

Til Salg
426 m2 erhverv
Butiksejendom med god planløsning og synlighed



Frederikssundsvej 202D
2700 Brønshøj

Lakso Ejendomme ApS - Tlf.: 2671 2741 - ulla@laksoerhverv.dk - www.laksoerhverv.dk
i samarbejde med

RealMæglerne Brønshøj ApS, Frederikssundsvej 179B, 2700 Brønshøj. Kasper Agerbo Bech – Tlf. 4125 0007 - kab@mailreal.dk

Beskrivelse

426 m2 erhvervs-ejerlejlighed i velholdt rødstensejendom med tegltag. Ejendommen er opført i 1988.

Den er opdelt i to ejerlejligheder. Ud over erhvervs-ejerlejligheden indeholder ejendommen en beboelses-ejerlejlighed på 105 m2 som er beliggende på 1. sal.

Prospektet er for ejerlejlighed 1, 426 m2 erhverv.

Erhvervs-ejerlejligheden er fordelt på tre plan.

Stueetagen indeholder 265 m2 og er indrettet til butik. Butikken har store facadevinduer både ud mod Frederikssundvej og Kabbelejevej.

Indgangen til selve butiksarealet er placeret på forsiden på hjørnet af ejendommen, hvor der ligeledes er etableret handicapadgang via en lille rampe.

Stueetagen indeholder et stort åbent areal; to selvstændige kontorer/mødelokale samt et mindre depotrum. Bagerst i lokalet er der vinkeltrappe, som forbinder alle tre plan.

1. salen er på 92 m2 og indeholder toilet/bad, stort køkken-alrum samt mødelokale. Herfra er der udgang til fælles tagterrasse.

Kælderen har god loftshøjde og et areal på 69 m2 fordelt på to rum. Kælderen fremtræder tør og fri for fugt.

Ejendommen har mange anvendelsesmuligheder. Den er tidligere anvendt til bankfilial. Den nuværende anvendelse er fødevarebutik. Sælger oplyser at det formentligt er muligt at konvertere de 92 m2 på 1. sal fra erhverv til beboelse.

Fællesarealer:

Carport med plads til to biler. Ca. 40 m2 tagterrasse.

Miljø

Ejendommen er beliggende på et hjørne med god synlighed fra den travle Frederikssundsvej - midt i Brønshøjs forretningsliv med et blandet udvalg af specialbutikker mv. Dette område er derfor en velbesøgt del af lokalområdet i hverdagen.

Der parkeringsmuligheder på Frederikssundsvej og ejendommen er også let tilgængelig med offentlig transport, da der er placeret et busstoppested tæt på ejendommen.

Fotos – erhverv: Se gerne flere fotos på: www.laksoeerhverv.dk

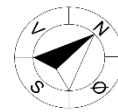


Butikken i stueplan



Køkken på 1. sal

Plantegning – erhverv:



Vejledende tegning uden ansvar

Lakso Ejendomme ApS - Tlf.: 2671 2741 - ulla@laksoerhverv.dk - www.laksoerhverv.dk
i samarbejde med

RealMæglerne Brønshøj ApS, Frederikssundsvej 179B, 2700 Brønshøj. Kasper Agerbo Bech – Tlf. 4125 0007 - kab@mailreal.dk



Foto af fælles carport



Foto af fælles indgang fra Kabbelejevej

Lakso Ejendomme ApS - Tlf.: 2671 2741 - ulla@laksoerhverv.dk - www.laksoerhverv.dk
i samarbejde med

RealMæglerne Brønshøj ApS, Frederikssundsvej 179B, 2700 Brønshøj. Kasper Agerbo Bech – Tlf. 4125 0007 - kab@mailreal.dk

Stamdata fra tingbogen

Adresse:	Frederikssundsvej 202D, 2700 Brønshøj
BFE-nummer:	6007206
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Husum, København
Matrikelnummer:	1277
Areal:	532 m ²
Heraf vej:	112 m ²
Ejerlejlighed 1 - erhverv::	426 m ²
Fordelingstal:	Erhverv. Ejerlejlighed 1 – 80%
Fordelingstal:	Beboelse. Ejerlejlighed 2 – 20%

Energi- og forsyningsforhold

Energimærke D:	Gyldighedsperiode 21. december 2016 - 21. december 2026.
Varmeforsyning:	Fjernvarme.
Vandforsyning:	Alment vandforsyningsanlæg.

