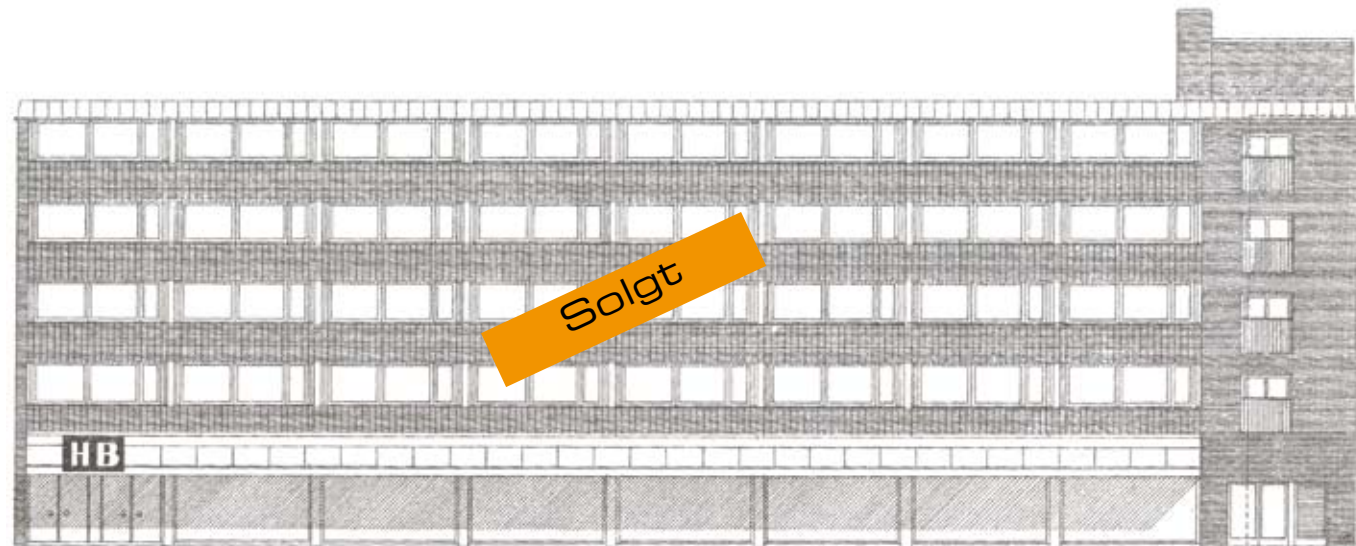


Erhvervsejerlejligheds-portefølje

- med mulighed for 572 kvm. ejerboliger.



Valby Langgade / Søndre Fasanvej, 2500 Valby

DN
erhverv

DN Erhverv
Høyrups Allé 5, 4. sal
2900 Hellerup
Tlf: 70 268 262
Fax: 39 458 551
www.dn-erhverv.dk
info@dn-erhverv.dk

Introduktion

Sags nr.: 00-3404
Sagsansvarlig: Jakob Dalhoff
Telefon direkte: 39 45 85 55
E-mail: jd@dn-erhverv.dk

Ejendommens beliggenhed

Adresse: Valby Langgade 48/
Søndre Fasanvej 90
2500 Valby

Matrikel:
Valby Langgade 48
Søndre fasanvej 90

Kommune: Københavns Kommune

Type: Udlejningsejendom, Erhverv



Der er tale om to naboejendomme beliggende på henholdsvis Søndre Fasanvej og på Valby Langgade i Valby.

Området er præget af et hyggeligt bymiljø med mange gode indkøbsmuligheder, caféer og spisesteder. Endvidere er der kun få hundrede meter til parkområderne Søndermarken og Frederiksbergs Have.

Der er gode trafikale forbindelser med en række af buslinjer til resten af København og få hundrede meter til Stationen, hvorfra der kan opnås S-tog forbindelse til resten af Storkøbenhavn ligesom der afgår regionaltoget til det øvrige Sjælland, Fyn og Jylland.

