

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 528

Smallegade 56, 2000 Frederiksberg



### Blandet bolig- og erhvervsejendom i hjertet af Frederiksberg

- **Pris kontant kr. 48.000.000**
- **Afkast 1. år, anslået 2,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 1.466.865**
- **Samlet areal 1.346 m<sup>2</sup>, heraf boligareal på 1.172 m<sup>2</sup>**
- **Vedligeholdelseskonto GI kr. -5.392.522 pr. 31.12.2019**
- **Stort lejepotentiale**

## BESKRIVELSE

Særdeles velholdt bolig- og erhvervsejendom i hjertet af Frederiksberg.

Her er kort afstand til Frederiksberg Slot og Frederiksberg Have og dermed rig mulighed for at komme ud i det fri.

Ejendommen er en yderst velbeliggende bolig-/erhvervsejendom på Frederiksberg med 3 erhvervsejerlejligheder på stueplansniveau samt 10 lejligheder på 1. til 5. salen.

Ejendommen er gennem årene totalrenoveret og fremtræder overalt i en god og velvedligeholdet stand med renoveret klimaskærm. Bl.a. blev de 2 øverste lejligheder renoveret for omkring kr. 2,5 mio. i 2006.

Boliglejermålene, der er beliggende på 1. til 5. sal, varierer i størrelse. Der er 2 lejligheder på 100 m<sup>2</sup>, 4 lejligheder på 119 m<sup>2</sup> samt 4 lejligheder på 124 m<sup>2</sup>.

4 ud af de 10 lejligheder er ikke renoveret og her hviler en lejerreserve i forbindelse med istandsættelse af lejlighederne.

### **Udenomsarealer:**

Er anlagt i fortov samt fliseareal i baggården, som i dag anvendes til cykelparkering samt bilparkering. Her er mulighed for etablering af faste p-pladser i gården mod betaling.

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### **Bevaringsværdig bygning**

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4.

Over hele landet har mere end 350.000 bygninger fået deres bevaringsværdi registreret. I FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger) kan man se, hvilke bygninger der har høj, middel eller lav bevaringsværdi. Bygningernes bevaringsværdi er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Smallegade 56  
2000 Frederiksberg  
Matr.nr. 85 D Frederiksberg

### KOMMUNE

Frederiksberg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Beboelse og erhverv  
Anvendelse Beboelse og erhverv

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1890

### AREALER

Grundareal 670 m<sup>2</sup>, heraf vej 85 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 243 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 174 m<sup>2</sup>  
Boligareal 1.172 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 1.346 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer - kælder 223 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1890  
Bebygget areal 243 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 223 m<sup>2</sup>  
Antal etager 5

### Anvendelse:

Pizzeria stueetage dør 1	68 m <sup>2</sup>
Butik stueetage dør 2	47 m <sup>2</sup>
Frisør stueetage dør 3	59 m <sup>2</sup>
Beboelse 1. tv.	124 m <sup>2</sup>
Beboelse 1. th.	119 m <sup>2</sup>
Beboelse 2. tv.	124 m <sup>2</sup>
Beboelse 2. th.	119 m <sup>2</sup>
Beboelse 3. tv.	124 m <sup>2</sup>
Beboelse 3. th.	119 m <sup>2</sup>
Beboelse 4. tv.	124 m <sup>2</sup>
Beboelse 4. th.	119 m <sup>2</sup>
Beboelse 5. tv.	100 m <sup>2</sup>
Beboelse 5. th.	100 m <sup>2</sup>
Kælder	223 m <sup>2</sup>

### Registreret som:

Erhvervsareal	Ja
Erhvervsareal	Ja
Erhvervsareal	Ja
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Sekundært areal	Nej

### Afskrivning:

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

## LEJEFORHOLD

### FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	1.058.210
Erhvervslejemål	kr.	400.190
Andet	kr.	8.465
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>1.466.865</b>

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.  
Evt. refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

### LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

### VEDLIGEHOULDESESKONTI

Regnskabskonti	BRL § 18	kr.	0	Pr. 31.12.2019
Bindingskonti GI	BRL § 18 B	kr.	-5.392.522,58	Pr. 31.12.2019

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2020)	kr.	66.875
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	24.225
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	46.500
Forsikring, præmie	kr.	10.830
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	28.600
Administration, afsat	kr.	42.250
Udvendig vedligeholdelse afsat	kr.	114.410
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>333.690</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.200 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.250 pr. lejemål.

