

FOTO AF EJENDOMMEN  
ER PÅ VEJ

**NOTAT (fortroligt):**

Erhvervsejerlejlighed

i alt to erhvervslejemål  
fordelt på i alt ca. 387 m<sup>2</sup>, inklusiv kælder

**Adresse:**

Griffenfeldsgade 8, st. th., st. tv., kld.  
2200 København N

**Prisforlangende:**

kr. 5,45 mio. kontant, svarende til et nettoafkast på ca. 8,0 %

Sagsnr. 1810012

## Indledning

Dette notat er udarbejdet med henblik på at præsentere erhvervsejerlejlighederne beliggende Griffenfeldsgade 8 st. tv. og th. samt kælder, 2200 København N til salg. Ejerlejlighederne er del af ejerlejlighedsforeningen ved navn *E/F Griffenfeldsgade*.

Ejendommen er opført i 1890. Nærværende ejerlejligheder er fordelt på tre matrikler (ejerlejligheds nr. 1, 2 og 13) med et samlet areal, ifølge OIS., på ca. 189 m<sup>2</sup> i stueplan samt ca. 198 m<sup>2</sup> i kælder. Det samlede areal for de tre erhvervsejerlejligheder udgør ca. 387 m<sup>2</sup>.

Ejerlejlighederne er fuldt udlejet på sædvanlig erhvervslejekontrakter.

## Generel beskrivelse af området

Ejendommen er centralt beliggende på Nørrebro, tæt på større handeleggader på Nørrebro. Der er ca. 10 min. kørsel på cykel til indre København.

## Prisforlangende

Prisforlangende er kr. 5,45 mio. kontant for ejerlejlighederne.

## Beliggenhed



Adresse	Griffenfeldsgade 8, st. th., st. tv. & kld., 2200 København N
Matrikel nr.	459, 13 & 459, 2 & 459, 1 - (alle) UKK, ejerlejlighedsnummer 1, 2 & 13, København N
Kommune	København
Ejendomsnr.	847195, 847063, 847055



## Beskrivelse af erhvervsejerlejlighederne

Hovedejendommen er opført i 1890. Lejlighederne er del af ejerforeningen *E/F Griffenfeldsgade*.

Lejlighederne er udlejet til to erhvervselskaber: grønthandler og trykkerivirksomhed. Der er indgået erhvervslejekontrakter til begge lejemaal.

## Areal ifølge Sælger

Matrikulært areal	0 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal for nærværende tre ejerlejligheder	189 m <sup>2</sup>
hertil kælder	198 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal, inklusiv kælder	387 m <sup>2</sup>

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 og NORVIK tager forbehold herfor.

## Offentlig vurdering pr. oktober 2017

Ejendomsværdi	2.740.000 kr.
heraf grundværdi	481.900 kr.
Ejd. værdi påklaget	Nej
Ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift)	36.260 kr.
Ejd. er ikke under omvurd.	Nej

## Lejeforhold

Etage	Lejer	Anv.	Areal pr m <sup>2</sup>	Aktuel leje 2018		Depositum
				pr. m <sup>2</sup>	i alt	
Kælder	Trykker	Erhverv	83	1.000	83.000 kr.	
Stue tv	Grønthandler	Butik	76	1.600	121.600 kr.	
Stue th	Trykkeri	Erhverv	218	1.600	348.800 kr.	
Samlede lejeindtægter			377		553.400 kr.	<b>0</b>

Lejlighederne er udlejet på erhvervslejekontrakter. Lejlighederne kan frigøres for lejere i forbindelse med salg.

## Driftsbudget for 2018 (anslåede)

Årlige udgifter, anslået	<b>Brutto</b>
Grundskyld	16.384 kr.
Dækningsafgift	19.876 kr.
Ejerforeningsbidrag	42.972 kr.
A/C varme opkrævet af e/f (afholdes af udlejer)	19.500 kr.
Indvendig vedligehold af lejemaalene	5.000 kr.
Administration	7.500 kr.
Årlige udgifter i alt (ansl.)	<b>111.232 kr.</b>

*Oplysninger ifølge sælger*



## Kapitalbehov

Købesum		5.450.000 kr.
Tinglysning af skøde	34.360 kr.	
Juridisk bistand (ansl.)	15.000 kr.	
Købers ansl. handelsomkostninger	49.360 kr.	49.360 kr.
-refusion af kontant depositum		0 kr.
Kontant købesum/kapital behov		5.499.360 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	553.400 kr.
Samlede udgifter	111.232 kr.
Nettoindtægt til forretning	442.168 kr.

Nettoafkast (vejledende): (nettoleje / kontant købesum (ansl.)) x 100 **8,04 %**

## Øvrige oplysninger

### Økonomiske oplysninger

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

### Servitutter/deklarationer

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

### Teknisk gennemgang

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

### Gæld udenfor købesummen

Ingen gæld udenfor købesummen.

### Afskrivninger

Lejlighederne er ikke afskrivningsberettiget. Køber opfordres til selv, at søge finansiellrådgivning 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  
Ejendomsmægler, erhvervsmægler & valuar, MDE  
M (+45) 60 22 76 17  
E [kristian@norvik.dk](mailto:kristian@norvik.dk)

Thomas Køhl Christensen  
Partner  
HD, erhvervsmægler  
M (+45) 20 40 16 42  
E [thomas@norvik.dk](mailto:thomas@norvik.dk)

NORVIK P/S  
Strandvejen 102 B,  
2900 Hellerup  
H [www.norvik.dk](http://www.norvik.dk)  
T (+45) 7020 5444