



SAGSNR. 260622354
TREKRONERGADE 26, 2500 VALBY

INVESTERINGSEJENDOM

Sælges fri for lejere til købers disposition



GOTTLIEB+PARTNERS

Highlights

Lejebærende
areal

2.533 m²



Valby



Kontorejendom



Fri til købers disposition



Mulighed for flerbrugerhus



Mulighed for domicil



Egen parkering med 19
pladser



Stærkt lejermarked



Tæt på Valby St. og Metro



Mulighed for selskabshandel

Området

Attraktiv kontorejendom i Valby



Ejendommen ligger centralt i Valby, tæt på Gammel Køge Landevej og med kort afstand til både København Syd Station, Valby Station og Spinderiet.

Gaden er opkaldt efter Tre Kroner Bryggeri og bærer præg af Valbys historiske udvikling med en blanding af ældre boligejendomme og tidligere industribygninger.

Trekronergade har en rolig og lokal atmosfære i kontrast til den mere livlige stemning omkring Valby Langgade og stationsområdet.

I nærområdet findes et bredt udvalg af caféer, spisesteder, butikker og daglige servicetilbud, som understøtter en attraktiv arbejdsdag for ejendommens brugere og gør området velegnet som kontoradresse.

Området er fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Ejendommen

Den markante kontorejendom er oprindeligt fra 1890 og på 2.533 m². Ejendommen er løbende blevet renoveret samt præmieret i 1990, så der i dag bl.a. er elevatortårn. Beliggenheden centralt i Valby har gode offentlige transportforbindelser samt 19 egne parkeringspladser inklusiv pladser med ladestandere.

I daglig tale kaldes bygningen Trekroner Bryghus, og er registreret med bevaringsværdi 2.

Ejendommen blev oprindeligt opført som overgæringsbryggeri til Trekroner Bryggeri, men har siden været anvendt til bl.a. maltgørreri, garveri, fagforeningskontorer og senest som Børns Vilkår's domicil.

Ejendommen består af i alt 5 etager inkl. en

udnyttet tagetage. Der er et velfungerende opvarmet elevatortårn, der går fra stuen til 4. sal. Indvendigt rummer ejendommen reception, kontorer, mødelokaler, fællesfaciliteter, køkken, kantine og teknikrum. Ejendommen har køl, ventilation samt omfangsdræn.

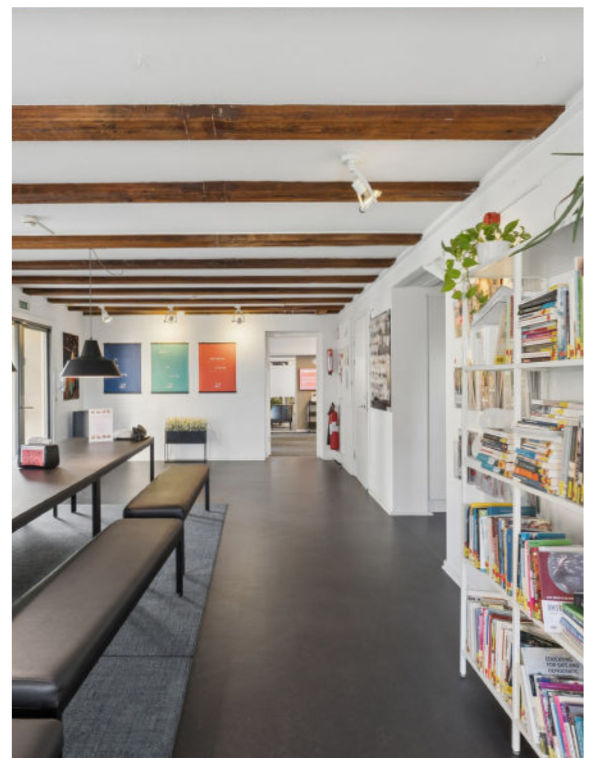
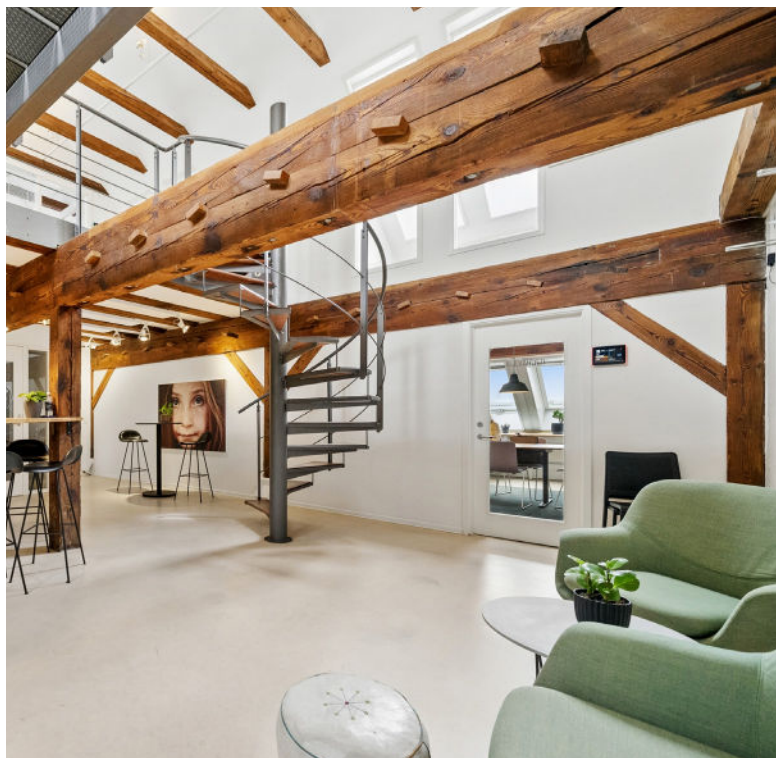
Ejendommen har et karakteristisk historisk udtryk med pudsede facader, rødt tegltag, murstensdetaljer og sprossede vinduer, kombineret med moderne tilføjelser.

