



SAGSNR. 260408346  
Fortvej 41, 2610 Rødovre

# BOLIGUDLEJNINGSEJENDOM

*Attraktiv ejendom centralt i Rødovre*



GOTTLIEB-PARTNERS

# Highlights

506 m<sup>2</sup>

Boligareal



Rødovre



Blandet småhus- og  
markedsleje



1.288 m<sup>2</sup> grundareal



Område med gode  
muligheder for offentlig  
transport



Gennemrenoveret ejendom



Flere indkøbsmuligheder



Nær skole og institutioner



Grønne områder



Tinglyst handel eller  
selskabshandel

# Området

*Yderst velholdt boligudlejningsejendom med 6 boligenheder*



**E**jendommen er beliggende på Fortvej i Rødovre, der er en del af Rødovre Kommune.

Området omkring Fortvej er kendt som et populært og eftertragtet boligområde i det nordlige Rødovre mod Vanløse, hvor der løbende sker en tilstrømning af nye beboere. Kvarteret er præget af en blanding af villager, rækkehuse og mindre etageejendomme, der tilsammen giver en rolig og familievenlig atmosfære.

Indenfor gåafstand finder man et godt ud-

valg af dagligvarebutikker, caféer og grønne arealer, ligesom der er skoler, institutioner og uddannelses tilbud i nærområdet. Transportmæssigt er Fortvej godt forbundet.

Med nem adgang til både S-tog og Letbanen har området smidig adgang til både København og det øvrige hovedstadsområde.

# Ejendommen

**E**jendommen er oprindeligt opført i 1947 og har historisk bestået af 2 boliger samt erhvervslejemål, der har rummet blandt andet købmandsbutik.

Ejendommen rummer i alt 506 m<sup>2</sup> boligareal fordelt på 6 boligenheder i størrelsen 54-117 m<sup>2</sup>. Enhederne er fordelt på 2 og 3-4 værelses boliger.

Grundarealet udgør 1.288 m<sup>2</sup>, hvor der ligeledes er opført et udhus med 6 depotrum à 5 m<sup>2</sup> til hver af lejerne. Desuden er der fælles have og parkeringsmuligheder på grunden.

Erhvervslejemålene er gennem årene konverteret til boliger – senest i forbindelse med en gennemgribende renovering indenfor de sidste 10 år, hvor der samtidig blev opført en

tilbygning på ejendommens sydvestlige del. Ejendommen fremstår i dag i velholdt, pæn stand.

Bygningen er opført i mursten med pudsede facader og tegltag. Ejendommen opvarmes med naturgas og har et energimærke D.

Ejendommen er som helhed omfattet af småhusreglerne, idet der pr. 1. januar 1995 var 6 eller færre beboelseslejligheder. De 2 nyopførte lejemål i tilbygningen fra 2022, Fortvej 41A og 41B, er dog undtaget fra småhusreglerne i medfør af lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3, og udlejes til fri markedsleje, mens de øvrige 4 lejemål er omfattet af småhusreglernes sammenlignelighedsprincip.



Grundareal	<b>1.288 m<sup>2</sup></b>
Boligareal	<b>506 m<sup>2</sup></b>
Boligenheder	<b>6</b>
Energimærke	<b>D</b>

Opført	<b>1903</b>
Tilbygningsår	<b>2022</b>
Pris	<b>DKK 15.700.000</b>
Afkast	<b>4,59 %</b>





# Lejerliste

Lejemål	Areal m <sup>2</sup>	Årlig leje	leje/m <sup>2</sup>	Dep. DKK	Indflytning	Regulering	Indv. Vedl.	Lejefastsæt.
Fortvej 41	54	112.496	2.083	28.124	01.10.2023	NPI 01.01.	Lejer	Lejelov §32
Fortvej 41A	101	186.244	1.844	44.700	01.11.2022	NPI 01.01.	Lejer	Markedsleje
Fortvej 41B	117	172.494	1.474	41.400	01.01.2023	NPI 01.01.	Lejer	Markedsleje
Fortvej 41C	88	173.808	1.975	43.452	04.04.2025	NPI 01.01.	Lejer	Lejelov §32
Vedersøvej 48	81	81.413	1.005	0	01.01.2021	NPI 01.01.	Lejer	Lejelov §32
Vedersøvej 50	65	134.467	2.069	33.616	01.03.2026	NPI 01.01.	Lejer	Lejelov §32
<b>Total</b>	<b>506</b>	<b>860.922</b>		<b>191.292</b>				

