



## **NOTAT (fortroligt)**

Erhvervsandel til butik

Udlejet til Oasis Wellness  
God beliggenhed, hjørne butik med store udstillingsvinduer  
der er meget synlig fra Charlottenlund Station  
142 m<sup>2</sup> butik med tilhørende 55 m<sup>2</sup> kælder + 25 m<sup>2</sup> lager  
Rimelig opsigelsesvilkår af nuværende lejer

### **Adresse**

Rådhusvej 10, st.  
2920 Charlottenlund

### **Prisforlangende**

Kontant kr 1,2 mio.

Sagsnr. 1910002

## Indledning

Dette notat er udarbejdet med henblik på at præsentere erhvervsandel til butik beliggende Rådhusvej 10 stuen, 2920 Charlottenlund til salg.

Ejendommen er opført i 1937 og andelsforeningen *Andelsboligforeningen Jensløvsgaard* blev stiftet i 2004. Det samlede areal udgør ca. 4.000 m<sup>2</sup>, fordelt på 3.475 m<sup>2</sup> boligareal og ca 444 m<sup>2</sup> erhverv.

Nærværende andelslejemålet er fuldt udlejet til Oum's Wellness, der benytter lejemålet til frisør-wellnesssalon. Lejemålet består af ca. 142 m<sup>2</sup> butiksareal og ca. 54 m<sup>2</sup> kælder, derudover er der yderligere ca. 25 m<sup>2</sup> depot/lager - udlejet til separat lejer, som lager.

Butikken er beliggende i stueetage på hjørnet af Rådhusvej og Skotvej lige overfor Charlottenlund Station og tæt på Jægersborg Alle. Ejendommen har store facadevinduer, der gør butikken synlig for de mange passagere der benytter Charlottenlund Station.

Området er fortsat under udvikling, idet der er plangrundlag for opførelse af yderligere etageboliger på den såkaldte "Gentofte Loppemarked" grund overfor stationen.

## Prisforlangende

Prisforlangende er kr. 1,2 mio. kontant for andelen.

## Beliggenhed



Andelsforeningens adresse	Jensløvsvej 9, 2920 Charlottenlund
Andelens adresse	Rådhusvej 10 stuen, 2920 Charlottenlund
Matrikel nr.	11ar ORDRUP, Charlottenlund
Kommune	Gentofte

## Areal (ifølge ejer)

Matrikulært areal	1.134,0 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	666,0 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	3.419 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal fordelt på 37 boliger	3.475 m <sup>2</sup>
Samlet erhverv fordelt på 3 erhverv	240,0 m <sup>2</sup>
hvoraf nærværende butiksandel udgør	142,5 m <sup>2</sup>
- kælder udgør	54,5 m <sup>2</sup>
- depot/lager udgør	25,0 m <sup>2</sup>

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

Køber er gjort bekendt med, at der kan forekomme forskelle mellem de oplyste og de faktiske arealoplysninger. Afvigelser, der eventuelt måtte blive konstateret ved en senere opmåling af Ejendommen berettiger hverken Køber eller Sælger til at kræve handlens vilkår, herunder købesummen, reguleret.

## Offentlig vurdering pr. oktober 2016

Ejendomsværdi	60.000.000 kr.
heraf grundværdi	4.082.400 kr.
Ejd. værdi påklaget	Nej
Grundskyld til kommunen	65.318 kr.
Dækningsafgift	0,00 kr.
Ejd. er ikke under omvurd.	Nej

## Andelsforeningen Jensløvsgaarden

Andelsforeningen er stiftet i 2004 under CVR nr. 27572529. Foreningen administreres af DEAS A/S.

Ifølge sælger er foreningen velkørende med stabile beboere. Andelsforeningen har i henhold til seneste regnskab optaget realkreditlån for ca. kr. 40,2 mio. Der er en renteswap der har en negativ markedsværdi (dec. 2018) på ca. kr. 23,0 mio. Nykredit har garanteret swappe uden yderligere indbetaling af sikkerhed. Swap'en udløber om ca 20 år til kurs 100.

