruminddelinger.

I kælderen er der fyrrum med fjernvarmeinstallation, cykelrum, gårdtoilet m.m. samt diverse pulterrum. Enkelte rum til udlejning.

I tagetagen findes tillige pulterrum samt tørrerum.

Charmende gård med aflukket port mod vejen.

Erhvervslejen andrager i gennemsnit kr. 931 pr. kvm. (incl. kælderarealer)

Beboelseslejen andrager i gennemsnit kr. 749 pr. kvm. for ikke fuldt istandsatte lejemål.

Beboelseslejen andrager i gennemsnit kr. 1.457 pr. kvm. for de 2 fuldt istandsatte lejemål, udlejet til det lejedes værdi.

Det skønnes, at der er gode muligheder for lejeforøgelse i forbindelse med modernisering af lejlighederne samt evt. mulighed for udnyttelse af tagetagen.

Super central beliggenhed lige overfor Amager Hospital og med busline ved døren og med nem adgang til forretninger og Metro i meget eftertragtet kvarter nær Amagerbrogade med bl.a. cafeer og restauranter og tæt på grønne områder, herunder Amager Strandpark, tæt på uddannelsesinstitutioner og i cykelafstand til centrum.

NB ! Der er ikke tilbudspligt til lejerne ved salg.

Afstande:

Afstand Rådhuspladsen, km 4

Afstand til indkøb, m 300

Afstand til skole, m 400

Afstand til institution, m 150

Afstand til park, m 150

Afstand til Metro, m 750

Afstand til strand, m 1.000

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Italiensvej 14 - 16, 2300 København S
Kommune	København
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse/erhverv

Matr. nr.	Areal
8 t Sundbyøster, København	695 m ²

Arealfordeling

Grundareal	695 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	289 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	282 m ²
Boligareal	858 m ²
Etageareal i alt	1.140 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 3.

Udenomsarealer / området

Ejendommen har en hyggelig aflukket gård/have.

Ejendommen er meget attraktivt beliggende lige over for Amager Hospital med nem adgang til forretninger og offentlige transportmidler, herunder Metro og busser i meget eftertragtet kvarter nær Amagerbrogade med bl.a. cafeer og restauranter og tæt på grønne områder, herunder Amager Strandpark, tæt på uddannelsesinstitutioner og i cykelafstand til centrum.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Italiensvej 14-16

- opført / ombygget	1935
- bebygget areal	289 m ²
- etageareal	1.140 m ²
- antal etager	4

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 3

Enhed

Italiensvej 14, 1, th	Etageareal	66 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 14, 1, tv	Etageareal	78 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 14, 2, th	Etageareal	66 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 14, 2, tv	Etageareal	78 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 14, 3, th	Etageareal	66 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 14, 3, tv	Etageareal	78 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 14, st, th	Etageareal	64 m ²
Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 14, st, tv	Etageareal	77 m ²
Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 16, 1, th	Etageareal	78 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 16, 1, tv	Etageareal	64 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 16, 2, th	Etageareal	78 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 16, 2, tv	Etageareal	64 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 16, 3, th	Etageareal	78 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 16, 3, tv	Etageareal	64 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 16, st, th	Etageareal	70 m ²
Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Italiensvej 16, st, tv	Etageareal	71 m ²
Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

<i>År 2020</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	16.700.000
Grundværdi	1.588.900

Foreløbig grund- og ejendomsværdi.

Grund er for 2025 foreløbig vurderet til:

Foreløbig grundværdi: kr. 27.243.000

De foreløbige skatter for 2026 er anvendt i salgsoptillingens driftsudgifter.

Tekniske installationer - løsøre

Ejendommen er opvarmet ved centralvarmeanlæg tilsluttet fjernvarmenettet. Der er monteret varmemålere på radiatorer. Der er etableret dørtelefonanlæg.

Kloak

Offentlig

Installationer forsyninger

El: 230 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Der er 230 volt strøm i lejlighederne.

Bygas fra Hofor.

Vandforsyning fra Hofor.

Varme leveres i form af fjernvarme fra Hofor.

