

## 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. -5.264.596 pr. 31.12.2020**
- **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 velvedligeholdt stand med renoveret klimaskærm. Bl.a. blev de 2 øverste lejligheder renoveret for omkring kr. 2,5 mio. i 2006.

Boliglejemålene, 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 |
| 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.

### VEDLIGEHOUELSESKONTI

|                  |            |     |               |                |
|------------------|------------|-----|---------------|----------------|
| Regnskabskonti   | BRL § 18   | kr. | 0             | Pr. 31.12.2020 |
| Bindingskonti GI | BRL § 18 B | kr. | -5.264.596,28 | Pr. 31.12.2020 |

## DRIFTSUDGIFTER

|                                      |            |                |
|--------------------------------------|------------|----------------|
| Ejendomsskatter (år 2022)            | kr.        | 74.285         |
| Renovation / miljøafgifter m.v.      | kr.        | 24.225         |
| Vand / vandaflledning / 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>341.100</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 2022 andrager for §18 kr. 86 pr. kvm og for §18b kr. 79 pr. kvm.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

|                    |            |                   |
|--------------------|------------|-------------------|
| <b>Kontantpris</b> | <b>Kr.</b> | <b>48.000.000</b> |
|--------------------|------------|-------------------|

### 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.     | 194.850           |
| <b>Anslået kapitalbehov</b>  | <b>kr.</b> |         | <b>301.281</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.        | 341.100          |
| <b>Nettoleje til forrentning</b> | <b>kr.</b> | <b>1.125.765</b> |

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

$$\frac{1.125.765 \times 100}{47.893.569} = 2,4\% \text{ (anslået)}$$

**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. **386.321**

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 foreligger 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**