Ejendommen overtages uden lejere og kan derfor anvendes enten som domicil eller som udlejningsejendom for virksomheder, der ønsker fleksible rammer med stærk historisk identitet og central placering i Valby.



Erhvervsareal	2.533 m²
Grundareal	1.773 m²
Energimærke	C

Pris	DKK 75.000.000
Status	Bevaringsværdi 2

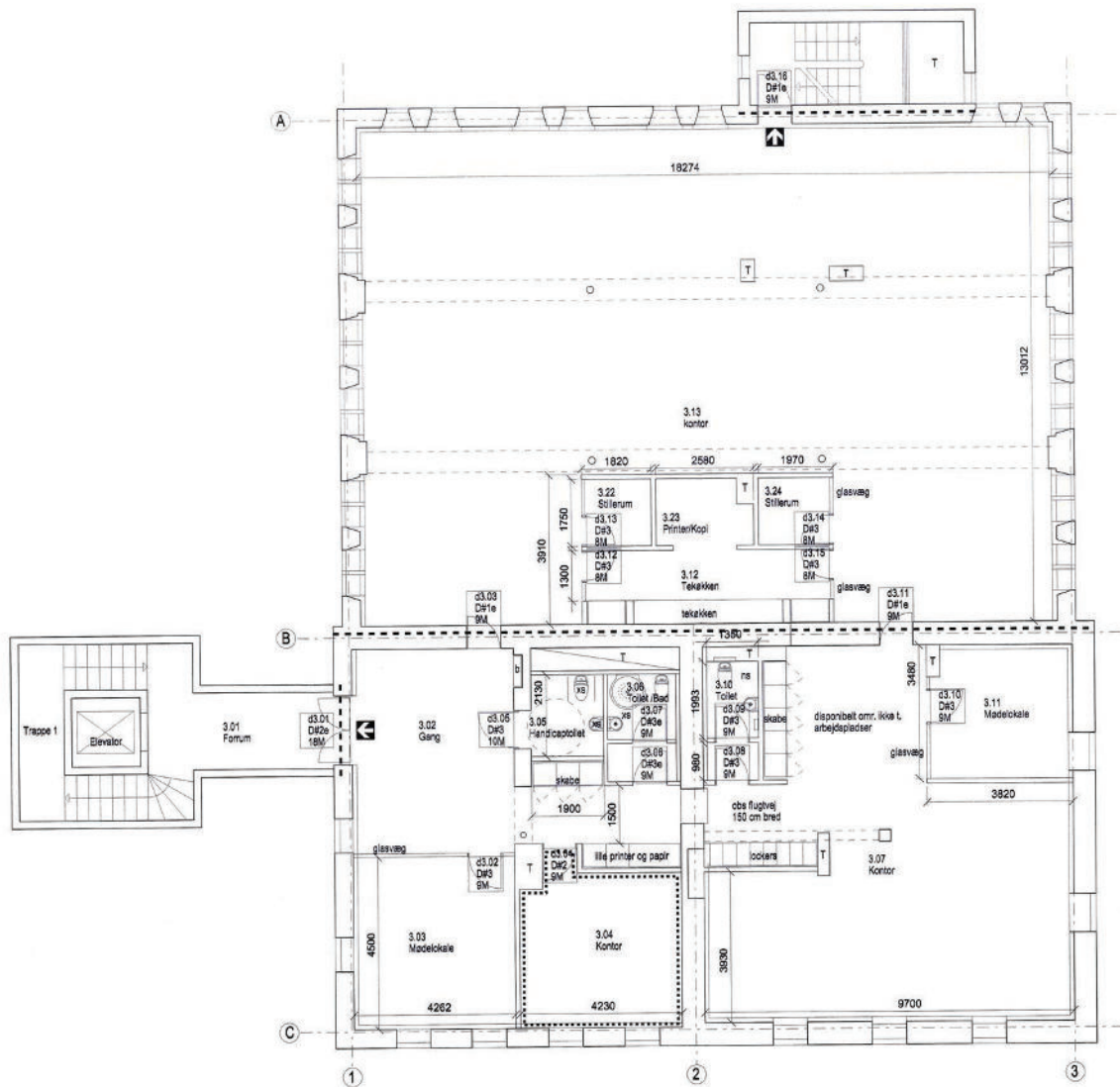




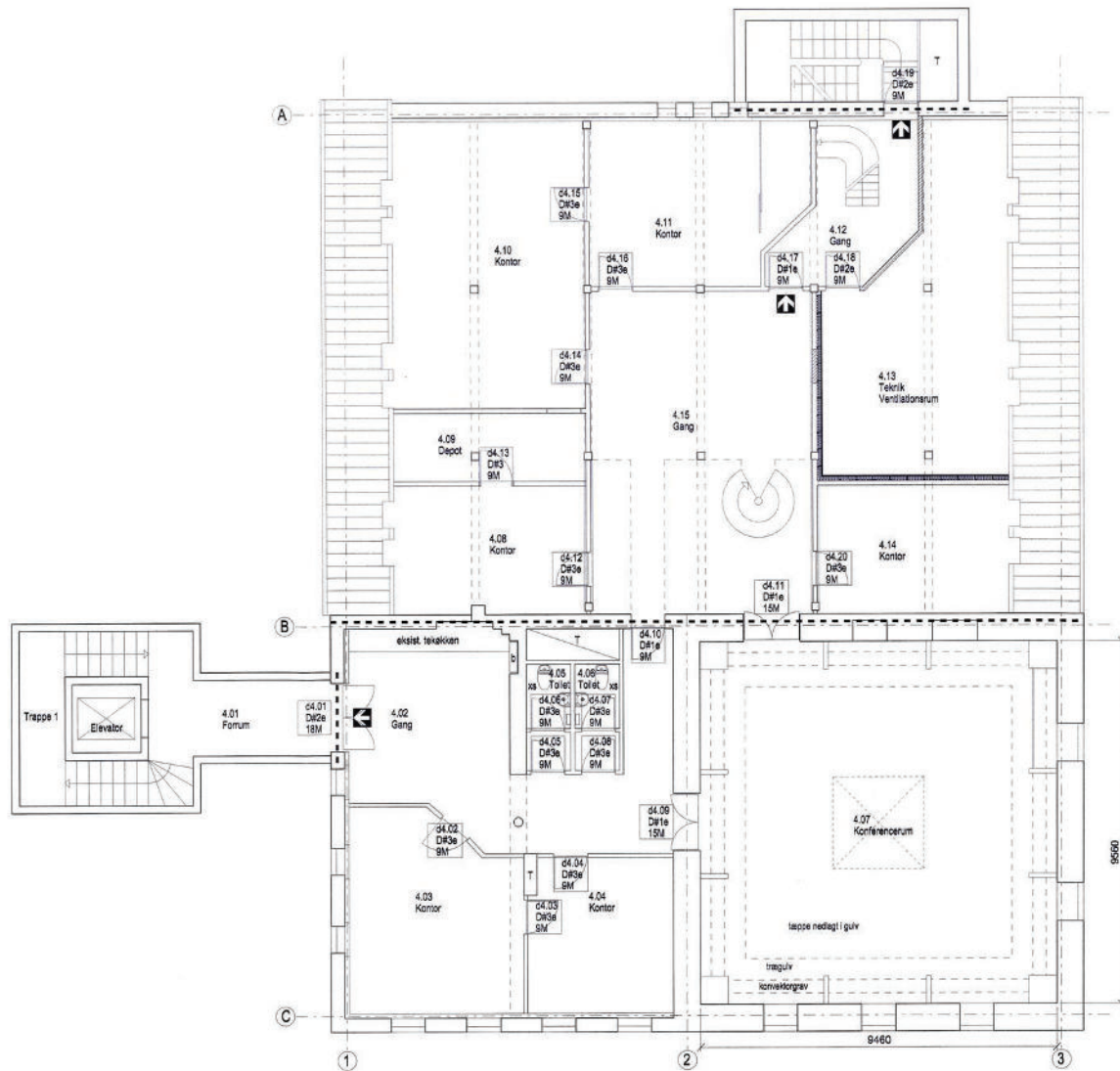




