Real Erhverv Sjælland ApS
/ CVR-nr. 45204987
Naverland 34 / 2600 Glostrup
Tlf. 77334141 / erhverv-sjl@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Roskildevej 171
2500 Valby

27.900.000 kr.



Velholdt investeringsejendom med attraktiv beliggenhed i Valby





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
7	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Energimærke
10	Offentlige forhold / planer
10	Miljøforhold
10	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
12	Købesum
12	Kapitalbehov
12	Startforrentning
12	Moms
12	Driftsudgifter
12	Likviditetsbudget
13	Købesummens fordeling / afskrivninger
13	Handelsomkostninger
13	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
14	Bolig
14	Erhverv
14	Øvrige
14	Lejemål i alt

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 m2 samt erhverv på i alt 415 m2

- 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 erhvervsejendomme, 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 m² til 81 m², 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 erder 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.








CLUBTAN


KØRESKOLE
171
KØRESKOLE









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 m²

Arealfordeling

Grundareal	769 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		292 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		415 m²
Boligareal		800 m²
Etageareal i alt		1.215 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Roskildevej 171

- opført / ombygget	1938
- bebygget areal	292 m²
- antal etager	3

Enhed

Roskildevej 171, 1, 1	Etageareal	81 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Roskildevej 171, 1, 2	Etageareal	60 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Roskildevej 171, 1, 3	Etageareal	60 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Roskildevej 171, 1, 4	Etageareal	81 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Roskildevej 171, 2, 1	Etageareal	81 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Roskildevej 171, 2, 2	Etageareal	60 m²

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

Enhed		
Roskildevej 171, 2, 3	Etageareal	60 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed		
Roskildevej 171, 2, 4	Etageareal	81 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed		
Roskildevej 171, 3, 1	Etageareal	75 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed		
Roskildevej 171, 3, 3	Etageareal	78 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed		
Roskildevej 171, 3, 4	Etageareal	36 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed		
Roskildevej 171, 3, 5	Etageareal	47 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed		
Roskildevej 171, kl	Etageareal	81 m²
Værksted	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed		
Roskildevej 171, kl, 1	Etageareal	7 m²
Enhed til detailhandel	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed		
Roskildevej 171, st, 1	Etageareal	91 m²
Enhed til detailhandel	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed		
Roskildevej 171, st, 2	Etageareal	178 m²
Enhed til kontor	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed		
Roskildevej 171, st, 3	Etageareal	58 m²

	Type	*Afskrivning*
Enhed til kontor	Erhvervsareal	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 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 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

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
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

	Beløb i kr.
Kontantpris	27.900.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
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

Udgift		*Specificeret*	*Beløb i kr.*
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 m² á kr. 101	77.164	
Regnskabskonto, LL § 119	Erhverv 451 m² á kr. 101	45.551	
Bindingskonto GI, LL § 120	Bolig høj 764 m² á kr. 92	70.288	
Bindingskonto, LL § 120	Erhverv 451 m² 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

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	1.280.238	1.280.238
Lejeindtægter, anslåede	201.456	201.456
Udgifter		

Driftsudgifter	441.936	441.936

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	1.039.758
- afskrivning, anslået	0
I alt	1.039.758

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

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

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

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	27.900.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	169.250
Handelsomkostninger inkl. moms	169.250

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
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

	Beløb i kr.
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/m²*	*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/m²*	*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/m²*	*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
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

Kontakt

Kaj Kristiansen

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