Besigtigelse og øvrige vilkår:

Ejendommen fremvises af ejendomsmægler Kasper Agerbo Bech som kan kontaktes på tlf. 4125 0007 eller mail: kab@mailreal.dk.

Du er også velkommen til at kontakte ejendomsmægler Ulla Laksø på tlf. 2671 2741 eller mail: ulla@laksoeerhverv.dk.

Købsvilkår vil fremgå af købsaftale som udarbejdes af Laksø Ejendomme.

Overtagelse. Efter aftale.

Ejer af erhvervsejerlejligheden anvender selv bygningen og er indstillet på at forblive som lejer til den leje som fremgår under salgsvilkår.

Forbehold for foreløbige ejendomsskatter og Ejendomsvurdering.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbigt beskatningsgrundlag.

Grundskyld samt dækningsafgift for erhvervsdelen og ejendomsværdiskat for boligdelen er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen og ejendomsværdierne blive efterreguleret.

Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælgerne og sælgernes ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bygningsforsikring:	Ejendommen er forsikret Codan til en præmie af 15.933 kr. for 2024.
Ejerforening:	Er pt. ikke aktiv. De to parter aftaler hvad der skal afholdes af udgifter. Erhvervsejerlejligheden lægger ud for diverse betalinger og opkræver omkostninger hos ejerlejlighed i forhold til aftale/fordelingstal.

Salgsvilkår

Brugerejendom

Udbudspris for 426 m2 erhvervs-ejerlejlighed		7.745.000 kr.
Udbudspris pr. m2		18.180 kr.
Foreløbig ejendomsvurdering 2024		3.952.000 kr.
Beskatningsgrundlag - 20%		3.161.600 kr.
Grundskyld	5,1 o/oo	16.124 kr.
Dækningsafgift	12,7 o/oo	38.161 kr.
Rottebekæmpelse		332 kr.
Renovation, anslået		4.000 kr.
Andel af bygningsforsikring i Codan. Præmie for 2024		<u>12.746 kr.</u>
Anslåede driftsomkostninger, inkl. skatter		71.363 kr.
Anslåede driftsomkostninger pr. m2		168 kr.

Investerings ejendom.

Udbudspris 7.745.000 kr.

Udbudspris pr. m2 18.180 kr.

Forventet leje:

Butik+ 1. sal 357 1.650 kr./m2 589.050 kr.

Kælder 69 800 kr./m2 55.200 kr.

426 644.250 kr.

Drift, jfr. budget nedenfor 101.955kr.

Afkast til forrentning **542.295 kr.**

Anslåede driftsomkostninger pr. m2 **239 kr.**

Anslået 1. års afkast 7 %

Driftsregnskab

Foreløbig ejendomsvurdering 2024 3.952.000 kr.

Beskatningsgrundlag - 20% 3.161.600 kr.

Grundskyld 5,1 o/oo 16.124 kr.

Dækningsafgift 12,7 o/oo 38.161 kr.

Rottebekæmpelse 332 kr.

54.617 kr.

Fælles.

Renovation, anslået 5.000 kr.

Bygningsforsikring i Codan. Præmie for 2024 15.933 kr.

Vicevært 12.000 kr.

Administration 5.000 kr.

Vedligehold 21.240 kr.

I alt for hele ejendommen 59.173 kr.

Ejerlejlighed 1. 80% 47.338 kr.