



SAGSNR. 250715284

ØRESTADS BOULEVARD 70, 2300 KØBENHAVN S

INVESTERINGSEJENDOM

*Butik udlejet til
attraktiv lejer*



GOTTLIEB+PARTNERS

Området

God placering midt i Ørestaden



Ejendommen er beliggende på Ørestads Boulevard, som er en del af Ørestaden. Hele Ørestad, som er Københavns nyere bydel, har idag ca. 29.000 indbyggere. Bydelen er præget af flotte, moderne ejendomme til både bolig- og erhvervsbenyttelse.

Ørestad har en omfattende trafikinfrastruktur, som ud over metroen, der forbinder området

med resten af hovedstadsområdet, omfatter Øresundsbanen, Københavns Lufthavn og Øresunds-forbindelsen. Turen til Københavns Hovedbanegård kan derfor gøres på 7 minutter og i løbet af blot 29 minutter er toget i Malmø centrum.

Endelig byder området på skønne naturoplevelser i form af Amager Fælled, som skaber et unikt naturområde i Hovedstaden

Ejendommen

Ejerlejligheden er ejerlejlighed nr. 143 i ejendommen. Den blev opført i 2005. Ejerlejligheden fordeler sig på 814 m² erhvervsareal, hvoraf kælderen udgør 355 m².

Ejerlejligheden har anvendelse til detail og er beliggende i stuen. Ejerlejligheden er idag udlejet til JEM & FIX, som har underskrevet en lejekontrakt i Oktober 2024 i forbindelse med deres nye succesfulde City Koncept.

Ejerlejligheden fremstår i rigtig god stand og har en flot facade mod gadeplan. Stuen fungerer som butikslokale og kælderen fungerer som lager. Kælderen har en god lofthøjde.

Der er en stor vareelevators, som fungerer internt i ejerlejligheden.

Ejerlejligheden har oprindeligt været indrettet til daglivare, så derfor vil dette også være en mulighed for eventuelle lejere i fremtiden.

Der er tre kontorer, et tekøkken og et personaletoilet til butikkens ansatte i stueplan.

Ejendommen er opført i betonelementer og er opvarmet med fjernvarme.

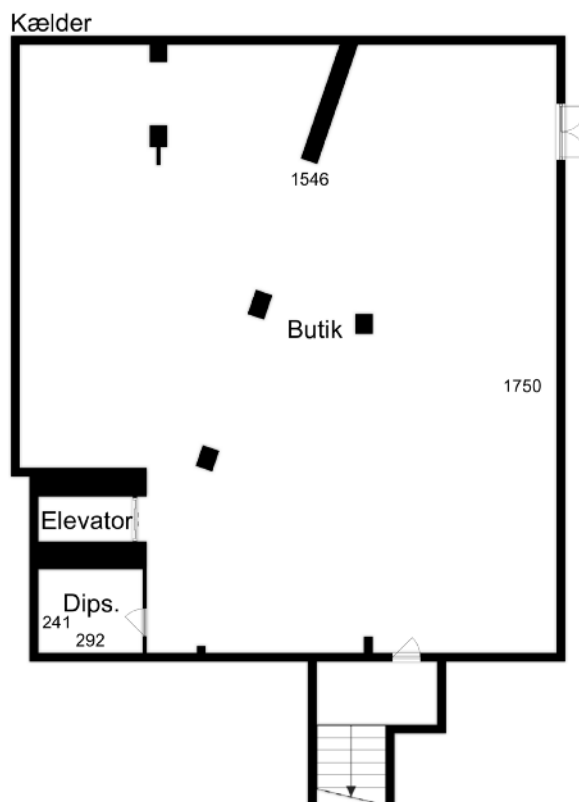
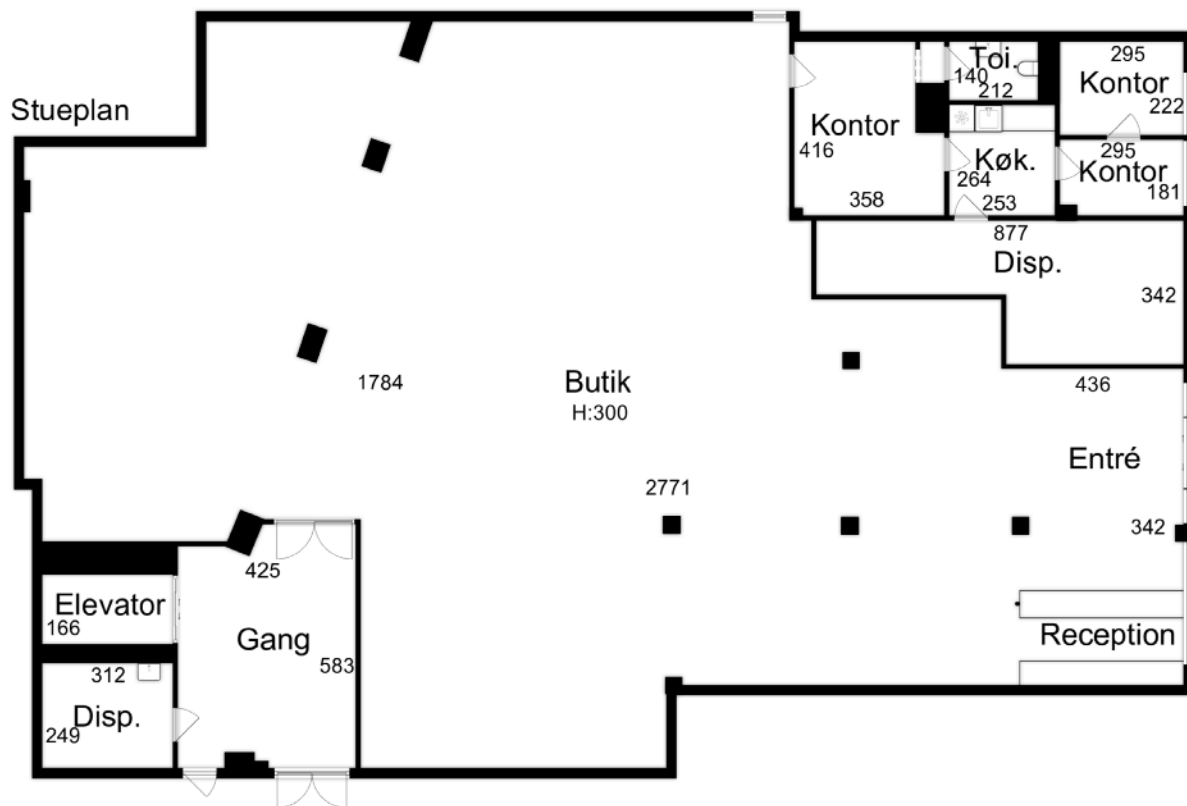
Ejendommen er momsregistreret og afskrivningsberettiget.



