



SAGSNR. 251015305
ISLEVDALVEJ 190, 2610 RØDOVRE

INVESTERINGSEJENDOM

*Velbeliggende ejendom med
differentieret lejersammensætning*



GOTTLIEB+PARTNERS

Området

Investerings ejendom i velbeliggende erhvervsområde i Rødovre



Ejendommen er beliggende i Rødovre kommune i Ejby industrikvarter. Den centrale placering giver utrolig let adgang til hhv. Ringvej 3, Ringvej 4 samt motorvejsnettet.

Området er reguleret af lokalplan 142, hvis formål blandt andet er at fastholde områdets anvendelse som erhvervsområde.

I delområde 2, hvor ejendommen er beliggende må der kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1-3.

Området er udlagt til kontor, liberale erhverv, serviceerhverv, engroshandel, administration, håndværksvirksomhed, værksteder samt lettere produktions- og laboratorievirksomheder.

Ejendommen

Ejendommen på i alt 2.001 m² er beliggende på en grund på 5.628 m² med let adgang fra både motorvejssystemet og Ringvej 3 samt gode parkeringsmuligheder lige ude foran ejendommen.

Ejendommen er fordelt på fire bygninger. Den ældste del er oprindeligt fra 1947 og er løbende blevet renoveret. Anvendelsen jf. BBR er værksted, lager samt restaurant & café. Opvarmning sker via centralvarme.

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 samt har bevaringsværdi 6. Ejendommen vurderes fritaget for energimærke.

Der er i dag 7 forskellige erhvervslejemål samt et fællesareal. Det vurderes muligt at optimere lejersammensætningen, så der på sigt skabes yderligere lejemål.

Ejendommen er fuldt udlejet og til forskellige brancher, hvilket skaber en god differentiering i lejersammensætningen.

Den gode placering er med til at skabe en høj efterspørgsel fra mange forskellige typer brancher. Ejendommens nuværende lejere kommer fra brancher såsom snedkeri, restaurant, lager, bilsalg, showroom mm. Derudover har 2 af lejerne uopsigelighed.



Areal	2.001 m²
Grundareal	5.628 m²
Antal lejemål	7

Salgspris	DKK 16.000.000
Driftsomkostninger	DKK 490.628
Startafkast	7,25 %



Lejerliste

Lejemål	Lejer	Areal m ² LK	Årlig leje DKK	Årlig leje	Depositum DKK	Indflyning	Opsigelse	Uopsigelighed	Regulering
				pr. m ² DKK					
1 Kontor & showroom	Original ApS	140	129.972	868	43.401	24.10.2023	12		NPI pr. jan
2 Lager	The Italien Food Company	130	166.056	1.277	83.034	15.11.2024	6	01.06.2027	NPI min 3 % pr. nov
3 Produktion og salg af fødevarer Oink Oink		84	246.024	2.857	123.012	01.05.2024	6	31.10.2034	NPI min 3, max 3,5 pr. maj
4 Møbelsnedkeri	Therchilsen	580	412.452	711	206.232	01.08.2022	12		NPI pr. jan
5 Auto eksport lejer også 900 kvm udeareal	IB Bilsalg	340	252.000	741	63.000	21.06.2023	6		NPI pr. jan
6 Kontor, showroom, lager	MK Clothing	160	156.000	975	78.000	01.05.2026	6		NPI min 3 % pr. 1.1. (2028)
7 Kontor, værksted og lager	DK Interior Solutions	222	156.636	787	87.318	01.06.2023	6		NPI pr. jan
Fællesarealer		345							
Total		2.001	1.519.140		683.997				

MK Clothing ydes rabat på lejen frem til og med januar 2027 på kr. 1.000 pr. md.

