

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Skjulhøj Allé 32
2720 Vanløse

16.000.000 kr.



Velholdt erhvervsejendom centralt i Vanløse -Afkast 6,4%



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Blandet ejendom centralt i Vanløse

Adresse: Vanløse, København

Areal: 1.093 m² fordelt på erhverv og bolig

Afkast: 6,4%

Anvendelse: Erhverv og blandet bolig/erhverv

Opført: 1928

Beliggenhed

Ejendommen er centralt placeret i et roligt og eftertragtet kvarter i Vanløse – mellem Jyllingevej og Slotsherrensvej.

Området er præget af lav bebyggelse med villaer og ældre værksteds- og lagerbygninger.

Der er gode tilkørselsforhold med let adgang til både det centrale København og motorvejsnettet, og ejendommen ligger tæt på indkøbsmuligheder, skoler og daginstitutioner, hvilket gør den attraktiv både for erhverv og blandet brug.

Ejendommen

Ejendommen består af to solide bygninger opført i mursten i 1928 ejendommen er totalt gennemrenoveret i 2014:

- **Bygning 1:** En fritliggende ejendom, som i dag anvendes til blandet bolig og erhverv. Taget er belagt med bølgeeternit, og der er installeret termoruder i vinduerne fra det ene soveværelse fra 1.sal er der egen tagterrasse. Mellem bygning 1 og 2 findes en stor, brugbar fælles tagterrasse.

- **Bygning 2:** En to-etagers kontorbygning, som i dag rummer flere erhvervslejemål, herunder et sundhedshus, samt to blandede bolig- og erhvervslejemål.

Ejendommen er i god stand, uden nært forestående vedligeholdelsesudgifter eller efterslæb. Den er desuden ekstremt godt isoleret, hvilket sikrer lavere driftsomkostninger.

På taget er der installeret solceller, som bidrager til en ekstra indtægt og en mere bæredygtig drift.

Anvendelse og indtægtsgrundlag

Ejendommen er registreret som både fritliggende enfamiliehus (kode 120) og bygning til kontorformål (kode 321).

Den fleksible indretning med både bolig og erhvervslejemål giver en bred anvendelighed og stabile lejeindtægter.

Lejersammensætningen inkluderer både bolig, kontor og sundhedsrelaterede erhverv, hvilket giver en robust og differentieret indtægtsbase.

Investering med attraktivt afkast

Denne veldrevne og alsidige ejendom tilbyder en solid investeringsmulighed med et attraktivt afkast på 6,4 %. Kombinationen af stabil lejeindtægt, lav driftsrisiko og bæredygtige energiltag gør ejendommen til et oplagt valg for den langsigtede investor.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Skjulhøj Allé 32, 2720 Vanløse
Kommune	København
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Privat

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
8 au Vanløse, København	946 m ²

Arealfordeling

Grundareal	946 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	552 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	930 m ²	
Etageareal i alt	930 m ²	

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Blandet bolig og erhverv

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	5.000.000
Grundværdi	1.606.300

Foreløbig grund- og ejendomsværdi:

Grund og ejendom er for 2023 foreløbig vurderet til:

Foreløbig grundværdi: kr. 13.844.000

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 2025 er anvendt.

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 - løvsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Solcelleanlæg: JA

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan 417 med tillæg 1

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 105%.

Der er uafsluttede byggesager på ejendommen.

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.

Områdeklassificering

V1

Tingbog og servitutter

- Nr. 1 lyst d. 24.07.1889 lbnr. 916587-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1_L-I_46
Nr. 2 lyst d. 01.03.1899 lbnr. 916588-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 21.03.1934 lbnr. 916589-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 29.03.1944 lbnr. 8635-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 5 lyst d. 27.02.1952 lbnr. 6077-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 1_L-I_78
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 916590-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 7 lyst d. 04.03.2009 lbnr. 19800-01 Tillægstekst Lokalplan nr, 417 Filnavn: 1_L-I_64

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	208.522	0
Erhvervslejemål	1.105.604	144.000
I alt årlig leje	1.314.126	144.000

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og 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	16.000.000
-------------	------------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,51%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		56.484
Dækningsafgift		74.899
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	11.357	
inkl rotte	406	
Sum		11.763
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært		30.000
Udvendig vedligeholdelse 2025		81.975
Administration:		
Anslået adm.		45.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		20.000
Eludgift 2024		15.443
Indtægter ved driften:		
Indtægt solceller 2024		48.600
Refundering af renovation		4.584
I alt, anslået		282.379

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Købesummens fordeling

Beløb i kr.

Kontant købesum	16.000.000
-----------------	------------

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	97.850
--------------------------	--------

Kontant anskaffelsessum	16.097.850
-------------------------	------------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

Beløb i kr.

I alt	16.000.000
-------	------------

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	16.000.000
Handelsomkostninger anslået	97.850
- Refusion depositum	250.074
Investeret kapital	15.847.776

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	1.314.126
- Driftsudgifter iht. budget	282.379
Nettoleje til forrentning	1.031.747

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{1.031.747 \times 100}{15.847.776} = 6,51\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragprocent på 100%

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Skj 32 Bolig 40%		74	113.164	1.529		26.700	
4	Skjulhøj Alle 32A Bolig/erhverv	Skjulhøj Alle 32 A	30	35.986	1.200		5.000	
17	Skjulhøj Alle 32B Bolig/erhverv		38	59.372	1.562		13.872	
I alt			142	208.522		0	45.572	0

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Skj 32 erhverv 60%		112	164.525	1.469		40.050	
3	Skj 32 erhverv/kælder		100	119.091	1.191		28.990	
6	RUM 1	Skjulhøj Alle 32C, sundhedscenter	40	50.400	1.260		12.600	
7	RUM 2	Skjulhøj Alle 32C, sundhedscenter	39	48.847	1.252		9.600	
8	RUM 3	Skjulhøj Alle 32C, sundhedscenter	40	52.796	1.320		12.240	
9	RUM 4	Skjulhøj Alle 32C, Sundhedscenter	40	48.062	1.202		9.720	
10	RUM 5	Skjulhøj Alle 32C, Sundhedscenter	39	48.847	1.252		9.792	
11	RUM 6	Skjulhøj Alle 32C, Sundhedscenter	40	52.796	1.320		12.240	
12	RUM 7A	Skjulhøj Alle 32C, Sundhedscenter	20	34.800	1.740		15.000	
13	RUM 7B	Skjulhøj Alle 32C, Sundhedscenter	20	30.169	1.508			
14	RUM 8	Skjulhøj Alle 32C, Sundhedscenter	35	50.400	1.440			
16	Einrum	Skjulhøj Alle 32D	99	117.959	1.192		25.362	
18	Skjulhøj Alle 32B Bolig/erhverv	Skjulhøj Alle 32B Bolig/erhverv	57	88.933	1.560		28.908	
19	Rebel Food TOMGANG	Skjulhøj Alle 32 E	164	144.000	878		24.000	
20	Skjulhøj Alle 32A, Kælder		65					
21	Skjulhøj Alle 32A Bolig/erhverv		45	53.979	1.200			
I alt			955	1.105.604		0	228.502	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	142	208.522	0	45.572	0
Erhverv	955	1.105.604	0	228.502	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	1.097	1.314.126	0	274.074	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

Kaj Kristiansen

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