

SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Lange-Müllers Gade 15 - 27
2100 København Ø

4.495.000 kr.



Fuldt udlejet ejendomsportefølje



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
4	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter
Side	EJERFORENING
8	Ejerforening
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Afskrivninger
9	Handelsomkostninger
9	Startforrentning, specificeret
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
11	Økonomi
	Fejl!
	Bogmærke er ikke defineret
	Reguleringer m.m.
	.
	Fejl!
	Bogmærke er ikke defineret
	Kontraktsvilkår
	.
Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendomsportefølje på Østerbro

Denne ejendomsportefølje befinder sig i København Ø og består af i alt 10 ejerlejligheder fordelt på 8 lejemål, som alle er beliggende i høj kælder med store vinduer mod gaden. De er alle udlejet og er mere eller mindre ens i udtryk og størrelse samt indrettet efter lejers behov. Lejerne består af en blanding af relativt nye lejere og lejere som har været der i flere år og historisk set er opsagte lejemål hurtigt blevet genudlejet. Dette hænger blandet andet sammen med, at porteføljen er beliggende i et attraktivt område hvor der er stor interesse for mindre erhvervslejemål.

Området er en del af det attraktive og veletablerede Østerbro i København Ø. Kvarteret er præget af klassisk københavnsk boligbebyggelse, rolige gader og et levende lokalmiljø med en god blanding af boliger, butikker, caféer og mindre erhverv. Østerbro er kendt for sine grønne områder og brede byrum, og både Fælledparken, Kildevældsparken og områdets øvrige grønne oaser bidrager til et attraktivt nærmiljø.

Lejemålene ligger i et udpræget lokalt kvarter med en høj andel af boliger og et aktivt nærmiljø. I nærområdet findes blandt andet dagligvarebutikker, specialbutikker, caféer og restauranter, mens de større handelsstrøg omkring Østerbrogade, Nordre Frihavsgade og Trianglen tilbyder et bredt udvalg af detailhandel og service. Området omkring gaden er samtidig tæt på Svanemøllen og Fælledparken samt gode muligheder for offentlig transport, herunder S-tog og metro i nærområdet.

Denne ejendomsporteføljen giver mulighed for at samle flere lejemål under én investering og dermed opnå en diversificeret lejeindtægt.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Lange-Müllers Gade 15 - 27, 2100 København Ø
Kommune	København
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Ejerlejlighed, ren forretning

Matr. nr.	Areal
5087 Udenbys Klædebo Kvarter, København	1.100 m ²
5572 Udenbys Klædebo Kvarter, København	445 m ²
Areal i alt	1.545 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.545 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal – BBR-areal		332 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		256 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		76 m ²
Etageareal i alt		332 m ²

Ejerlejligheder

Tinglyst areal	291 m ²
Tinglyst fordelingstal	13 / 344

Bygningsspecifikation, herunder ejerlejlighed 1, 13, 14, 1, 13, 14, 25, 26, 38, 49

Bygning nr. 1 - Lange-Müllers Gade 15

- opført / ombygget	1932
- bebygget areal	332 m ²
- antal etager	1

Enhed	Ejerlejlighed nr. 1			
Lange-Müllers Gade 15, kl, tv	Tinglyst areal	40 m ²	Etageareal	44 m ²
	Tinglyst fordelingstal	2/344		
Erhverv	Type	Erhvervsareal	Afskrivning	Ja

Enhed	Ejerlejlighed nr. 13			
Lange-Müllers Gade 17, kl, tv	Tinglyst areal	23 m ²	Etageareal	27 m ²
	Tinglyst fordelingstal	1/344		
Erhverv	Type	Erhvervsareal	Afskrivning	Ja

Enhed	Ejerlejlighed nr. 14			
Lange-Müllers Gade 17, kl, th	Tinglyst areal	24 m ²	Etageareal	28 m ²
	Tinglyst fordelingstal	1/344		
Erhverv	Type	Erhvervsareal	Afskrivning	Ja

Enhed	Ejerlejlighed nr. 1			
Lange-Müllers Gade 19, kl, tv	Tinglyst areal	24 m ²	Etageareal	28 m ²
	Tinglyst fordelingstal	1/344		
Erhverv	Type	Erhvervsareal	Afskrivning	Ja

Enhed	Ejerlejlighed nr. 13			
Lange-Müllers Gade 21, kl, tv	Tinglyst areal	23 m ²	Etageareal	27 m ²
	Tinglyst fordelingstal	1/344		
Erhverv	Type	Erhvervsareal	Afskrivning	Ja

