

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Jernbanevej 4A, st.
2600 Glostrup

9.500.000 kr.



Præsentabel "småhusejendom" attraktivt og centralt beliggende



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Yderst velholdt byejendom (småhusejendom) med 4 boliger og café - én ledig bolig til købers disposition

Nøgleinformation

- Centralt beliggende "småhusejendomme" tæt på Glostrup Shoppingcenter og Glostrup Station
- 4 boliger på mellem 48 og 70 m² samt Café/restaurant på 133 m², i alt 365 m².
- Én ledig nyrenoveret lejlighed til købers disposition
- Vinduer og døre udskifter i 2024
- Afkast 3,46 % første år

Ejendommen:

På en attraktiv beliggenhed på Jernbanevej i Glostrup udbydes denne pæne og veldisponerede investeringsejendom. Ejendommen består af fire boliger og en café/restaurant, og har et samlet areal på 365 m² fordelt over tre etager.

Ejendommen er opført i 1898 i klassisk murstensbyggeri. Facaden er filtset med indfarvet mørtel, og taget er belagt med tegl. Ejendommen har gennemgået omfattende opdateringer – samtlige vinduer og døre er udskiftet i 2024, og én af lejlighederne er totalrenoveret og står klar til købers disposition.

Lejeforhold og anvendelse:

Ejendommens stueetage er udlejet til café/restaurant, og de fire boliger på etagerne over er mindre, veldisponerede lejligheder.

Den ledige lejlighed giver mulighed for egen anvendelse eller udlejning og fremstår i indflytningsklar stand efter gennemgribende renovering.

Beliggenhed:

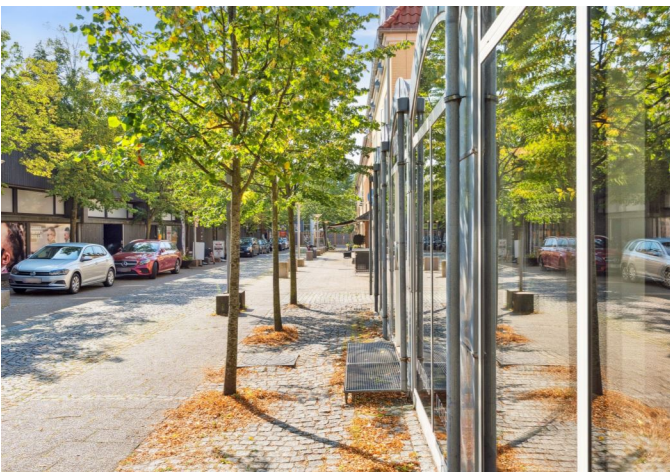
Ejendommen har en særdeles central placering i Glostrup – i et stille og attraktivt bolig- og erhvervsområde med kort afstand til både Glostrup Station, Glostrup Shoppingcenter,

dagligvarebutikker, caféer og øvrige faciliteter. En attraktiv placering for både beboere og erhvervsdrivende.

Udenoms arealer:

Grunden rummer et flisebelagt gårdmiljø, et mindre grønt område samt 5 parkeringspladser. Der findes desuden to mindre skure på ejendommen, som anvendes til pulterrum for lejerne.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Jernbanevej 4A, st., 2600 Glostrup
Kommune	Glostrup
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Kommunal beboelses- og forretningsejendom

Matr. nr.	Areal
9 bo Glostrup By, Glostrup	640 m ²

Arealfordeling

Grundareal	640 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	175 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	133 m ²
Boligareal	232 m ²
Etageareal i alt	365 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Jernbanevej 4A

- opført / ombygget	1898/1995
- bebygget areal	140 m ²
- antal etager	3

Enhed

Jernbanevej 4A, 1	Etageareal	54 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Jernbanevej 4A, 2	Etageareal	48 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Jernbanevej 4A, st	Etageareal	133 m ²
Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Jernbanevej 4B, 1	Etageareal	70 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Jernbanevej 4B, 2	Etageareal	60 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Jernbanevej 4A

- opført / ombygget	1995
- bebygget areal	23 m ²

Bygning nr. 3 - Jernbanevej 4A

- opført / ombygget	1995
- bebygget areal	12 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering*År 2020**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	3.600.000
Grundværdi	1.126.400

Foreløbig grund- og ejendomsværdi:

Grund og ejendom er for 2023 foreløbig vurderet til:

Foreløbig grundværdi: kr. 6.148.000

Bemærkninger til grundværdi og ejendomsskatter:

Ejendomsskatterne for 2022 og 2023 er foreløbige, og der vil i 2025 ske en efterregulering heraf når 2021 vurderingen er klar. Reguleringen kan være i op- eller nedadgående retning, hvorfor der tages forbehold herfor i vurderingen.

