

SALGSOPSTILLING

Andet

Kildevældets Alle 2, kl.
2600 Glostrup

3.500.000 kr.



P-kælder i Glostrup, ved Rådhus og Station



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Super central beliggenhed i Glostrup

Super central beliggenhed i Glostrup

Nem investeringsmulighed i centrum af Glostrup. På **Kildevældets Allé 2** udbydes nu denne omfattende og yderst funktionelle parkerings- og lagerkælder på 959m². Med en placering op ad byens absolutte knudepunkter repræsenterer ejendommen en sjælden og stabil investeringscase med minimal vedligeholdelse og konstant kundegrundlag.

Detaljeret områdebeskrivelse: Centralt knudepunkt med maksimal efterspørgsel

- **Massiv lokal efterspørgsel:** Fordi ejendommen ligger midt i centrum, hvor parkeringspladser og depotrum er en markant mangelvare, er der et naturligt og konstant pres på faciliteterne. Det sikrer minimal tomgang og optimal lejeindtægt.
- **Lige ved siden af Glostrup Station:** Kun få minutters gang fra stationen, hvilket gør kælderen ekstremt attraktiv for pendlere, der søger sikker langtidsparkering tæt på S-tog og busser samt den kommende Hovedstadens Letbane.
- **Glostrup Shoppingcenter og Centrum:** Placeringen tæt op ad det travle bycenter og gågademiljøet betyder, at både handlende, beboere og erhvervsdrivende i området konstant mangler plads.
- **Placeret ved Glostrup Rådhus:** Det administrative hjerte af byen ligger lige ved siden af, hvilket yderligere øger den centrale og sikre placering i et fuldt udbygget og tæt trafikeret byområde.t.

Opdelte specifikationer:

Hoveddata og adgang

- Samlet areal: 959m² underjordisk kælder.
- Adgangssikkerhed: Robust, automatisk el-port med fjernbetjening/kodesystem.

- Indeklima: Tør og sikker kælder, ideel til langtidsparkering og opbevaring.

Parkeringsfaciliteter

- **Åbne p-pladser:** 12 markerede parkeringsbåse i åbent areal. samt 1 åben garage/lagerrum eller 2 motorcykelpladser.
- **Anvendelse:** Oplagt til faste p-plads-abonnementer for lokale beboere, centeransatte eller pendlere.

Standard garager og depotrum

- **Almindelige garager:** 4 lukkede garager, som historisk altid har været fuldt udlejet til opbevaring.
- **Opbevaringsrum:** 2 separate, aflåste depotrum til mindre opbevaringsbehov (f.eks. butikslager eller private flyttekasser).

Store specialgarager (sammenlagte enheder)

- **Garage type 1:** Ekstra stor, sammenlagt garage med kapacitet til 3 biler.
- **Garage type 2:** Stor, sammenlagt garage med plads til 2 biler samt 1 motorcykel.
- **Historik:** Alle garager har tidligere været fuldt udlejet til opbevaring, hvilket bekræfter den store lokale efterspørgsel på ekstra kvadratmeter midt i byen.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Kildevældets Alle 2, kl., 2600 Glostrup
Kommune	Glostrup
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Andet
Anvendelse, aktuel	P-Kælder

Matr. nr.	Areal
9 ck Glostrup By, Glostrup	1.862 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.862 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		717 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		959 m ²
Etageareal i alt		959 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge til: P-kælder

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.500.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Offentlig

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Fælles

Varme: Centralvarme

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som P-Kælder

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.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.04.2006 lbnr. 6379-09 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Kildehaven
Filnavn: 9_D_263
Nr. 2 lyst d. 10.04.2006 lbnr. 6380-09 Tillægstekst Dok om forkøbsret for Ejerforeningen til ejerlejlighed 22 Filnavn:
9_D_263
Nr. 4 lyst d. 29.11.2012 lbnr. 1004135074 Ekstrakt af servituten findes under bilagsref.:
fb724e38-2786-4196-9244-4a4a94bcf8e1 Filnavn: a4824452-3ec2-41d4-80f2-d47ae29a3c4b

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Andre lejemål	350.400	235.200
I alt årlig leje	350.400	235.200

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

Beløb i kr.

Kontantpris	3.500.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,92%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		25.880
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		4.090
Grundejerforening / ejerforening		6.108
I alt, anslået		36.078

Øvrige bemærkninger

Forsikringen er afholdt i ejerforenings bidrag, da ejerforeningen betaler kælderens forsikring

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	115.200	115.200
Lejeindtægter, anslåede	235.200	235.200
Udgifter		
Driftsudgifter	36.078	36.078
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	314.322	
I alt	314.322	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		314.322
- skattevirkning ved 24,20%		76.066
I alt		238.256

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

Købesummens fordeling

Beløb i kr.

Kontant købesum	3.500.000
-----------------	-----------

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	22.850
--------------------------	--------

Kontant anskaffelsessum	3.522.850
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	3.500.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	22.850
Handelsomkostninger inkl. moms	22.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	3.500.000
Handelsomkostninger anslået	22.850
Investeret kapital	3.522.850

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	350.400
- Driftsudgifter iht. budget	36.078
Nettoleje til forrentning	314.322

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{314.322 \times 100}{3.522.850} = 8,92\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Motorcykelplads - 1/2 garage			9.000				
2	Motorcykelplads 1/2 garage			9.000				
3	Alm garage			27.600				
4	Alm garage			27.600				
5	Alm garage			30.000				
6	Alm garage			27.600				
7	Stor garage			39.600				
8	Stor garage			43.200				
9	P-plads 13			9.600				
10	P-plads 14			9.600				
11	P-plads 15			9.600				
12	P-plads 16			9.600				
13	P-plads 17			9.600				
14	P-plads 18			9.600				
15	P-plads 19			9.600				
16	P-plads 20			9.600				
17	P-plads 21			9.600				
18	P-plads 22			9.600				
19	P-Plads 23			9.600				
20	P-Plads 24			9.600				
21	Opbevaringsrum 8			10.800				
22	Opbevaringsrum 9			10.800				
I alt			0	350.400		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0	350.400	0	0	0
Lejemål i alt	0	350.400	0	0	0

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

Jakob Ravnsbæk Nielsen

Mobil: 28181425
E-mail: jrn@mailreal.dk