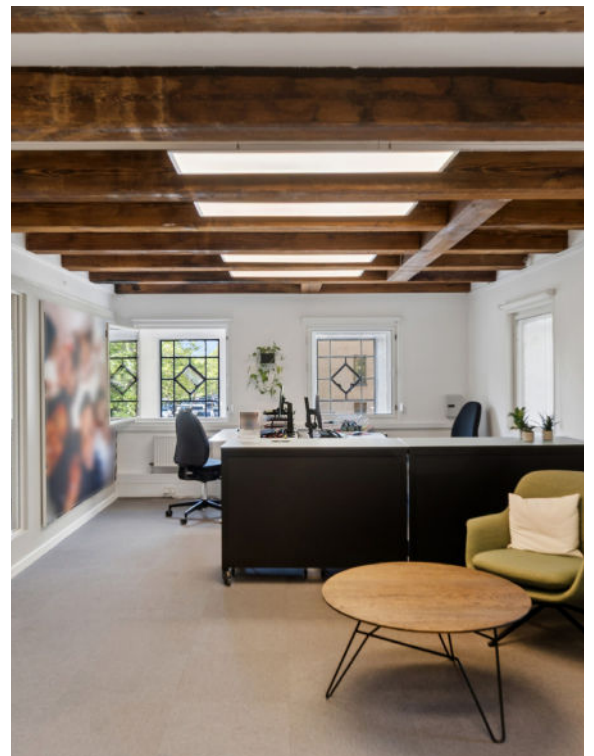
Plantegning - 3. sal



Plantegning - 4. sal







Kontorlejemarkedet

Stærk performance drevet af stabilt og voksende arbejdsmarked

Kontorlejemarkedet har de senere år haft en stærk performance og udvikling i København. Udviklingen er i høj grad drevet af et stærkt arbejdsmarked og en løbende vækst i BNP.

Tomgangen er for tiden utrolig lav set i et historisk perspektiv og flere eksperter udtaler at det er svært at forestille sig at tomgangen kan komme meget lavere ned.

Efterspørgslen er primært indenfor istandsatte kontorlejemål med en god beliggenhed. Derudover søger hovedparten af markedet lejemål med særlige kendetegn der understøtter deres virksomhedsbranding. Arealerne som lejerne søger varierer og generelt prioriteres flerbrugerhuse.

Trekronergade 26 matcher perfekt lejernes behov og efterspørgsel.