Ejendommen er i regnskabet optaget til kostpris (2004) ca. kr. 44,5 mio. Seneste offentlige ejendomsvurdering (oktober 2017) er ejendommen vurderet til kr 60,0 mio.

Ejendommen er ifølge sælger løbende vedligeholdt med blandt andet nyt tag for 10 år siden.

Sælger oplyser følgende:

Indskud er ca. kr 118.000

Andelsværdi er ca. kr. 305.000

Goodwill er kr. 900.000

Der er i øvrigt fri andelsfastsættelse.

## Lejeforhold

Andelen er udlejet på en erhvervslejekontrakt til Oasis Wellness. Lejer har ifølge gældende erhvervslejekontrakt ikke ret til afståelse og lejer er ikke berettiget til erstatning, såfremt lejemålet opsiges.

Etage	Lejer	Anv.	Areal pr m <sup>2</sup>	Aktuel leje 2019		Dep. 4 mdr.
				pr. m <sup>2</sup>	Pr. md.	
Stue	Oasis Wellness	Butik - frisør og wellness	142,5	1.189	19.516	234.192
Kælder	Oasis Wellness	Køkken og opholdsrum	54,5			<i>inkl.</i>
Kælder	Oasis Wellness	Lager og depotrum	25,0	240	500	6.000
Samlede lejeindtægter			222	1.082	20.016	240.192
						80.064

Lejen reguleres hvert år med minimum 2,0% og maksimum 5,0%.

Lejen kan reguleres til markedsleje i overensstemmelse med reglerne § 13 i Erhvervslejeloven.

Udlejer er berettiget til at stille krav om ændring af lejevilkårene med den virkning, at udlejer kan opsiges lejeren, hvis parterne ikke efter forhandling som anført i erhvervslejelovens § 14 kan nå til enighed om de fremtidige lejevilkår.

Ovenfor er uddrag af gældende lejekontrakt med diverse tillæg og alene til vejledende brug. Køber opfordres til at gennemgå hele lejekontrakten med egen rådgiver.

## Budget for 2019 (estimerede)

Samlede lejeindtægter		240.192 kr.
Lejet betalt a/c varme	1.345 kr. pr. md	16.140 kr.
Bruttoleje		256.332 kr.
Årlige udgifter, anslået		
Andelsafgift	13.605 kr. pr. md.	163.260 kr.
A/C varme	1.345 kr. pr. md.	16.140 kr.
Boligafgift	1.663 kr. pr. md.	19.956 kr.
Årlige udgifter i alt (ansl.)		199.356 kr.
Nettoleje		56.976 kr.

## Prisforlangende

Købesum		1.200.000 kr.
Afgift til administrator for udarbejdelse af overdragelsesaftalen (anslået)	10.000 kr.	
Købers ansl. handelsomkostninger	10.000 kr.	20.000 kr.
-refusion af kontant depositum		80.064 kr.
Kontant købesum/kapital behov	5.135 kr. pr. m <sup>2</sup>	1.139.936 kr.



## Startforrentning

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:

Nettoindtægt til forretning	56.976 kr.
Nettoafkast (vejledende): (nettoleje / kontant købesum (ansl.)) x 100	<b>5,00 %</b>

## Øvrige oplysninger

### Økonomiske oplysning

Ale økonomiske oplysninger i dette notat er oplyst af ejer, er anslåede og/eller indhentet fra officielle kilder, så som OIS og lignende. Tallene er alene til vejledende brug og køber opfordres til selv, med egen rådgivere, at gennemgå al økonomisk data. NORVIK tager forbehold for eventuelle fejl.

### Servitutter/deklarationer

Der henvises til uofficiel kopi af tingbogsattest.

### Teknisk gennemgang

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

### Gæld udenfor købesummen

Uden for købesummen overtager Køber ingen restancer eller gældsposter vedrørende det solgte.