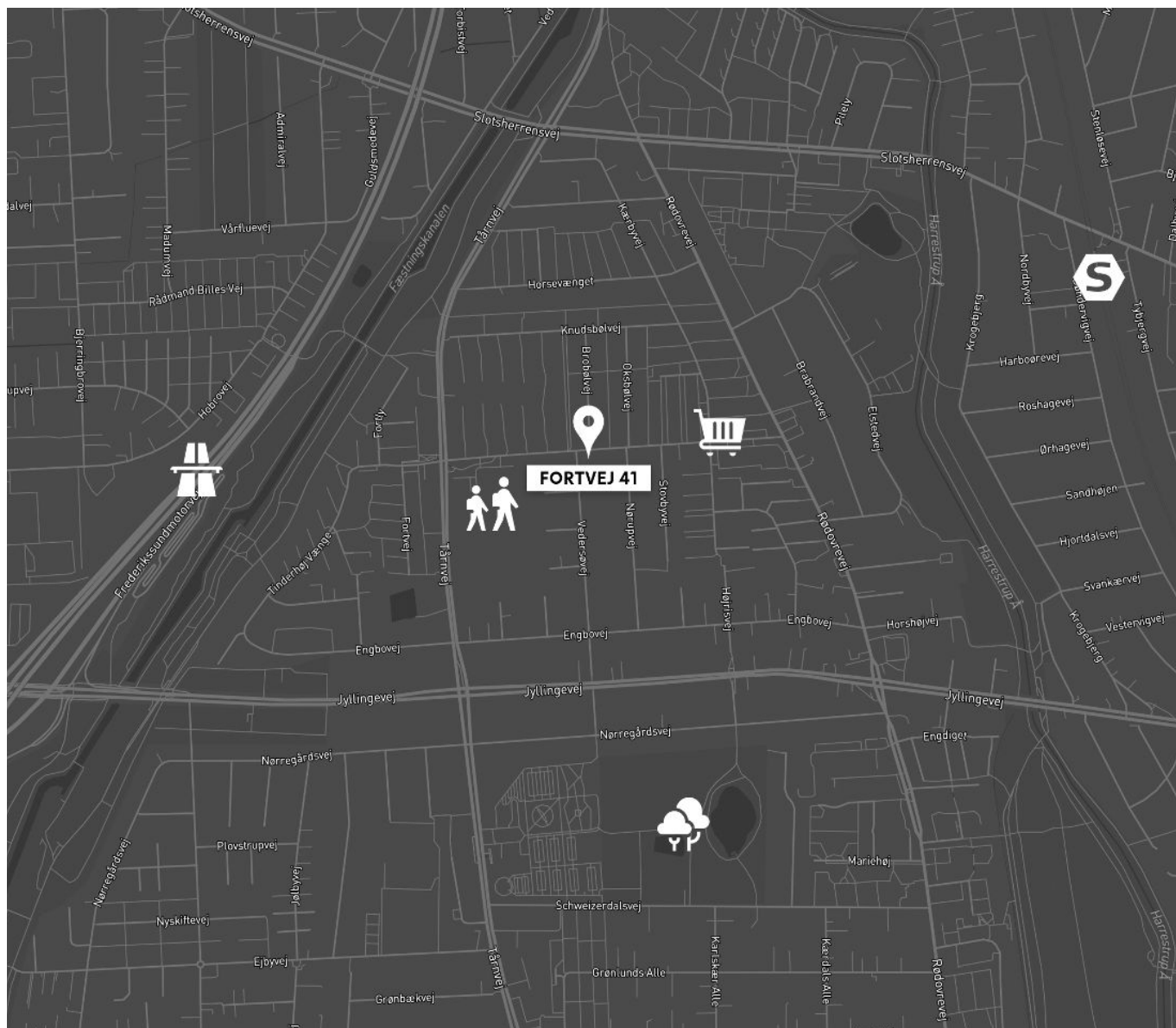
# Økonomiske vilkår

	<i>DKK</i>	<i>DKK/m<sup>2</sup></i>
Boligleje	860.922	
<b>Bruttoindtægter i alt</b>	<b>860.922</b>	<b>1.701</b>
<b>Omkostinger</b>		
Ejendomskat 2026 og renovation	33.759	
Forsikring	8.250	
Vicevært inkl. vedligehold af grønne arealer	32.499	
Snerydning	10.000	
El fælles	14.112	
Vedligeholdelse inkl. drift af installationer	29.271	
Administration	21.000	
<b>Driftsbudget i alt</b>	<b>148.891</b>	<b>294</b>
<b>Nettooverskud</b>	<b>712.031</b>	<b>1.407</b>
<b>Udbudspris</b>	<b>15.700.000</b>	
Refusion deposita	191.293	
<b>Kapitalbehov i alt</b>	<b>15.508.462</b>	<b>30.649</b>
<b>Startafkast</b>	<b>4,59 %</b>	

Matrikel: 22o, Islev By, Rødovre

Offentlig grundværdi: 3.909.000

Ovenstående opstilling er ekskl. tinglysning, da ejendommen kan erhverves via selskabshandel / SPA.




 Hvidsværmervej  
1,9 km

 Islev St.  
1,6 km

 Netto  
250 meter

 Tinderhøj Skole  
300 meter

 Schweizerdalsparken  
1,0 km

 Motorvejskryds Rødovre  
1,2 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](mailto:info@gottliebpartners.dk)

[www.gottliebpartners.dk](http://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 præsentationsmateriale 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.