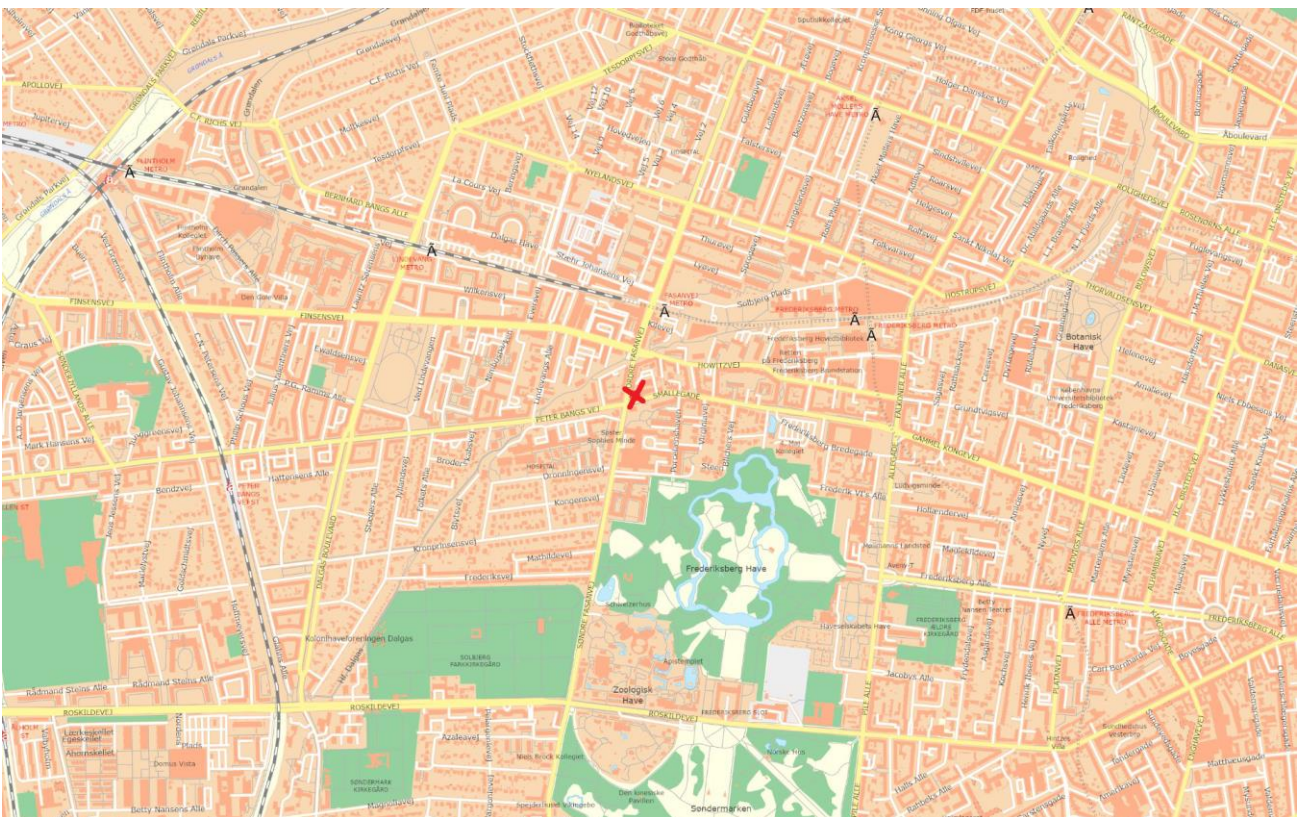
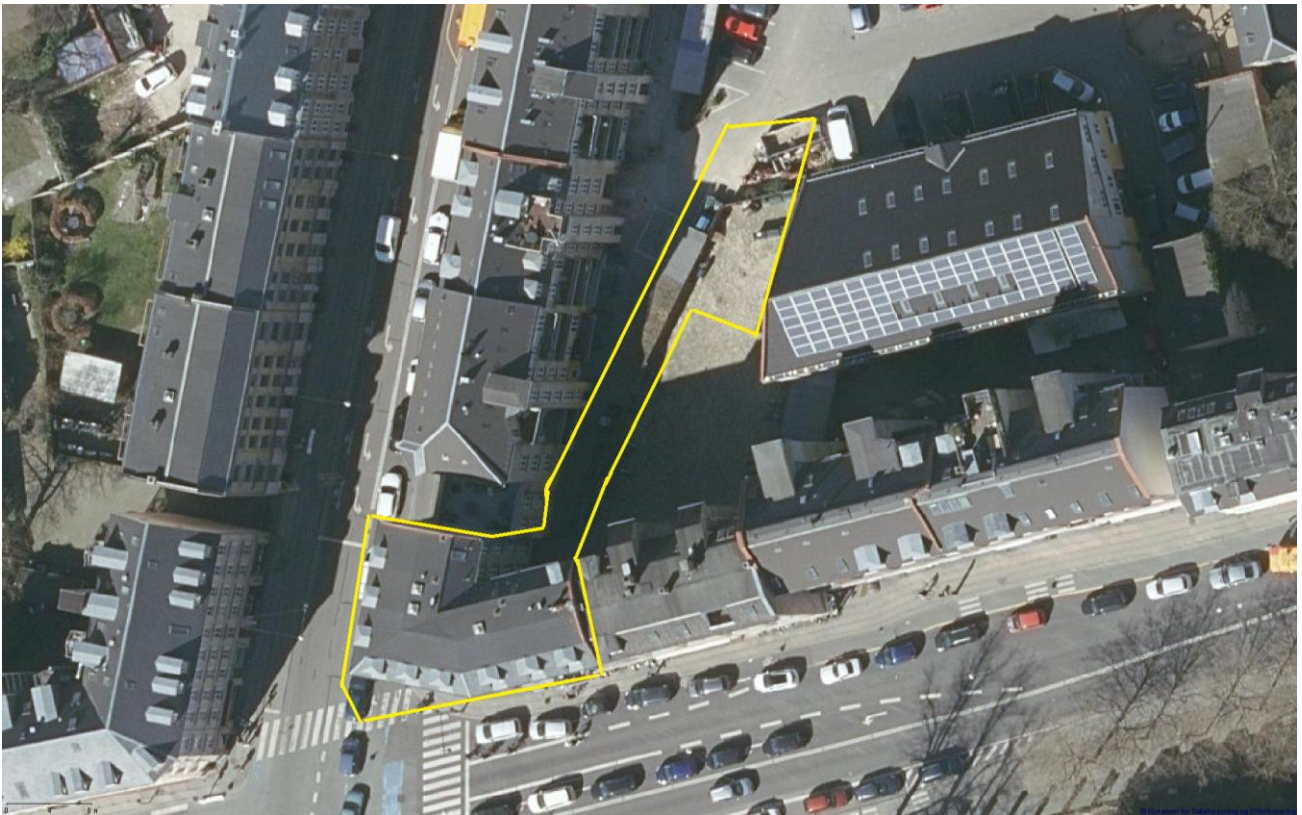
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

### **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<br>m2 | Årlig leje | Leje pr. m2 | Depositum | Reguleringsprincip | Næste<br>regulering | Lejestart  | Uopsigelig-<br>hed udlejer | Uopsigelig-<br>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   |                    |                     |            |                            |                          |