Stueareal	459 m²
Kælderareal	355 m²
Energimærke	A2010
Opført	2005

Bruttoleje pr. m ²	1.843 DKK
Drift pr. m ²	477 DKK
Pris	DKK 19.750.000
Afkast	5,6 %

Ejendommen



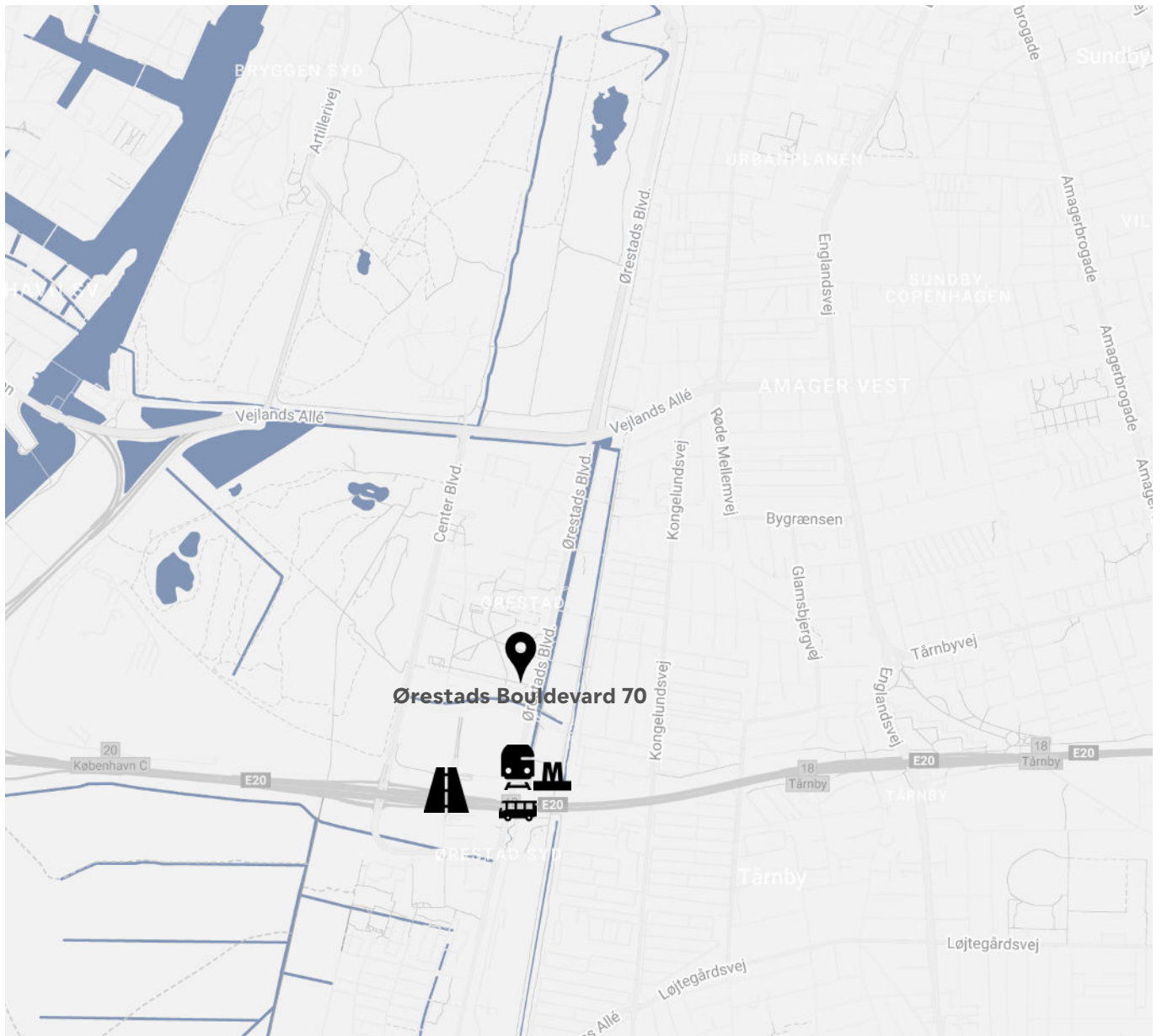


Økonomiske vilkår

Indtægter		
Erhvervsleje	1.500.202	1.843
Bruttoleje	1.500.202	1.843
Driftsbudget		
Grundskyld & dækningsafgift, 2025	144.479	177
E/F Fællesbidrag, 2025	234.187	288
Administration, anslået	10.000	12
Driftsbudget i alt	388.666	477
NOI	1.111.536	1.366
Salgspris	19.750.000	24.263
Tinglysning	120.350	148
Advokat	15.000	18
Kapitalbehov i alt	19.885.350	24.429
Startafkast	5,6 %	

- + Matrikel: 256 Eksercerpladsen, København, ejerlejlighed nr. 143
- + Offentlig vurdering grundværdi 2023: DKK 10.146.000

Lejevilkår	