Udlejningsreferencer, Valby:

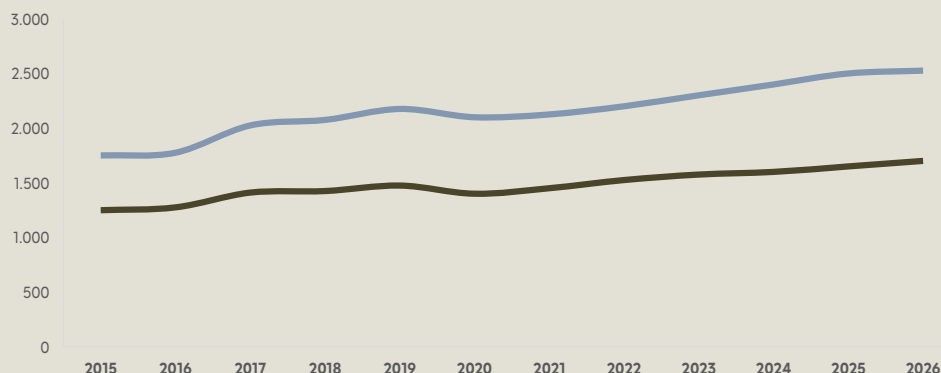
	Adresse	m ²	Bruttoleje DKK / m ²
1	Paradisæblevej 4, 2500 Valby	348	2.165
2	Torveporten 2, 2500 Valby	1.734	1.938
3	Trekronergade 149B, 1, 2500 Valby	614	1.927
4	Carl Jacobsens Vej 16, 2500 Valby	780	1.764
5	Carl Jacobsens Vej 20A, 2500 Valby	138	1.764
6	Trekronergade 126H, 1. sal, 2500 Valby	357	1.700
7	Trekronergade 126H, Stuen, 2500 Valby	585	1.700
8	Kirsten Walthers vej 8, 2500 Valby	154	1.952
9	Bellidavej 20, 2500 Valby	8.603	1.885
10	Paradisæblevej 4, 2500 Valby	348	2.165

Kontorlejemarkedet

Markedet for primært kontor er fortsat i en stærk udvikling

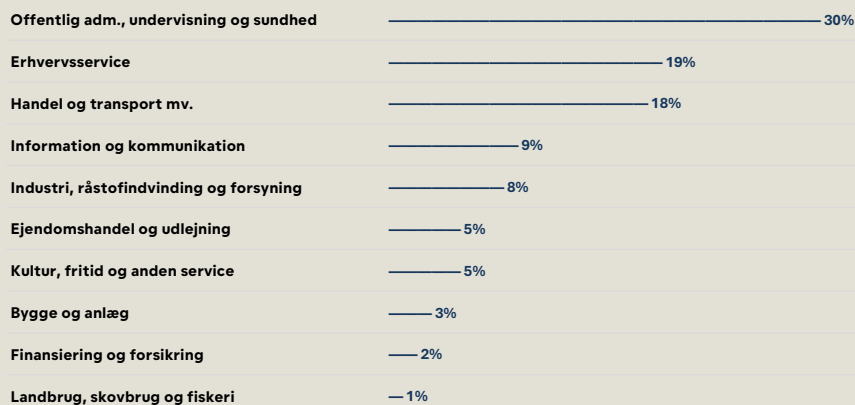
Udvikling af markedsleje i København

Primært og sekundært kontor



Bbranchefordeling i Valby

Fordelt efter antal arbejdspladser



Kilde: Ejendomstorvet & Mæglerdatabase, Københavns Kommune

Markedet for kontorlejemål præsterer generelt stærkt når det kommer til primære kontorbygninger i samtlige bydele i København.

Arbejdsmarkedet klarer sig generelt godt med en generel lav arbejdsløshed. Tomgangen har været svagt stigende, men er fortsat på et så lavt niveau, at de bedste kontorbygninger fortsat vil kunne absorbere eventuelt ledige kvadratmeter uden at det negativt vil påvirke markedslejen.

