



FOTO AF EJENDOMMEN
ER PÅ VEJ

NOTAT (fortroligt)

Erhvervsejerlejlighed

bestående af 4 lokaler

fordelt på ca. 120 m²

Adresse

Vejlegade 12 kælder
2100 København Ø

Prisforlangende

Kontant kr 2,3 mio., svarende til et nettoafkast på ca 3,07 %

Sagsnr. 1810016



Indledning

Dette notat er udarbejdet med henblik på at præsentere erhvervsejerlejligheden beliggende Vejlegade 12, kælder, København Ø til salg. Ejerlejligheden er del af ejerlejlighedsforeningen ved navn "Ejerlejlighedsforeningen Strandboulevarden 75/Vejlegade 12".

Ejendommen er opført i 1901 og det samlede areal udgør ** m² fordelt på 22 lejligheder. Nærværende ejerlejligheds areal udgør ca. 120 m².

Ejerlejligheden er udlejet til 3 lejere på erhvervslejekontrakter.

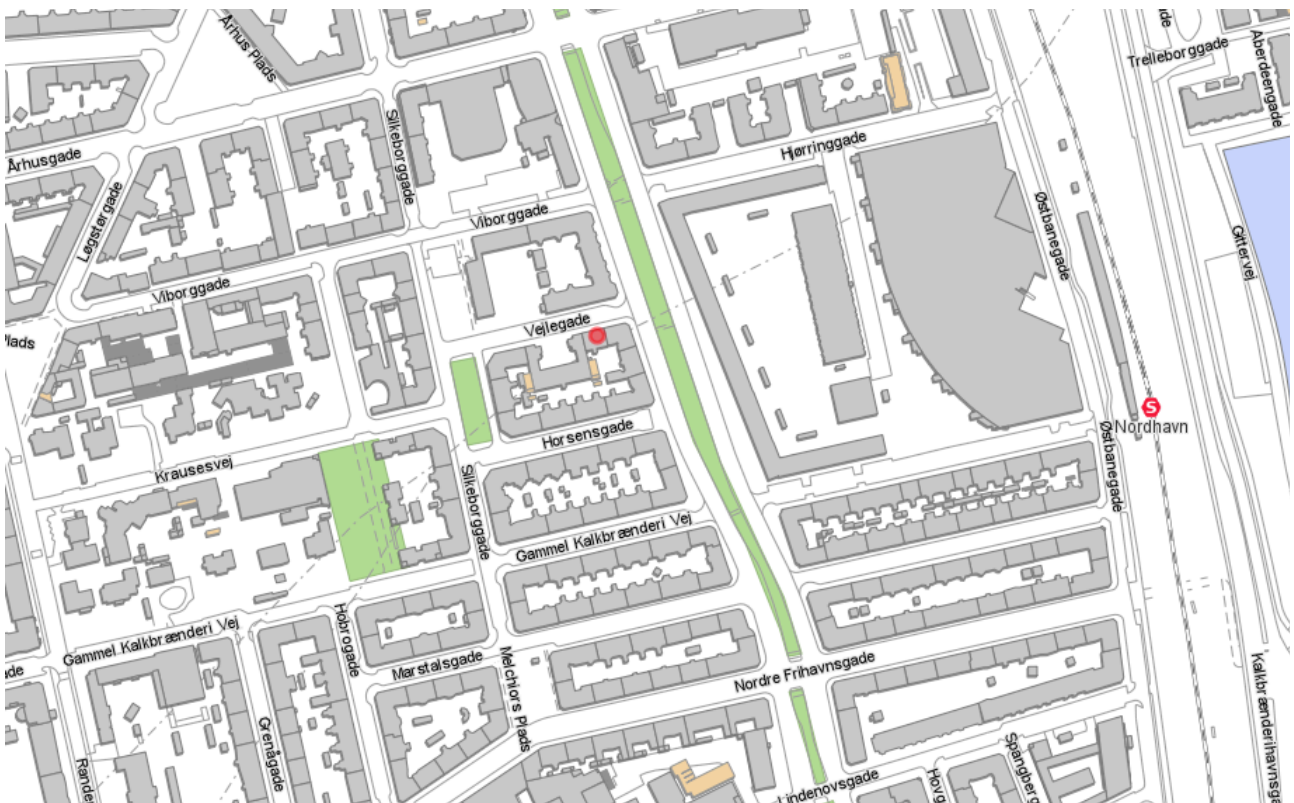
Generel beskrivelse af området

Ejendommen er beliggende i et stort boligområde på Østerbro, tæt på handelsgaden Østerbrogade, søerne og 10 minutter fra København centrum.