Løsøre og inventar

For løsøre som tilhører udlejer henvises til lejekontrakter.

Forsikring

<i>Selskab</i>	<i>Policenr.</i>
Gjensidige Forsikring	2011821

Forsikringsdækning, bemærkninger:

For ejendommen er tegnet sædvanlig ejendomsforsikring, incl. brandforsikring, bygningsskadeforsikring, insekt- og svampeskadeforsikring samt glas- og sanitetsforsikring i Gjensidige Forsikring.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

E

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplaner:

Ingen jf. ejendomsdatarapport.

Kommuneplan:

Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad -
https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Kommuneplanramme:

R24.B.9.54 - B2

Kommuneplanstrategi:

Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad -
https://dokument.plandata.dk/70_11254895_1706792554743.pdf

Spildevandsplan:

Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning) - Kloakopland 264 -
<https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse/erhverv

Brandmæssige forhold

Ejendommen er brandsikret med færdigmelding i 1991.

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.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Olief-/tankanlæg

Der er ikke kendskab til olietanke på ejendommen, jf. udskrifter af 16-03-2026 fra Københavns kommunes hjemmeside omkring olietanke og kortlagte arealer.

Miljøforhold, øvrige bemærkninger

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport af 16-03-2026 bilagt købsaftalen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.01.1934 lbnr. 10520-01 Tillægstekst Dok om tilvejebringelse af lovbeholdt adgang Filnavn: 1_D-III_95

Nr. 2 lyst d. 28.08.1934 lbnr. 6051-01 Tillægstekst Dekl fra ejeren af matr 8S til ejeren af matr 8T hvorvedserv 1 modereres Filnavn: 1_D-III_95

Nr. 3 lyst d. 08.08.1935 lbnr. 5033-01 Tillægstekst Dok om anlæg, vedligeholdelse, renholdelse og belysning af et areal

Nr. 4 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11060-01 Tillægstekst Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet Filnavn: 1_M-III_593

Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 903618-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening

Ingen grundejerforening.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>- heraf anslået i kr.</i>
Boliglejemål	733.495	0
Erhvervslejemål	274.515	0
Andre lejemål	3.781	0
I alt årlig leje	1.011.791	0

Vedligeholdelseskonti

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>Opgjort pr.</i>
LL § 119	0	31.12.2024
LL § 117	526.961	01.11.2025
LL § 120 (bindingskonto GI)	-487.957	31.12.2024

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Omkostningsbestemt husleje

Ejendommen er omfattet af regler om omkostningsbestemt husleje i Lov om leje.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	28.500.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	28.500.000
Handelsomkostninger anslået	204.100
-Refusion depositum	267.500
-Refusion forudbetalt leje	149.243
-Refusion vedligeholdelse (iht. Lov om leje)	526.961
Anslået kapitalbehov	27.760.397

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 1,37%.

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>
Grundskyld, år 2026		65.839
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	31.728	
Rottebekæmpelse	252	
Sum		31.980
Vand / vandafledning / el:		
Vand- og vandafledning	49.909	
Eludgift, ansl	6.000	
Sum		55.909
Renholdelse / vicevært:		
Viceværtsservice		96.030
Vedligeholdelsesplaner:		
Revision af vedligeholdelsesplan		5.000
Hensættelser vedligeholdelse / GI 2026:		
Regnskabskonto, LL § 119	Bolig 858 m ² á kr. 97	83.226
Regnskabskonto, LL § 119	Erhverv 282 m ² á kr. 97	27.354
Regnskabskonto, LL § 117		42.768
Bindingskonto GI, LL § 120	Bolig høj 858 m ² á kr. 89	76.362
Bindingskonto, LL § 120	Erhverv 282 m ² á kr. 89	25.098
Sum		254.808
Administration:		
Administration		70.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		41.000
Grundejerforening		
Varmeregnskab		6.000
Abonnementer		5.000
I alt, anslået		631.566