Lejer	jem & fix A/S (CVR: 10 36 06 41)
Ikrafttræden	1. oktober 2024
Opsigelse	6 måneder
Uopsigelse	Lejer: 30. september 2027, Udlejer: 30. september 2030
Depositum	Ingen
Regulering	Pr. januar 2026, NPI min. 1 % og max. 3 %
Øvrig	Lejer betaler udover lejen forbrug samt stigning i skatter og afgifter



Gadeparkering



Ørestad Station
0,4 km



Ørestad Metro Station
0,4 km



E20
0,4 km



Københavns Lufthavn
5,2 km



Ørestad Station
0,4 km

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

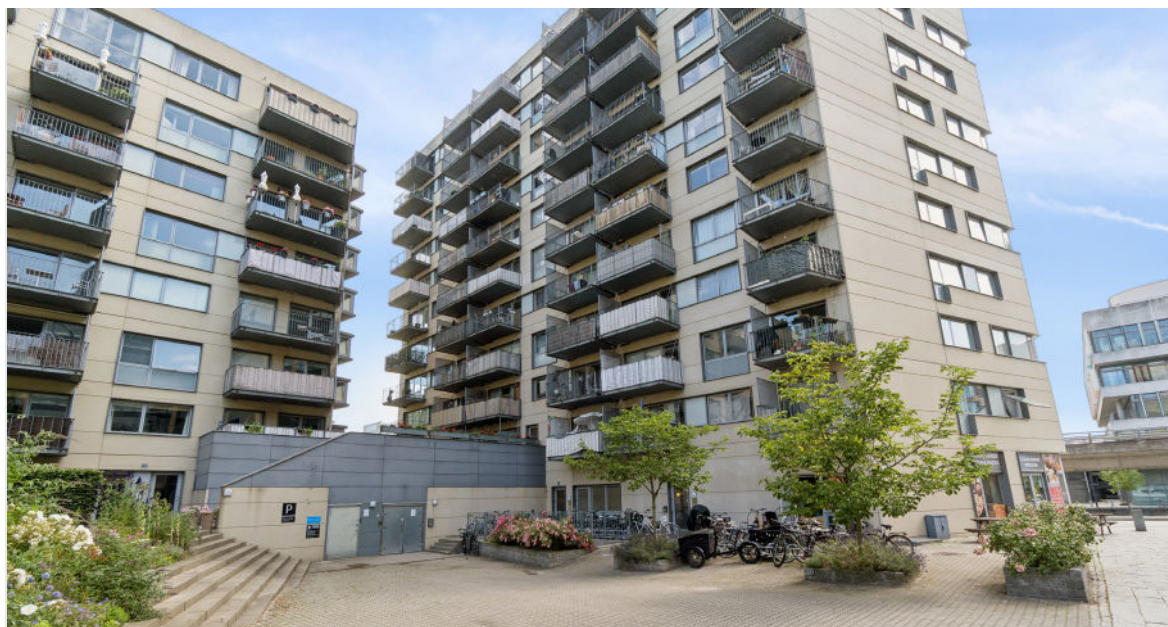
- **Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme** såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

- **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



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.