Fakta om erhvervsejerlejlighederne

Opførelsesår

Valby Langgade 48 1965

Søndre Fasanvej 90 1974

Erhvervsejerlejlighederne er beliggende i to bygninger fra henholdsvis 1965 og 1975.

Lejlighederne på 1. salen i ejendommen på Søndre Fasanvej 90 huser 5 lægepraksisser samt et venteværelse, mens stueetagen er udlejet til henholdsvis kontor, et motionscenter og et kommunalt dagcenter.

Stueerhvervslejemålet på Valby Langgade 48 er i dag udlejet ud til dagcenter.

Begge bygninger er velholdte og i god stand.



Arealforhold

Søndre Fasanvej 90 01:	736 m ²
Søndre Fasanvej 90 ST 2:	633 m ²
Søndre fasanvej 90 ST 3:	630 m ²
Søndre fasanvej 90 ST 4:	205 m ²
Valby Langgade 48 01:	572 m ²
I alt:	2.776 m ²

Oversigt

Lejemål	Lejer	kvm.	Leje + lejers del af drift	Fællesudg. + skat / kr.
90 01 A	Lægerne Moesgaard	222	238.537	47.331
90 01 B	Speciallæge Schwer	115	112.447	22.755
90 01 C	Læge T. Jantzen	189	170.576	42.258
90 01 D	Speciallæge Ranch	78	94.671	15.419
90 01 E	Læge Esmarck	83	74.550	16.040
90 01 F	Venteværelse/ Arkiv	49	-	7.724
I alt		736	690.782	151.527

* Disse lejligheder sælges kun samlet.

90 ST 2	Motionscenter	633	507.944	113.776
90 ST 3	Dagcenter	630	433.727	113.250
90 ST 4	Kontor	205	130.750	36.729
48 01	Dagcenter	572	527.328	89.584
I alt		2.776	2.290.531	504.866

Offentlige forhold og planer

Området er reguleret efter lokalplan 218 - NORDISK FILM

Forsikringsforhold

Ejendommens forsikringer dækker brand, svamp og insekt.

Udviklingsmuligheder

Uddrag af advokatnotat: En opsigelse af Valby Langgade 48 01 med henblik på at udlejer ønsker at nedrive eller ombygge lejemålet til ejerboliger vil være muligt og vurderes at have rimelige chancer, såfremt at lejemålet ikke bliver karakteriseret som erhvervsbeskyttet.

(Advokatnotatet kan fremsendes).



Indtægter og udgifter (anslået)

Lejlighed	Leje	Leje pr. kvm	Lejers del af drift	Fælles udgifter/skat	Overskud	Pris
Søndre Fasanvej, lægerne samlet	654.757	889,62	36.025	151.527	539.255	12.165.000
Søndre Fasanvej, ST 02 Motions center	474.750	750,00	33.194	113.776	394.168	8.595.000
Søndre Fasanvej, ST 03 Dagcenter	400.692	636,02	33.036	113.250	320.478	6.845.000
Søndre Fasanvej, ST 04 Kontor	120.000	585,00	10.750	36.729	97.021	2.055.000
Valby Langgade, 48 01 Dagcenter	497.333	869,46	29.995	89.584	437.744	10.340.000
I alt	2.147.532		143.000	504.866	1.788.666	40.000.000

Lægernes leje pr. kvm svinger internt og der kan derfor være mulighed for lejeforhøjelse på enkelte af dem

Kontaktperson: **Solgt** Købspris: 40.000.000 kr.

Kvadratmeterpris: 14.409 kr.

Hos DN Erhverv har vi specialiseret os i formidling af investeringsejendomme i hele landet. Hvad enten det drejer sig om købere eller sælgere, kan vi tilbyde kompetent rådgivning og diskret sagsbehandling.

Hvis De ønsker flere oplysninger, en besigtigelse af ejendommen eller har andre spørgsmål vedrørende investeringsejendomme, er De velkommen til at kontakte mig skriftligt såvel som telefonisk.



Med venlig hilsen
DN Erhverv



Jakob Dalhoff
Cand.merc. Finansiering & Regnskab
Statsaut. ejendomsmægler & valuar MDE