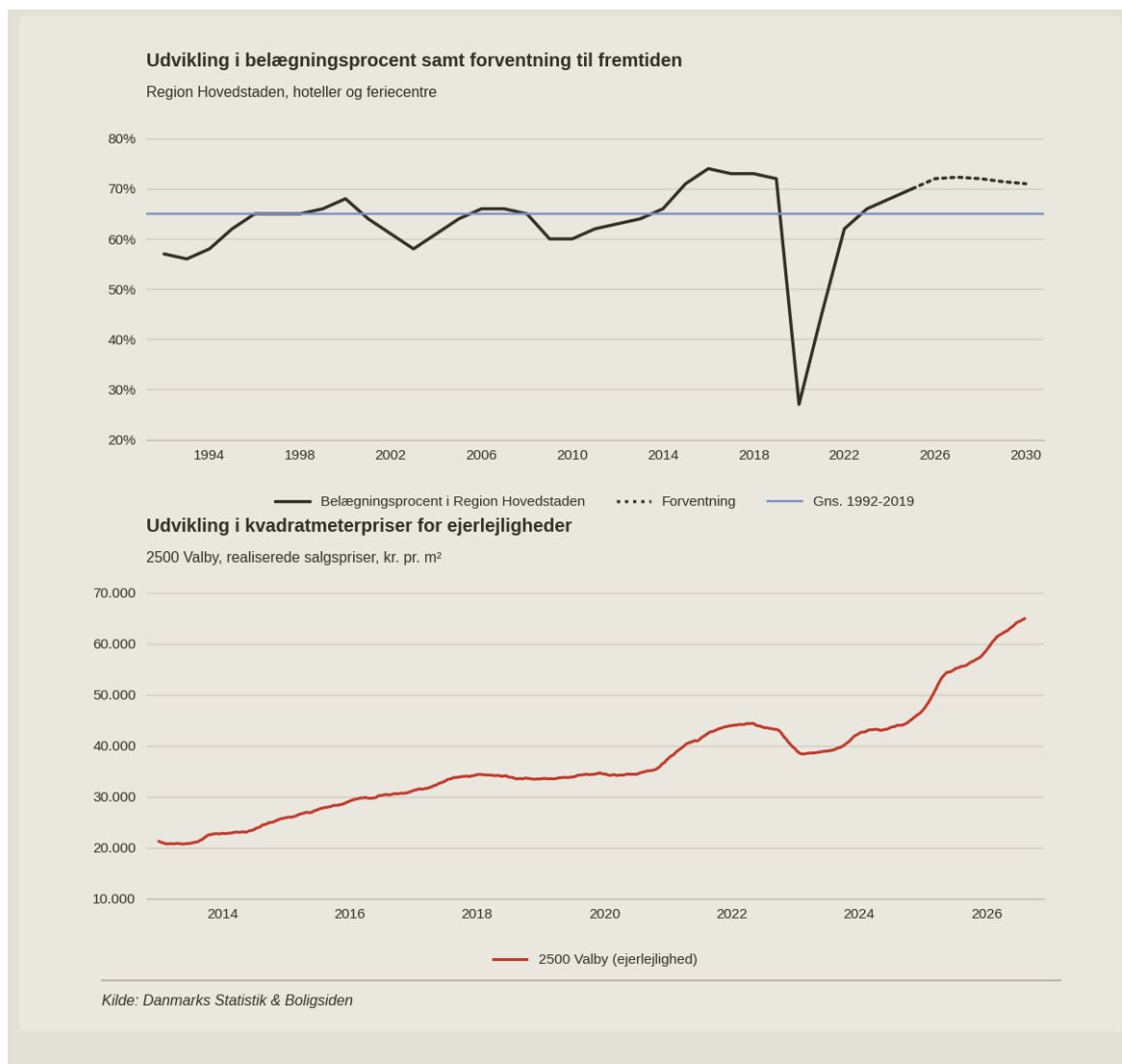
Lejernes krav er dog så småt begyndt at ændre sig i forhold til tidligere:

De efterspørger i dag i højere grad fleksible lejemål og flere foretrækker flerbrugerhuse med moderne fælles faciliteter. Derudover vægtes parkeringspladser højere end tidligere.

Samtidig omdannes flere kontorejendomme i områder med brede anvendelsesmuligheder til andre formål, hvilket kan være med til at begrænse det fremtidige udbud af kontorlokaler.

Alternative anvendelser

Potentiale for omdannelse til hotel eller bolig



Ejendommen er beliggende i et område med brede anvendelsesmuligheder, hvilket giver et interessant potentiale for omdannelse til andre formål på sigt.

