

## SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Roskildevej 171  
2500 Valby

27.900.000 kr.



Velholdt investeringsejendom med attraktiv beliggenhed i Valby



# INDHOLD

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

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Roskildevej - Tæt på Damhussøen og Ålholm Station

#### Nøgleinformation:

- Attraktiv og velvedligeholdt boligudlejningsejendom på Roskildevej i Valby nær Damhussøen og Ålholm Station
- 12 boliger på i alt 800 m<sup>2</sup> samt erhverv på i alt 415 m<sup>2</sup>
- 2 lejligheder er pt. under udlejning
- Ej tilbudspligt
- Energimærke C
- Afkast 3,75 %

#### Beliggenhed:

Ejendommen er attraktivt beliggende på Roskildevej i det eftertragtede Valby – tæt på Damhussøen, Valby Langgade og Ålholm Station. Området er præget af en blanding af bolig- og erhvervsjendomme, caféer, butikker og gode offentlige transportmuligheder.

Beliggenheden kombinerer bylivets bekvemmeligheder med kort afstand til grønne rekreative områder.

#### Ejendommen:

Ejendommen er opført i 1938 i klassisk murstensbyggeri og fremstår i en generelt velholdt stand. Bygningen er i tre etager med tegltag og termovinduer. Vinduerne på 1. sal og opefter er med energiruder, mens vinduerne i erhvervslejemålene er udskiftet inden for det seneste år. Øvrige vinduer er med 2-lags termoglas.

Boligdelen består af 12 lejligheder i varierende størrelser fra 36 m<sup>2</sup> til 81 m<sup>2</sup>, hvilket giver en fleksibel lejesammensætning og god efterspørgsel. Erhvervsarealerne er placeret i stueplan og kælder og anvendes til forskellige formål.

Der er tilknyttet tre garager – to er udlejet til ejendommens beboere, mens den tredje pt. ikke udlejes. Derudover genereres der lejeindtægt fra placering af antennemast.

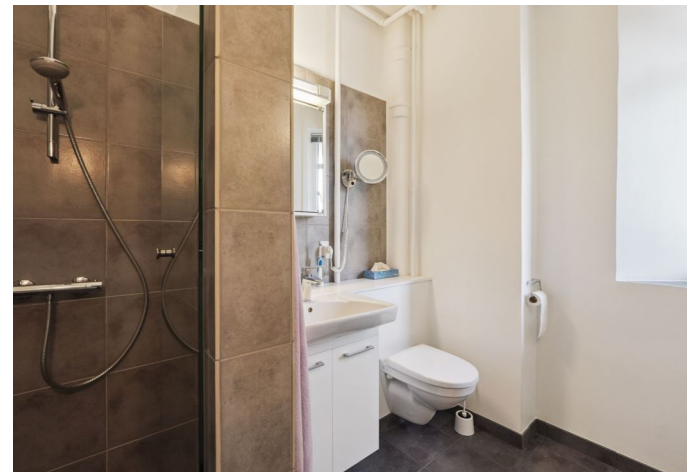
Opvarmning sker via fjernvarme.

I ejendommen er der pt. 2 lejligheder under udlejning.

Ejendommen skal ikke tilbydes lejerne som andelsboligejendom.

**Udenoms arealer:**

Ejendommens udenoms arealer består af et mindre p-areal samt mindre grønt område.





# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Roskildevej 171, 2500 Valby
Kommune	København
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

## Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
2082 Vigerslev, København	769 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	769 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	292 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger	415 m <sup>2</sup>
Boligareal	800 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	1.215 m <sup>2</sup>

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Roskildevej 171

- opført / ombygget	1938
- bebygget areal	292 m <sup>2</sup>
- antal etager	3

### Enhed

Roskildevej 171, 1, 1	Etageareal	81 m <sup>2</sup>
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

### Enhed

Roskildevej 171, 1, 2	Etageareal	60 m <sup>2</sup>
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

### Enhed

Roskildevej 171, 1, 3	Etageareal	60 m <sup>2</sup>
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

### Enhed

Roskildevej 171, 1, 4	Etageareal	81 m <sup>2</sup>
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

### Enhed

Roskildevej 171, 2, 1	Etageareal	81 m <sup>2</sup>
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

### Enhed

Roskildevej 171, 2, 2	Etageareal	60 m <sup>2</sup>
-----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Roskildevej 171, 2, 3	Etageareal	60 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Roskildevej 171, 2, 4	Etageareal	81 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Roskildevej 171, 3, 1	Etageareal	75 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Roskildevej 171, 3, 3	Etageareal	78 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Roskildevej 171, 3, 4	Etageareal	36 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Roskildevej 171, 3, 5	Etageareal	47 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Roskildevej 171, kl	Etageareal	81 m <sup>2</sup>
Værksted	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Roskildevej 171, kl, 1	Etageareal	7 m <sup>2</sup>
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Roskildevej 171, st, 1	Etageareal	91 m <sup>2</sup>
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Roskildevej 171, st, 2	Etageareal	178 m <sup>2</sup>
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej
<i>Enhed</i>		
Roskildevej 171, st, 3	Etageareal	58 m <sup>2</sup>

Enhed til kontor

Type  
ErhvervsarealAfskrivning  
Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	12.700.000
Grundværdi	1.245.800

### Foreløbig grund- og ejendomsværdi

Grund er for 2023 foreløbig vurderet til:

Foreløbig grundværdi: kr. 20.986.000

### 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 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 erhvervsjendommen 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 erhvervsjendommen 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 erhvervsjendom 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: Fjernvarme/blokvarme

## Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

C

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner / kommuneplaner

Der er ikke registreret lokalplan.