Prisforlangende

Prisforlangende er kr. 2,3 mio. kontant for ejerlejligheden.

Beliggenhed



Adresse

Vejlegade 12, kælder, 2100 København Ø

Matrikel nr.

3018, Udenbys Klædebo Kvarter, ejerlejl. nr 1, København Ø

Kommune

København

Beskrivelse af ejerlejligheden

Hovedejendommen er opført i 1901. Ejerlejligheden er del af ejerforeningen "Ejerlejlighedsforeningen Strandboulevarden 75/Vejlegade 12".

Ejerlejligheden består af 4 lokaler udlejet til 3 selvstændige lejere på erhvervslejekontrakter.

Areal ifølge Sælger

Matrikulært areal	0 m ²
heraf vej	0 m ²
Samlet areal	120 m ²
Erhverv	120 m ²
Kælder	0 m ²
Samlet erhvervsareal, ekskl. kælder	120 m ²

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af nærværende notat. Der kan være uoverensstemmelse mellem BBR-ejermeddelelse og aktuelle udlejningsarealer.

Offentlig vurdering pr. oktober 20**

Ejendomsværdi	1.250.000 kr.
heraf grundværdi	249.400 kr.
Ejd. værdi påklaget	Nej
Ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift)	17.860 kr.
Ejd. er ikke under omvurd.	ikke oplyst

Lejeforhold

Etage	Lejer	Anv.	Areal pr m ²	Aktuel leje pr. m ²	i alt	Depositum
Kælder	Lejer 1	Erhverv				
Kælder	Lejer 1	Erhverv				
Kælder	Lejer 2	Erhverv				
Kælder	Lejer 3	Erhverv				
Samlede lejeindtægter			120	1.325	159.000 kr.	0

Driftsbudget for 2018

Årlige udgifter, anslået	Brutto
Ejendomsskatter	17.860 kr.
Forsikring	1.809 kr.
Vicevært	4.000 kr.
Indvendig vedligehold	2.400 kr.
Udvendig vedligehold	4.800 kr.
Ejerforening og fællesudgifter	56.448 kr.
Årlige udgifter i alt (ansl.)	87.317 kr.
<i>Oplysninger ifølge sælger</i>	



Kapitalbehov

Købesum		2.300.000 kr.
Tinglysning af skøde	15.400 kr.	
Juridisk bistand (ansl.)	20.000 kr.	
Købers ansl. handelsomkostninger	35.400 kr.	35.400 kr.
-refusion af kontant depositum		0 kr.
Kontant købesum/kapital behov		2.335.400 kr.

Startforretning

Under forudsætning af det beregnede driftsmæssige resultat før afskrivning samt det anførte kapitalbehov, vil køber opnå en forretning ved kontant handel af den investerede kapital, som følger:

Samlede lejeindtægter	159.000 kr.
Samlede udgifter	87.317 kr.
Nettoindtægt til forretning	71.683 kr.

Nettoafkast (vejledende): $(\text{nettoleje} / \text{kontant købesum (ansl.)}) \times 100$ **3,07 %**

Øvrige oplysninger

Økonomiske oplysninger

Sælger har givet NORVIK alle de økonomiske oplysninger vedrørende faktuelle/forventede indtægter og udgifter vedrørende ejerlejligheden.

Servitutter/deklarationer

Der henvises til uofficiel kopi af tingbogsattest. Det vurderes at der ikke er servitutter, der er særligt byrdefulde for ejerlejligheden.

Teknisk gennemgang

Der er ikke foretaget teknisk gennemgang af ejendommen og/eller ejerlejligheden og der foreligger ikke en tilstandsrapport. Køber opfordres til selv, med egen byggesagkyndig, at gennemgå ejendommen.

Gæld udenfor købesummen

Ingen gæld udenfor købesummen.

Afskrivninger

Ejendommen er ikke afskrivningsberettiget. Køber opfordres til selv, at søge finansielrådgivning om afskrivningsmulighederne.

Overtagelse

Ejendommen kan overtages efter nærmere aftale.

Momsreguleringsforpligtigelse

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Mellemsalg

Ret til mellemsalg forbeholdes.

Tinglysningsafgift

Det forudsættes, at køber betaler tinglysningsafgiften samt stempelomkostninger ved udtagelse af skøde.

Besigtigelse

Kristian Ø. Geisler

Partner, CEO

Partner, Ejendomsmægler & valuar, MDE

M (+45) 60 22 76 17

E kristian@norvik.dk

Thomas Køhl Christensen

Partner, HD

M (+45) 20 40 16 42

E thomas@norvik.dk

NORVIK P/S

Strandvejen 102 B, 2900 Hellerup

H www.norvik.dk

T (+45) 7020 5444