Vand mv. er anslået ud fra hidtidig drift.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.346 kvm. "over jord" à kr. 85 pr. kvm. inkl. moms.

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond er udeladt af ovennævnte driftsbudget på grund af den store negative saldo på §18b, men det kan oplyses, at bindingspligten for 2020 andrager for §18 kr. 85 pr. kvm og for §18b kr. 78 pr. kvm.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **48.000.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	48.000.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	144.850	
Advokatsalær skøde	kr.	50.000	
I alt anslået	kr.	194.850	
- Refusion deposita		kr.	301.281
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>47.893.569</b>

**Momsfradragprocent** 13%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	1.466.865
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	333.690
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>1.133.175</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{1.133.175 \times 100}{47.893.569} = 2,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	33.500.000
Heraf grundværdi	kr.	3.685.000

Ejendommen er ikke under omvurdering.

## FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

## AFSKRIVNINGER

### Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	48.194.850
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(3.685.000)
Bygning og installationer	kr.	44.509.850
Anslået værdi af tekniske installationer	10% kr.	(4.450.985)
Restbygningsværdi	kr.	40.058.965
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	1.346
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	174
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		13%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	5.207.652
Bygningsværdi og installationer afskrives med 4%	kr.	<b>386.321</b>

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring, police nr. 0377 55 508.

## PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

### ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

### VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

### KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

### OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til kommuneplanramme nr. 1.C.2, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning – såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse.

#### Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maks. 150.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	12.03.1884	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v., vej m.v.
002	28.02.1890	Dokument om fælles brandmur/gavl m.v.
003	22.11.1907	Dokument om spildevand.
004	29.10.1915	Dokument om færdselsret m.v.
005	05.03.1926	Dokument om dispositionsret for Frederiksberg Kommune over ejendommen m.v.
006	21.10.1933	Dokument om indrettelse af tagetagen.
007	30.09.1958	Dokument om færdselsret m.v.
008	03.11.1959	Dokument om bebyggelsesgrad og vilkår herfor m.v.
009	29.09.1960	Dokument om skure m.v.
010	04.10.1960	Dokument om bebyggelsesgrad og vilkår herfor m.v., overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v., hegn, hegnsmur m.v.
011	15.01.1962	Dokument om byggelinjer m.v.
012	10.03.1995	Lejekontrakt mellem I/S Smallegade og Abdulah Coskon.

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.

### **Varme:**

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligget af 24.12.2015 med energiklassifikation E.

## MILJØFORHOLD

### **MILJØFORHOLD, DRIFT**

Ifølge oplysning indhentet hos Region Hovedstaden, har Regionen oplysninger om matriklen, som har resulteret i, at Regionen eller tidligere myndigheder har kortlagt matriklen som forurenede i henhold til Jordforureningsloven.