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

## Miljøforhold

### Områdeklassificering

Matriklen er ikke korlagt som forurenet.

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. 02.04.1917 lbnr. 911682-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 22.01.1927 lbnr. 4920-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

Nr. 3 lyst d. 30.09.1937 lbnr. 2102-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 4 lyst d. 30.09.1937 lbnr. 3767-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 5 lyst d. 17.05.1938 lbnr. 845-01 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration, Dok om fælles gård, opholdsareal mv, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 6 lyst d. 06.12.1939 lbnr. 5518-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 7 lyst d. 22.03.1968 lbnr. 8170-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 911683-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Filnavn: 1\_F-I\_13

Nr. 9 lyst d. 13.06.2008 lbnr. 62658-01 Tillægstekst Lejekontrakt med Telia Danmark. Indeholder uopsigelighed m.m.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	886.251	201.456
Erhvervslejemål	530.261	0
Andre lejemål	65.182	0
I alt årlig leje	1.481.694	201.456

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

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	27.900.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	27.900.000
Handelsomkostninger anslået	169.250
-Refusion depositum	278.085
-Refusion forudbetalt leje	42.469
Anslået kapitalbehov	27.748.696

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 3,75%.

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 2025		47.611
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		42.933
Vand / vandafledning / el:		
Vand inkl. spildevand	22.368	
El	6.000	
Sum		28.368
Renholdelse / vicevært:		
Renholdelse		12.000
Hensættelser vedligeholdelse / GI :		
Regnskabskonto, LL § 119	Bolig 764 m <sup>2</sup> á kr. 101	77.164
Regnskabskonto, LL § 119	Erhverv 451 m <sup>2</sup> á kr. 101	45.551
Bindingskonto GI, LL § 120	Bolig høj 764 m <sup>2</sup> á kr. 92	70.288
Bindingskonto, LL § 120	Erhverv 451 m <sup>2</sup> á kr. 92	41.492
Sum		234.495
Administration:		
Administration		50.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		26.529
I alt, anslået		441.936

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	1.280.238	1.280.238
Lejeindtægter, anslåede	201.456	201.456

## Udgifter

Driftsudgifter	441.936	441.936
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	1.039.758	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	1.039.758	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		1.039.758
- skattevirkning ved 24,00%		249.542
I alt		790.216

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

## Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	27.900.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	169.250
Kontant anskaffelsessum	28.069.250

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

### Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	27.900.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	169.250
Handelsomkostninger inkl. moms	169.250

## Startforrentning, specificeret

### Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	27.900.000
Handelsomkostninger anslået	169.250
- Refusion depositum	278.085
- Refusion forudbetalt leje	42.469
Investeret kapital	27.748.696

### Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	1.481.694
- Driftsudgifter iht. budget	441.936
Nettoleje til forrentning	1.039.758

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{1.039.758 \times 100}{27.748.696} = 3,75\% \text{ (anslået)}$$

# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.03.2026

## Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1		1. sal, mfh.	60	85.728	1.429		21.432	
2		1. sal, mfv.	60	38.094	635		6.000	7.342
3		1. sal tv.	81	115.728	1.429		28.932	
4		1. sal th.	81	108.667	1.342		24.300	8.100
5		2. sal, mfv.	60	38.094	635		9.142	7.343
6		2. sal, mfh.	60	85.727	1.429		21.432	
7		2. sal tv.	81	51.247	633		7.500	9.842
8		2. sal th.	81	51.247	633		7.800	9.842
9		3. sal, v 1 + 2	78	99.824	1.280		23.796	
10		3. sal, v 3	78	107.514	1.378		26.520	
11		3. sal, v. 4	36	47.328	1.315		11.832	
12		3. sal, v. 5	46	57.053	1.240		13.464	
I alt			802	886.251		0	202.150	42.469

## Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
13	Køreskole	st.	43	73.753	1.715		17.550	
14	Kunst	St.	90	88.252	981		21.000	
15	CT Location	St.	90	136.797	1.520		33.000	
16	Rengøring	St.	58	71.229	1.228		16.949	
17		Kld., rum 1	75	63.037	840		15.000	
18		Kld., rum 2	40	40.460	1.012		9.300	
19		Kld. rum 3	70	56.733	810		13.500	
I alt			466	530.261		0	126.299	0

## Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
20		Garager		10.800				
21	Antennemast	Antennemast		54.382				
I alt			0	65.182		0	0	0

## Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	802	886.251	0	202.150	42.469
Erhverv	466	530.261	0	126.299	0
Øvrige	0	65.182	0	0	0
Lejemål i alt	1.268	1.481.694	0	328.449	42.469

# KONTAKTINFORMATION



## EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS  
Naverland 34  
2600 Glostrup

Telefon: 77334141  
E-mail: [erhverv-sjl@mailreal.dk](mailto:erhverv-sjl@mailreal.dk)  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland](http://www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland)

## Kontakt

Kaj Kristiansen

Mobil: 42910234  
E-mail: [krk@mailreal.dk](mailto:krk@mailreal.dk)