Øvrige bemærkninger

Driftsudgifterne er dels baseret på budgetudgifter, dels på udgifter fra seneste årsrapport og dels på anslåede værdier/normtal, hvorfor der generelt er tale om anslåede beløb.
Lejeindtægter er baseret på aktuelle betalinger.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	1.011.791	1.011.791
Udgifter		
Driftsudgifter	631.566	631.566
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	380.224	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	380.224	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		380.224
- skattevirkning ved 22,00%		83.649
I alt		296.575

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Øvrige bemærkninger

Beregningen af det skattemæssige resultat er baseret på en skatteprocent på 22% - eksempelvis et selskab, der erhverver ejendommen eller en person under virksomhedsskatteordningen.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	28.500.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	172.850
Advokatsalær skøde	25.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	6.250
Kontant anskaffelsessum	28.704.100

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	5.657.468
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	19.992.532
Særlige installationer	2.850.000
I alt	28.500.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	0%	2.870.410	
Afskrivninger 1. år.			

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Øvrige bemærkninger

Der er ikke taget hensyn til evt. afskrivningsmuligheder på ejendommen. Køber henvises til egen revisor eller anden

rådgiver for skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger. Købesummens fordeling forudsættes fastlagt ved forhandling mellem sælger og køber.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	172.850
Advokatsalær - skøde	25.000
Moms	6.250
Handelsomkostninger inkl. moms	204.100

Øvrige bemærkninger

Parterne er gjort bekendt med og accepterer, at advokatsalæret i salgsoptillingen er et anslået beløb. Evt. afvigelser i advokatsalærets størrelse er uden ansvar for medvirkende ejendomsmæglerfirma.

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	28.500.000
Handelsomkostninger anslået	204.100
- Refusion depositum	267.500
- Refusion forudbetalt leje	149.243
- Refusion vedligeholdelse (iht. Lov om leje)	526.961
Investeret kapital	27.760.397

Forrentning af investeret kapital

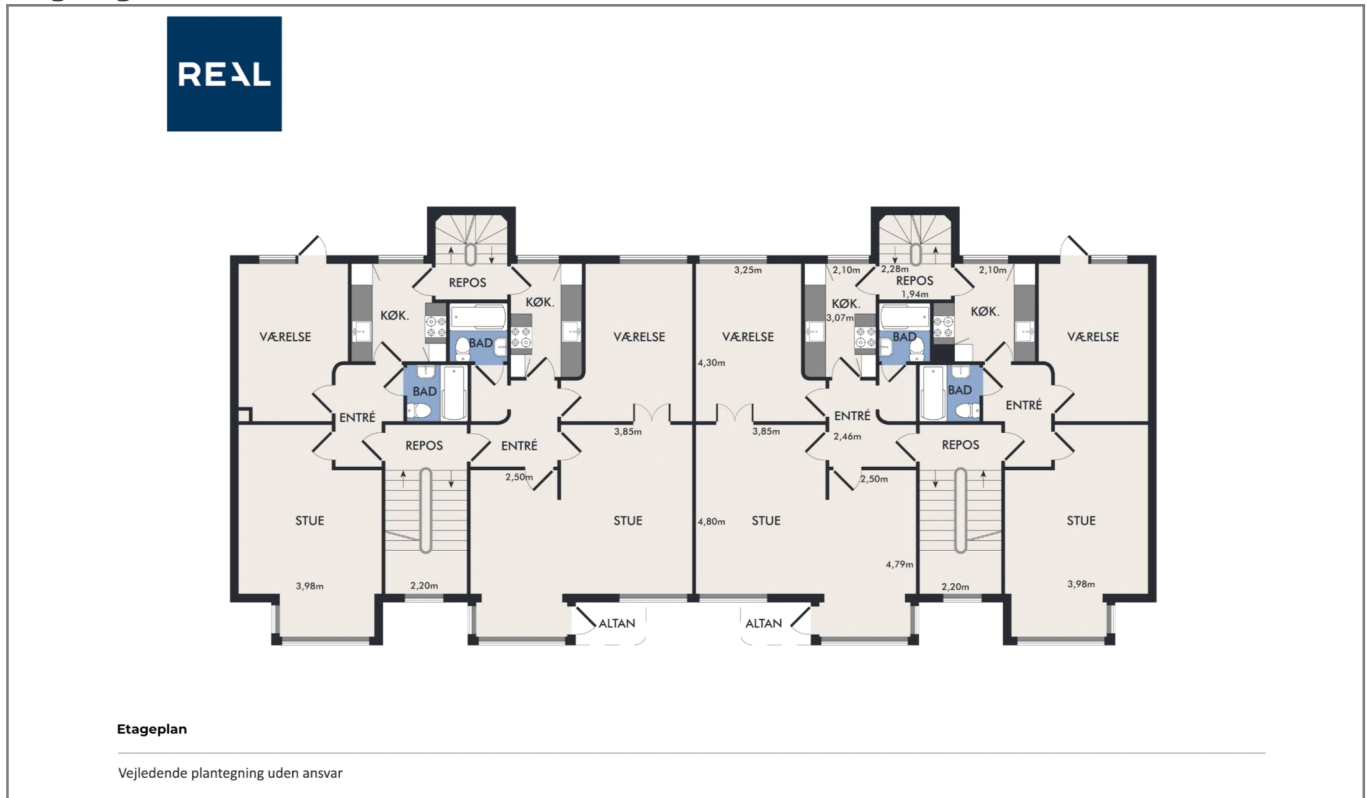
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	1.011.791
- Driftsudgifter iht. budget	631.566
Nettoleje til forrentning	380.224