### Afskrivninger

Andelen kan være afskrivningsberettiget. Køber opfordres til selv, at søge finansiellrådgivning om afskrivningsmulighederne.

### Overtagelse

Ejendommen kan overtages efter nærmere aftale.

### Momsreguleringsforpligtigelse

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Besigtigelse

Kristian Ø. Geisler

Partner, CEO

Ejendomsmægler & valuar, MDE

M (+45) 60 22 76 17

E [kristian@norvik.dk](mailto:kristian@norvik.dk)

Thomas Køhl Christensen

Partner, HD

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)

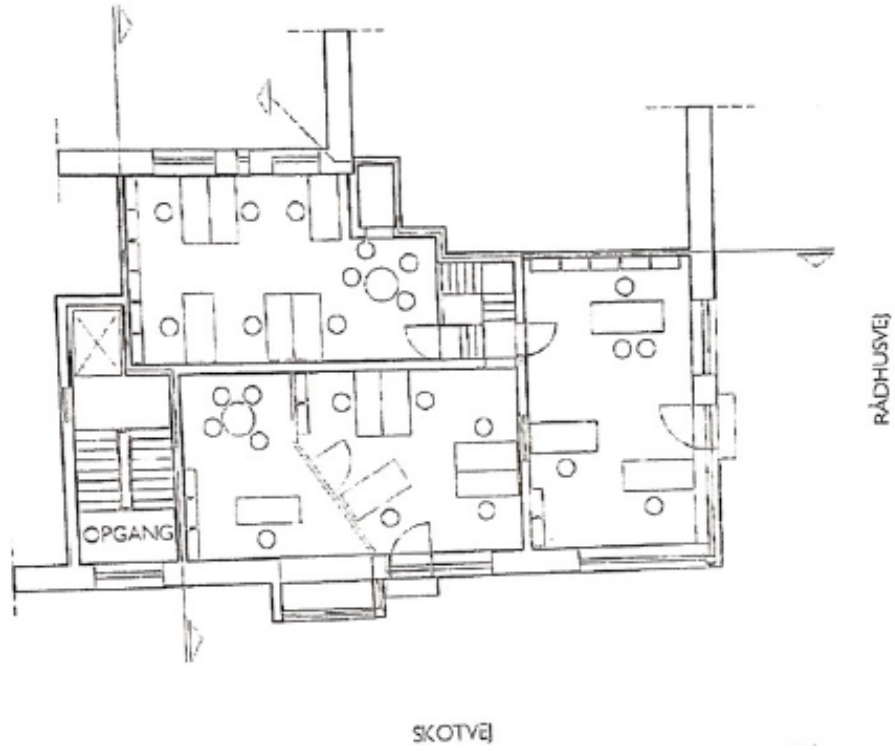
T (+45) 7020 5444

Ansvarsfraskrivelse: Informationer i nærværende skrivelse er baseret på oplysninger modtaget fra ejeren af ejendommen. NORVIK P/S (herefter NORVIK) garanterer imidlertid ikke for rigtigheden af informationerne. Således garanterer NORVIK ikke for, at informationerne er korrekte. NORVIK udbyder alene nærværende skrivelse og materiale som en informationskilde til interesserede købere. Skrivelsen og materialets indhold er ikke et tilbud og er ikke en opfordring til at købe eller sælge, men er alene af orienterende og vejledende karakter. Oplysningerne erstatter ikke juridisk, regnskabsmæssig, skattemæssig eller anden professionel rådgivning, og Norvik opfordrer interesserede købere til at søge professionel rådgivning, før der træffes beslutninger eller foretages dispositioner. NORVIK frasiger sig ethvert ansvar for direkte eller indirekte tab eller skade uanset dennes art, som kan have sin årsag i anvendelsen af information fra nærværende skrivelse.



## Plantegninger

Stueetagen



Kælder