Når den endelige 2023 forligger (formentlig i 2026) bliver ejendomsskatterne for 2024 og 2025 genberegnet og der vil ske en efterregulering.

De foreløbige skatter for 2024 er anvendt i vurderingen.

Ved ejerskifte sker regulering på følgende måde (Kilde Vurderingsstyrelsen):

Efterregulering for skatteårene 2022-2023

Efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2022-2023 sker hos den, der ejer erhvervsejendommen på det tidspunkt, hvor efterreguleringen finder sted. Det gælder også, selvom efterreguleringerne af disse skatteår først sker efter 2024, hvor reglerne ændres.

Efterregulering fra og med skatteåret 2024

Grundskyld og dækningsafgift opkrævet over Skattekontoen vil blive efterreguleret hos den ejer, der ejede erhvervsejendommen på det tidspunkt, som efterreguleringen omhandler.

Er der sket ejerskifte, vil den tidligere ejer både modtage en eventuel efteropkrævning og en eventuel udbetaling af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift. Den nye ejer vil hæfte for betalingen med sin erhvervsejendom i de situationer, hvor den tidligere ejer ikke betaler, fx hvis den tidligere ejer ikke findes længere.

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan FL 3 - for facader og skilte i områdecener Glostrup og langs Hovedvejen samt Lokalplan GL27 for Bymidten.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kommunal beboelses- og forretningsejendom

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 ejendommene er beliggende i byzone, er ejendommen generelt som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Matriklerne er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 906703-09 Tillægstekst årlig vejafgift 8,13 kr kvd for er givet 1 pct

Nr. 2 lyst d. 22.11.1893 lbnr. 906704-09 Tillægstekst Dok om grøft mv Filnavn: 9_S_325

Nr. 3 lyst d. 25.05.1898 lbnr. 906705-09 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 4 lyst d. 14.09.1993 lbnr. 5992-09 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 5 lyst d. 20.02.1995 lbnr. 1526-09 Tillægstekst dok. om fællesareal med 9-bn Filnavn: 9_M_7

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	322.306	100.000
Erhvervslejemål	169.703	0
I alt årlig leje	492.009	100.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	9.500.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	9.500.000
Handelsomkostninger anslået	58.850
-Refusion depositum	99.135
-Refusion forudbetalt leje	6.568
Anslået kapitalbehov	9.453.147

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 3,46%.

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 2024		30.466
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		25.039
Vand / vandafledning / el:		
Fælles el - skøn	10.000	
Vandforbrug - skøn	27.000	
Sum		37.000
Renholdelse / vicevært:		
Renholdelse		12.000
Udvendig vedligeholdelse		36.300
Administration:		
Administration		15.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.684
I alt, anslået		164.489

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	392.009	392.009
Lejeindtægter, anslåede	100.000	100.000
Udgifter		
Driftsudgifter	164.489	164.489
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	327.520	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	327.520	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	327.520
- skattevirkning ved 24,20%	79.260
I alt	248.260

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	9.500.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	58.850
Kontant anskaffelsessum	9.558.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	9.500.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	58.850
Handelsomkostninger inkl. moms	58.850

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	9.500.000
Handelsomkostninger anslået	58.850
- Refusion depositum	99.135
- Refusion forudbetalt leje	6.568
Investeret kapital	9.453.147

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	492.009
- Driftsudgifter iht. budget	164.489
Nettoleje til forrentning	327.520

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{327.520 \times 100}{9.453.147} = 3,46\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.03.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2		Jernbanevej 4A, 1.sal	54	82.536	1.528		20.634	
3		Jernbanevej 4A, 2. sal	47	62.627	1.332		15.234	
4		Jernbanevej 4B, 1. sal	69	100.000	1.449		25.000	6.750
5		Jernbanevej 4B, 2. sal	60	77.143	1.286		18.267	6.568
I alt			230	322.306		0	79.135	13.318

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1		Jernbanevej 4, st.	133	169.703	1.276		45.000	
I alt			133	169.703		0	45.000	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	230	322.306	0	79.135	13.318
Erhverv	133	169.703	0	45.000	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	363	492.009	0	124.135	13.318

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Telefon: 77334141
E-mail: erhverv-sjl@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland

Kontakt

Kaj Kristiansen

Mobil: 42910234
E-mail: krk@mailreal.dk