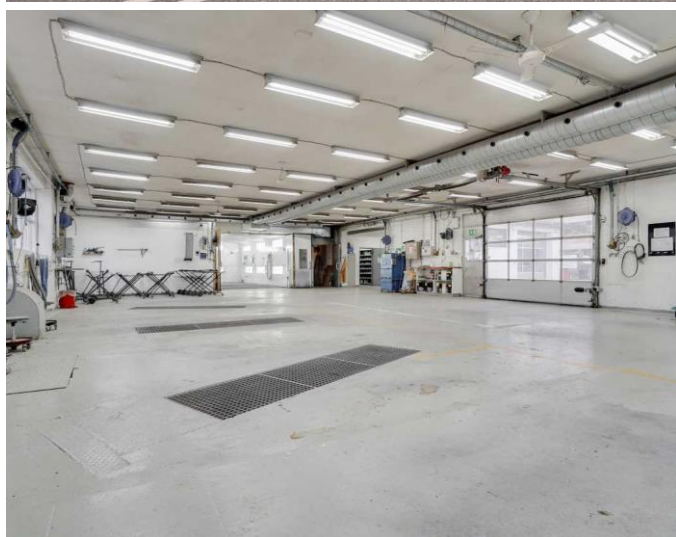




Attraktiv investeringsejendom i Herlev

- Pris	9.250.000 kr.
- Afkast	7,29%
- Årlige lejeindtægter	872.256 kr.
- Årlige driftsudgifter	193.822 kr.
- Etageareal	953 m ²

Marielundvej 26B
2730 Herlev

Til salg
Sagsnummer 966PA000509

danbolig Erhverv København

Ejendomsmægler, MDE • danboligerhverv.dk • CVR nr. 40710329

Dag Hammarskjölds Allé 13, 2., 2100 København Ø • Tlf. 77882020 • erhverv.kbh@danbolig.dk



danbolig
ERHVERV

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Attraktiv industriejendom i Herlev

- * 953 m² fordelt på 3 lejemål
- * Industrijendom til værksted
- * Beliggende i attraktivt erhvervsområde i Herlev
- * Tæt på motorvejsnettet

Ejendommen

Hovedejendommen er opført i 1957 i mursten med tag af fibercement. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder og denne ejerlejlighed består af 953 m² fordelt på 3 lejemål på henholdsvis 180 m², 230 m² & 543 m² i et plan.

Gode store og meget regulere lokaler med mulighed for at tilknytte kontorer til hvert lejemål. Det er yderst nemt at opdele lejemålene yderligere. Der er 2 porte tilknyttet ejendommen.

Ejendommen er fuldt udlejet til autoværksteder.

Beliggenhed

Ejendommen er beliggende i et attraktivt industriområde i Herlev tæt på motorvejsnettet og de omkringliggende indfaldsveje samt BIG Shopping Center.

Industriområdet er en attraktiv beliggenhed med mange virksomheder i området.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende Marielundvej 26B, 2730 Herlev

Kommune Herlev
Region Region Hovedstaden
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Industri
Anvendelse, aktuel Værksted

Matr. nr.	Areal
3 æ Herlev	7.048 m ²

Arealfordeling

Grundareal	7.048 m ²	heraf vej 0 m ²
Erhvervsareal		953 m ²
Etageareal i alt		953 m ²

Ejerlejligheder

Tinglyst areal 953 m²
Tinglyst fordelingstal 47/100

Fredning / bevaringsværdi

Der påhviler fredningsregistrering på en eller flere bygninger på ejendommen. Der henvises til oplysning under Bygnings-specifikation.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal 26 stk.

Jf. ejerlejlighedsskema af 18.01.2022 er der brugsret til 26 p-pladser.

Bygningsspecifikation, herunder ejerlejlighed 2

Bygning nr. 1 - Marielundvej 26A

- opført / ombygget 1957/1979
- antal etager 1

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Ejerlejlighed nr. 2

Marielundvej 26B	Tinglyst areal	953 m ²	Etageareal	953 m ²
	Tinglyst fordelingstal	47/100		

Værksted

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	6.400.000
- heraf grundværdi	2.318.800

Ejendommen er sælger bekendt ikke under omvurdering.