Vilkår

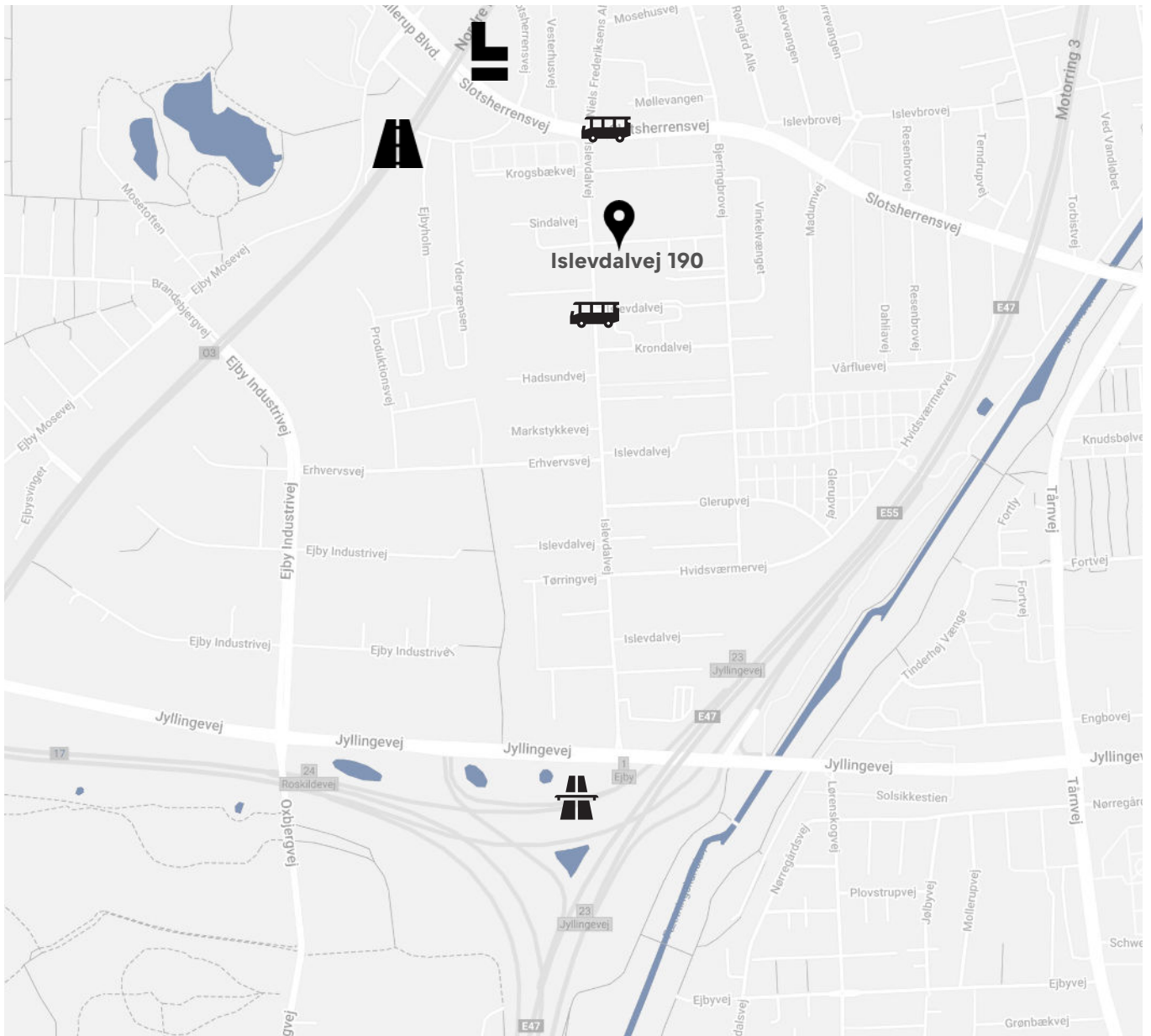
Indtægter	DKK	DKK pr. m²
Lejeindtægter	1.519.140	
Opkrævning af el & vand a/c	81.265	
Bruttolejeindtægter	1.600.405	800
Driftsomkostninger 2026		
Grundskyld	166.910	
Dækningsafgift	39.290	
Ejendomsbidrag	3.532	
Vand- og elforbrug	140.000	
Forsikring	10.000	
Administration	30.896	
Udvendig vedligeholdelse	100.000	
Udgifter i alt	490.628	245
NOI	1.109.777	
Salgspris	16.000.000	7.996
Depositum	-683.997	
Refusion lejerrabat til og med 01.2027	-5.000	
Kapitalbehov	15.311.003	
Startafkast	7,25%	

Matrikel 56b Islev By, Islev

Grundværdi DKK 4.221.000

Kapitalbehov er uden tinglysningsafgift og rådgiveromkostninger





På ejendommen



Letbane Station
400 meter



Linje 166: 100 m
Linje 161: 250 m



Motorvej E47
750 meter



Ringvej 3
350 meter



København Centrum
10 km

Gottlieb+Partners er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

Vores vision er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

Vi har mange års erfaring og viden med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

Vi har lange relationer og tæt samarbejde med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



GOTTLIEB+PARTNERS A/S

Store Strandstræde 19, 1.,

1255 København K

T: +45 88 77 40 45

info@gottliebpartners.dk

www.gottliebpartners.dk



GOTTLIEB+PARTNERS

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsenteringsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.