## BESIGTIGELSE

### **HENVENDELSER – BESIGTIGELSE**

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

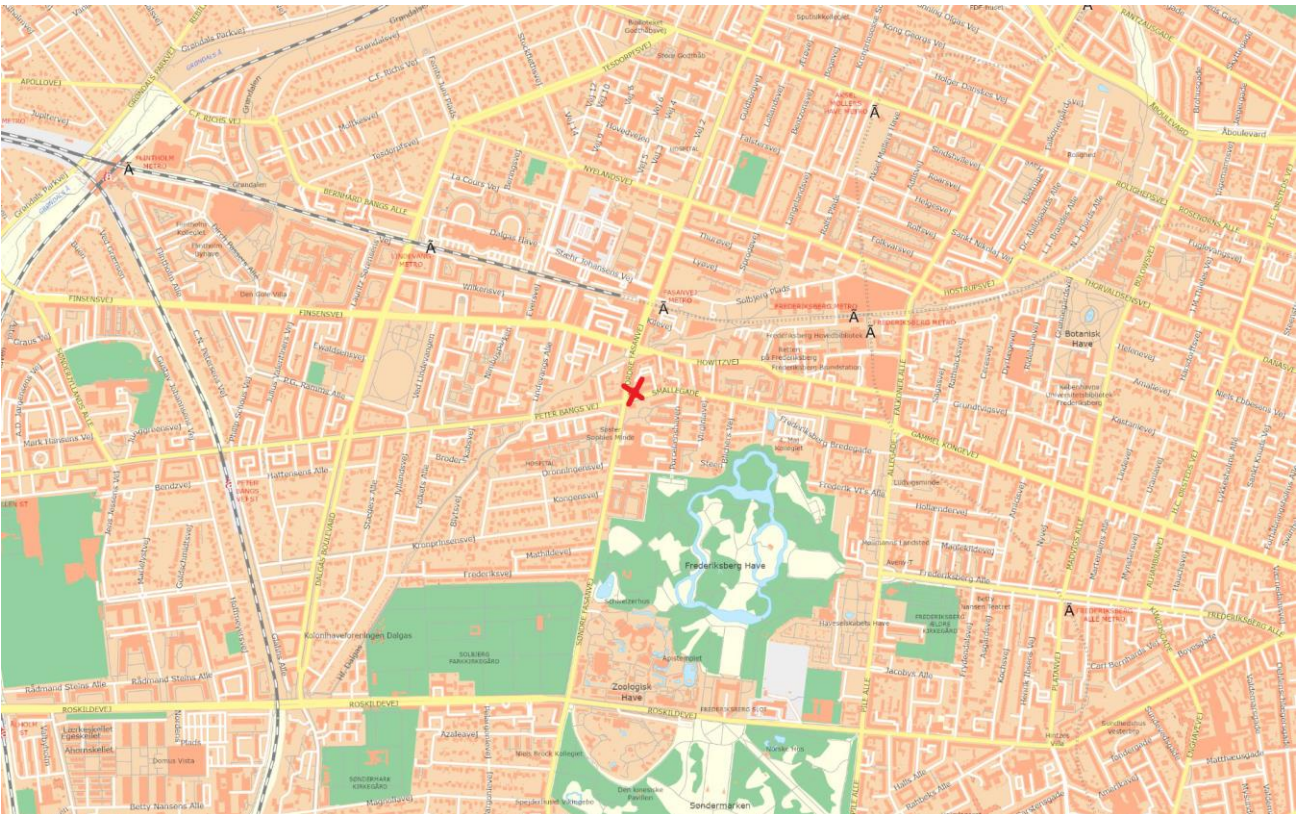
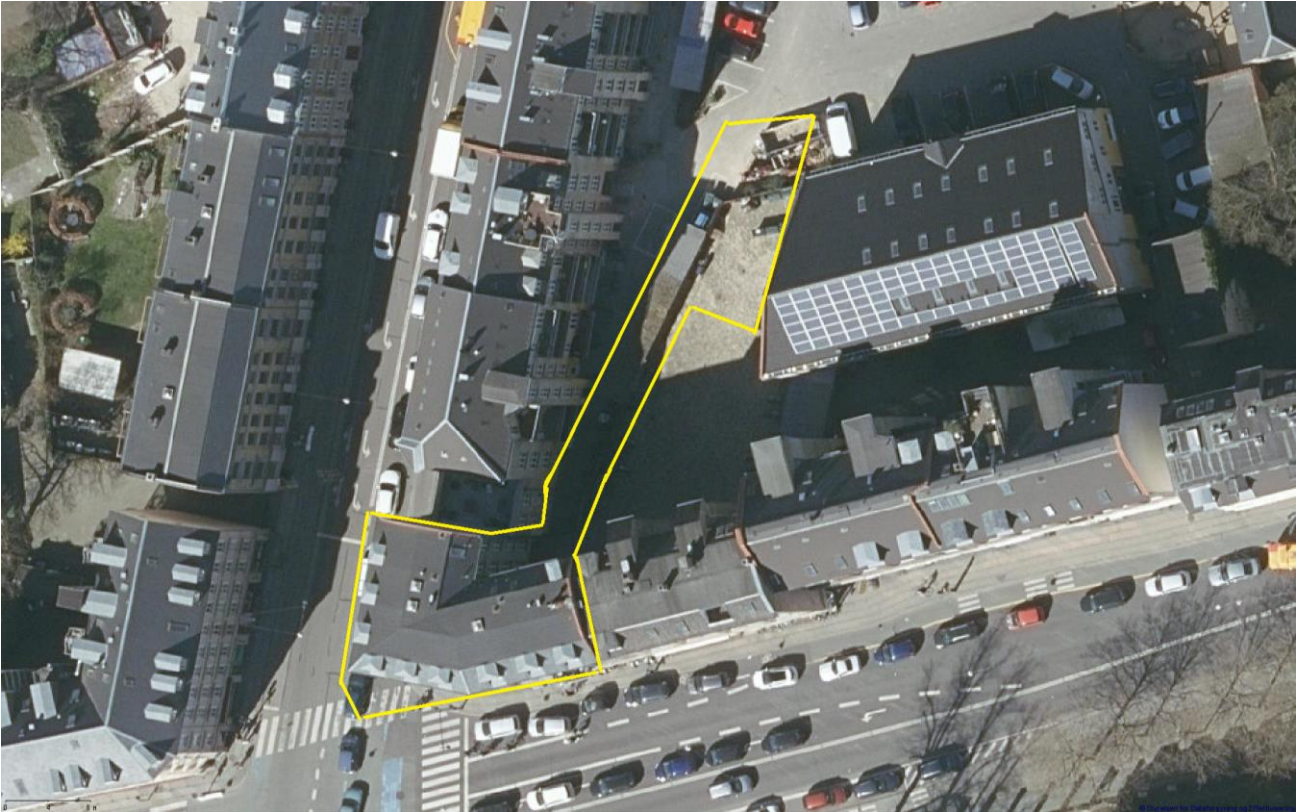
### **LASSEN ERHVERV**