Enhed	Ejerlejlighed nr. 14			
-------	----------------------	--	--	--

Lange-Müllers Gade 21, kl. th	Tinglyst areal	40 m ²	Etageareal	44 m ²
Erhverv	Tinglyst fordelingstal	2/344	Type	Afskrivning
			Erhvervsareal	Ja
<i>Enhed</i>	<i>Ejerlejlighed nr. 25</i>			
Lange-Müllers Gade 23, kl. th	Tinglyst areal	25 m ²	Etageareal	29 m ²
Erhverv	Tinglyst fordelingstal	1/344	Type	Afskrivning
			Erhvervsareal	Ja
<i>Enhed</i>	<i>Ejerlejlighed nr. 26</i>			
Lange-Müllers Gade 23, kl. tv	Tinglyst areal	25 m ²	Etageareal	29 m ²
Erhverv	Tinglyst fordelingstal	1/344	Type	Afskrivning
			Erhvervsareal	Ja
<i>Enhed</i>	<i>Ejerlejlighed nr. 38</i>			
Lange-Müllers Gade 25, kl. th	Tinglyst areal	25 m ²	Etageareal	29 m ²
Erhverv	Tinglyst fordelingstal	1/344	Type	Afskrivning
			Erhvervsareal	Nej
<i>Enhed</i>	<i>Ejerlejlighed nr. 49</i>			
Lange-Müllers Gade 27, kl.	Tinglyst areal	42 m ²	Etageareal	47 m ²
Erhverv	Tinglyst fordelingstal	2/344	Type	Afskrivning
			Erhvervsareal	Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger
Vand: Offentlig
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ejerlejlighed, ren forretning

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.11.1924 lbnr. 986492-01 Tillægstekst Dok om bidrag til anlæg af gader indtil kr 6.000,-, (V/324)
 Nr. 2 lyst d. 29.01.1932 lbnr. 5804-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 1_E-II_681
 Nr. 3 lyst d. 29.01.1932 lbnr. 5805-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_E-II_681
 Nr. 4 lyst d. 29.01.1932 lbnr. 5806-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_E-II_681

Nr. 5 lyst d. 05.02.1932 lbnr. 5910-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_E-II_681

Nr. 6 lyst d. 23.05.1932 lbnr. 907-01 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 1_E-II_681

Nr. 7 lyst d. 14.09.1939 lbnr. 2985-01 Tillægstekst Dok om WC i gården mv Filnavn: 1_E-II_681

Nr. 8 lyst d. 04.05.1966 lbnr. 918-01 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv Filnavn: 1_E-II_681

Nr. 9 lyst d. 11.01.1967 lbnr. 8151-01 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, parkering mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 1_E-II_681

Nr. 10 lyst d. 30.09.1969 lbnr. 11229-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_E-II_681

Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 986493-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F 13 I)

Nr. 12 lyst d. 14.11.2014 lbnr. 1005824826 Filnavn: 7d931fa6-1add-4ec6-ab25-3e5f457ee24c

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	369.828	0
I alt årlig leje	369.828	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

EJERFORENING

Ejerforening

Ejerforening

Fællesudgifter / Sikkerhedsstillelse

Fællesudgifter betales i forhold til Fordelingstal

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.495.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.495.000
Handelsomkostninger anslået	28.850
Anslået kapitalbehov	4.523.850

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,52%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		11.550
Fællesudgifter		63.374
I alt, anslået		74.924

Afskrivninger

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	28.850
Handelsomkostninger inkl. moms	28.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	4.495.000
Handelsomkostninger anslået	28.850
Investeret kapital	4.523.850

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	369.828
- Driftsudgifter iht. budget	74.924
Nettoleje til forrentning	294.904

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{294.904 \times 100}{4.523.850} = 6,52\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Erhvervslejer	Lange Müllersgade 15, kld. tv.	Erhverv		44	46.824		1.064		10.500			
2	Erhvervslejer	Lange Müllersgade 17, kld. tv.	Erhverv		27	37.320		1.382		7.650			
3	Erhvervslejer	Lange Müllersgade 17, kld. th.	Erhverv		28	32.400		1.157		8.100			
4	Erhvervslejer	Lange Müllersgade 19, kld. tv.	Erhverv		28	32.400		1.157		5.250			
5	Erhvervslejer	Lange Müllersgade 21, kld. tv.	Erhverv		27	37.200		1.378		9.300			
6	Erhvervslejer	Lange Müllersgade 21, kld. th / 23, kld. tv.	Erhverv		73	65.040		891		6.525			
7	Erhvervslejer	Lange Müllersgade 23, kld. th.	Erhverv		29	34.236		1.181		5.085			
8	Erhvervslejer	Lange Müllersgade 27, kld. / 25, kld. th.	Erhverv		76	84.408		1.111		11.706			

I ALT	332	369.828
heraf erhverv	332	369.828

0	64.116	0	0	0
0	64.116	0	0	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv København ApS
Store Kongensgade 53, st.
1264 København K

Telefon: 82300999
E-mail: erhverv-kbh@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-907

Åbningstider

Mandag	9.00 - 17.00
Tirsdag	9.00 - 17.00
Onsdag	9.00 - 17.00
Torsdag	9.00 - 17.00
Fredag	9.00 - 17.00
Lørdag	Lukket
Søndag	Lukket

Kontakt

Samantha Maria Molz

Mobil: 22132020
E-mail: smm@mailreal.dk