Lokalplanen giver blandt andet mulighed for hotelanvendelse, hvilket kan være relevant i et område som Valby, der er i fortsat positiv udvikling og nyder godt af gode infrastrukturforhold. Ejendommens karakter, identitet og centrale beliggenhed kan understøtte en sådan anvendelse.

Samtidig har Valby i de senere år oplevet en positiv udvikling som boligområde, hvilket også kan gøre en boligomdannelse relevant på længere sigt. Den stigende efterspørgsel efter boliger i området og den generelle prisudvikling understøtter denne mulighed.

Det skal dog bemærkes, at en omdannelse til bolig vil kræve et nyt plangrundlag, idet boliger ikke er omfattet af den gældende anvendelse i lokalplanen. En eventuel omdannelse til enten hotel eller bolig vil desuden skulle ske under hensyntagen til ejendommens bevaringsmæssige kvaliteter.

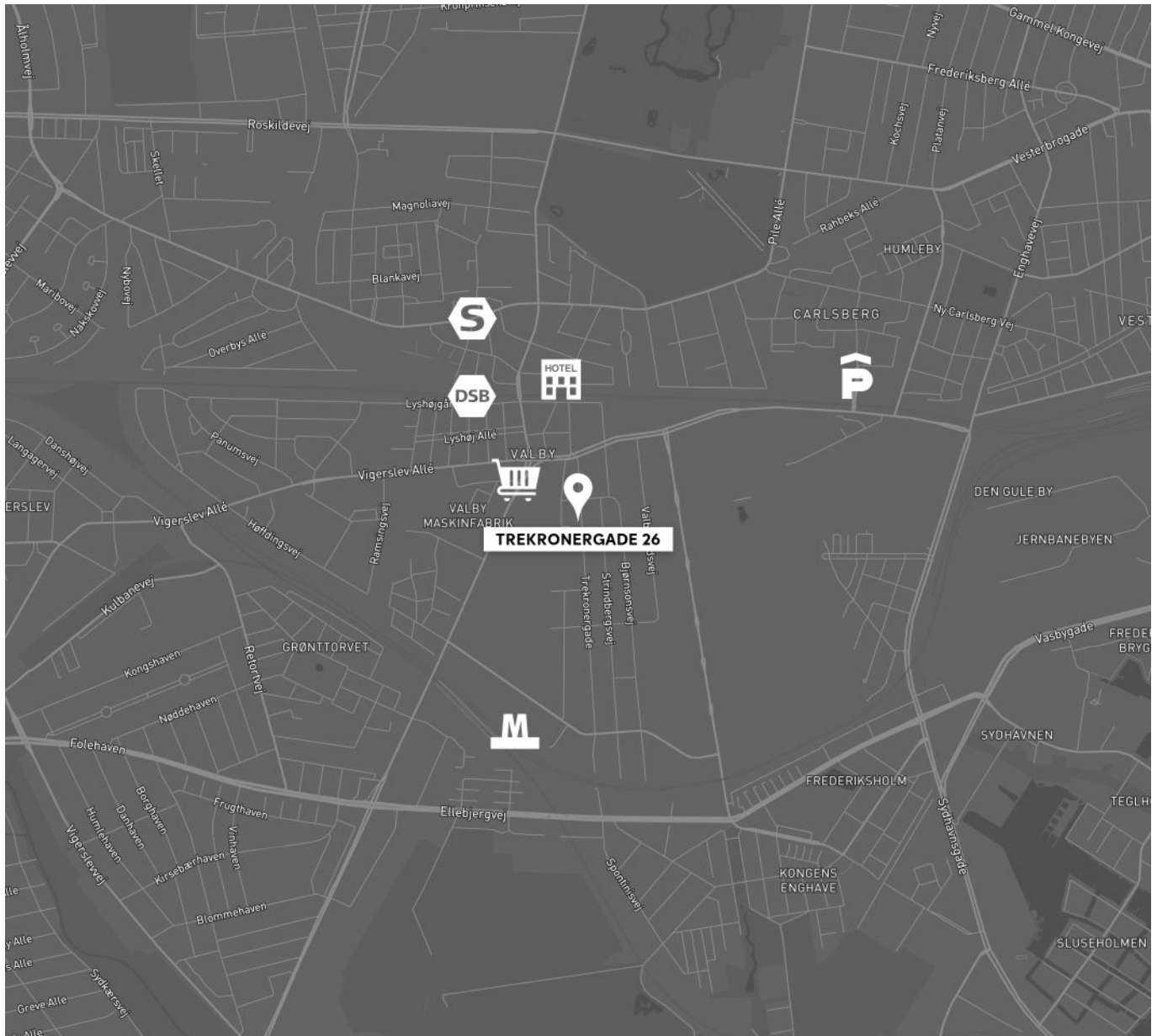
Økonomiske vilkår

	DKK	DKK/m ²