**Jernbanegade 22, 1. th.,  
6700 Esbjerg**

**Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk)**



# KORTBILAG





## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 30.08.2020

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Bodum Pizza	St., dør 1	Erhverv	68	179.317	2.637	44.829	NPI				
2	Tøjbutikken	St., dør 2	Erhverv	47	123.349	2.624	41.116	NPI				
3	Frisørsalon	St., dør 3	Erhverv	59	97.524	1.653	24.381	NPI				
4	L. Friis	1.tv.	Beboelse	124	66.356	535	190.954			01.07.1992		
5	S. Hansen	1.th.	Beboelse	119	136.671	1.148				01.03.2012		
6	Nielsen m.fl.	2.tv.	Beboelse	124	130.034	1.049				15.01.2015		
7	G. Østergaard	2.th.	Beboelse	119	119.095	1.001				01.03.2006		
8	K. Østergaard	3.tv.	Beboelse	124	65.448	528				15.12.1998		
9	H. V. Andersen	3.th.	Beboelse	119	143.802	1.208				01.02.2016		
10	J. With	4.tv.	Beboelse	124	65.583	529				01.09.1994		
11	M. Køneke	4.th.	Beboelse	119	79.168	665				15.09.1983		
12	M. Bujok	5.tv.	Beboelse	100	127.800	1.278				01.06.2007		
13	T. Andersen	5.th.	Beboelse	100	124.253	1.243				01.01.2017		
14	Boligforening		Erhverv		8.465							
15		Kælder		223		0						
				1569	1.466.865		301.281					