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

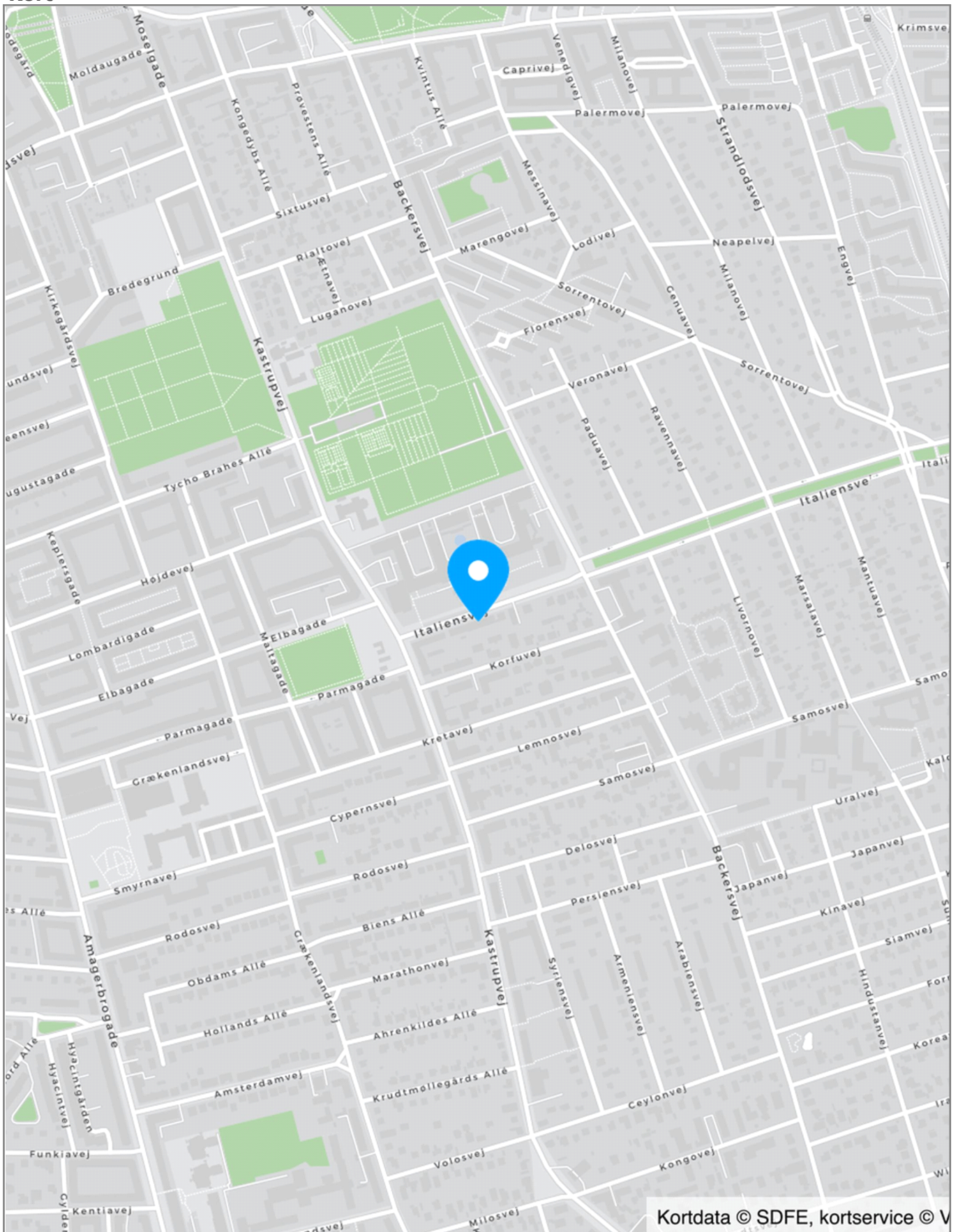
$$\frac{380.224 \times 100}{27.760.397} = 1,37\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 07.04.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
3	Boliglejer	Italiensvej 16, 1. tv.	64	89.790	1.403		22.098	22.098
4	Boliglejer	Italiensvej 16, 1. th.	78	70.702	906		17.675	17.675
5	Boliglejer	Italiensvej 16, 2. tv.	64	44.765	699		8.583	
6	Boliglejer	Italiensvej 16, 2. th.	78	54.859	703		1.241	
7	Boliglejer	Italiensvej 16, 3. tv.	64	96.764	1.512		24.191	24.191
8	Boliglejer	Italiensvej 16, 3. th.	78	62.991	808		15.733	15.733
12	Boliglejer	Italiensvej 14, 1. tv.	78	66.784	856		16.696	16.696
13	Boliglejer	Italiensvej 14, 1. th.	66	45.873	695		9.635	9.635
14	Boliglejer	Italiensvej 14, 2. tv.	78	54.859	703		13.835	13.775
15	Boliglejer	Italiensvej 14, 2. th.	66	43.158	654		3.596	3.596
16	Boliglejer	Italiensvej 14, 3. tv.	78	54.859	703		13.774	13.774
17	Boliglejer	Italiensvej 14, 3. th.	66	48.092	729		12.069	12.069
I alt			858	733.495		0	159.127	149.243