Budget		
Grundskyld, 2026	145.795	
Dækningsafgift, 2026	363.057	
Rottebekæmpelse, 2026	349	
Forsikring, anslået	40.000	
Renholdelse, anslået	60.000	
Vedligeholdelse, anslået	151.980	
Driftsbudget i alt	761.181	301
Udbudspris		
	75.000.000	
Refusion, deposita mm.	0	
Kapitalbehov i alt	75.000.000	29.609

Bemærkninger

- ✦ Offentlig grundværdi 2025: DKK 37.552.000
- ✦ Vi kan være behjælpelige med at med at fastsætte markedsleje og markedskonforme lejervilkår.
- ✦ Handlen kan struktureres som selskabshandel. Der er ikke medtaget omkostninger til rådgivere eller eventuel tinglysning.





Valby St.
800 meter



Valby St.
800 meter



København Syd St.
1,1 km



Humletorvet
1,4 km



Meny
450 meter



Hotel Valby
600 meter

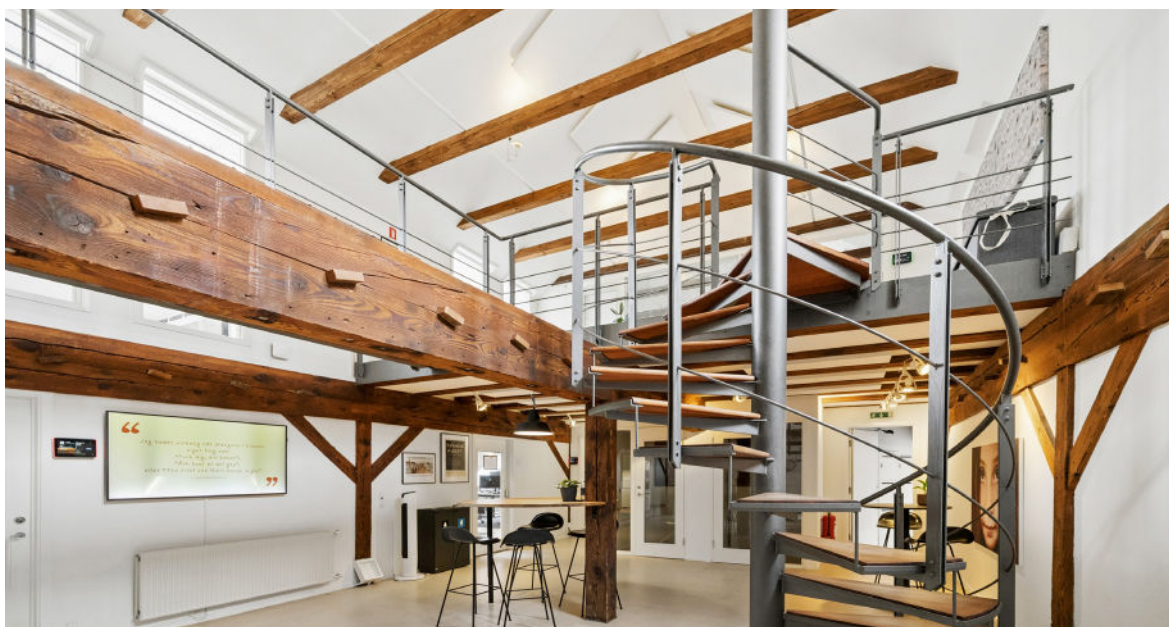
Gottlieb+Partners er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

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.