Tekniske installationer

Installationer forsyninger

Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

Sælger har gjort opmærksom på, at der yderligere er opsat varmepumper i ejendommen.

Forsikring

*Selskab**Policenr.*

Via ejerforening

Alm. Brand 105 515 960

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 53 jf. ejendomsdatarapport af 13.01.2022.

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Værksted

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 jf. ejendomsdatarapport af 13.01.2022.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 19.10.1904 Dok om vej mv

Nr. 2 lyst d. 21.11.1957 Dok om afgift til Herlev kommune v videresalg i ubebygg.stand mv,
Indeholder bestemmelser om salg

Nr. 3 lyst d. 08.03.1958 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 4 lyst d. 15.08.1960 Dok om at drage omsorg for sammenlægn samt pligt til at tåle eksisterende vendeplads mv

Nr. 5 lyst d. 03.09.1974 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 6 lyst d. 12.06.2013 Vedtægter ejerforeningen Marielundsvej 23

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	872.256	0
I alt årlig leje	872.256	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

EJERFORENING

Ejerforening

Ejerforening

Køber har pligt til at være medlem af ejerforeningen EF Marielundvej 26

Særligt udgiftskrævende ejerforeningsbeslutninger der henvises til ejerlejlighedsskema af 18.01.2022.

Fællesudgifter / Sikkerhedsstillelse

Fællesudgifter betales i forhold til tinglyst fordelingstal jf. ejerlejlighedsskema af 18.01.2022

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen er tinglyst kr. 40.000,00 jf. tingbog af 13.01.2022 i form af anden hæftelse. Forhøjelse af sikkerhed der henvises til ejerlejlighedsskema af 18.01.2022.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	9.250.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	9.250.000
Handelsomkostninger anslået	60.750
Anslået kapitalbehov	9.310.750

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,29 %.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter 2022, anslået

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2022		56.347
Renovation, anslået		5.000
Ejerforening		31.490
Udvendig vedligeholdelse		95.300
Administration, anslået		5.000
Robbekæmpelse		685
I alt, anslået		193.822

Øvrige bemærkninger

Driftsudgifterne er oplyst af sælger.

Dette prospekt er udarbejdet på basis af data fra officielle kilder og informationer modtaget fra opdragsgiver. Det er vores opfattelse, at oplysningerne er korrekte og fyldestgørende, men vi påtager os ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	872.256	872.256
Udgifter		
Driftsudgifter	193.822	193.822
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	678.434	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	678.434	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		678.434

- skattevirkning ved 24,45%	165.877
I alt	512.557

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	9.250.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	57.250
Kontant anskaffelsessum	9.307.250

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	2.318.800
Bygninger	6.931.200
I alt	9.250.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	57.250
Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	3.500
Handelsomkostninger inkl. moms	60.750

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	9.250.000
Handelsomkostninger anslået	60.750
Investeret kapital	9.310.750

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	872.256
- Driftsudgifter iht. budget	193.822
Nettoleje til forrentning	678.434

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{678.434 \times 100}{9.310.750} = 7,29\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

Tegning



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 07.01.2022

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Erhvervslejer	M 26B	180	168.000	933		42.000	
2	Erhvervslejer	M 26B	543	456.000	840		228.000	38.000
3	Erhvervslejer	M 26B	230	248.256	1.079		62.064	
I alt			953	872.256		0	332.064	38.000

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	953	872.256	0	332.064	38.000
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	953	872.256	0	332.064	38.000



Kontakt os for yderligere information

danbolig Erhverv København

Ejendomsmægler, MDE • danboligerhverv.dk • CVR nr. 40710329

Dag Hammarskjölds Allé 13, 2., 2100 København Ø • Tlf. 77882020 • erhverv.kbh@danbolig.dk



danbolig
ERHVERV