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Erhvervslejer	Italiensvej 16, st.tv	150	111.709	745		37.532	
10	Erhvervslejer	Italiensvej 14, st.tv,	77	64.408	836		21.029	
11	Erhvervslejer	Italiensvej 14, st.th.	68	98.398	1.447		49.602	
I alt			295	274.515		0	108.163	0

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
19	Sekundært areal	Italiensvej 14-16, kælderrum 19	8	866	108		210	
20	Sekundært areal	Italiensvej 14, kldr. tv.	14	2.914	208			
I alt			22	3.781		0	210	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	858	733.495	0	159.127	149.243
Erhverv	295	274.515	0	108.163	0
Øvrige	22	3.781	0	210	0
Lejemål i alt	1.175	1.011.791	0	267.500	149.243

KONTAKTINFORMATION



Se flere tilbud på vores hjemmeside : www.realmaeglerne.dk/2650
Hvis du har specielle ønsker, må du endelig kontakte os.

Har du en bolig, du overvejer at sælge i Københavns-området? Så giver vi dig gerne en uforpligtende salgsvurdering og et overblik over salgsmulighederne, omkostningerne og det forventede salgspromø.

Ønsker du et finansieringstilbud på boligen? Kontakt os for henvisning til een af vores samarbejdspartnere, der uforbindende vil kunne give dig et tilbud på en god og billig finansiering af boligen i forbindelse med et påtænkt køb.

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Charles Andersen
Menelaos Boulevard 71
2650 Hvidovre

Telefon: 36782274
E-mail: 2650@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/2650

Kontakt

Jan Andersen

E-mail: jsa@mailreal.dk