



Salgsnotat #24101323

NØRREGADE 30-32
1165 KØBENHAVN K

Klassisk byejeendom med
udviklingspotentiale.

NORVIK
& PARTNERS





NØRREGADE 30-32

INTRODUKTION

Dette salgsnotat er udarbejdet med henblik på at præsentere investeringsejendom med bolig- og erhvervsudlejning beliggende Nørregade 30 og 32, 1165 København K til salg.

Ejendommen er opført i 1750, men væsentligt om-/tilbygget første gang i 1838/39 som blandet bolig og erhvervsejendom. Det samlede bygningsareal udgør ifølge BBR-Meddelelse 2.150 m² fordelt på seks beboelseslejligheder med et samlet areal på 845 m² boligareal og 10 erhvervsenheder – detailbutik, kontor og værksted – med et samlet areal på 1.143 m². Derudover er der 430 m² kælder.

Sælger oplyser, at Ejendommen pr. 1. januar 1995 havde mindre end syv beboelseslejligheder, og dermed er et "småhus" i lovgivningens forstand.

SALGSPROCESS

Ejendommen er privatejet siden 1991. Nuværende ejer bor med sin familie i ejendommen.

Ejendommen sælges som ren ejendoms-/aktivhandel.

PRISFORLANGENDE

Prisforlangende er kr. 55,0 mio., svarende til ca. 21.800 kr./m²



ØKONOMI

Lejeindtægt pr. år	1.905.935 kr.
Boligleje pr. m ² i gns.	555 kr.
Erhvervsleje pr. m ² i gns.	886 kr.
Driftsomkostninger pr. år	797.741 kr.
Prisforlangende	55.000.000 kr.
Pris pr. m ²	21.785 kr.
Nettoafkast	2,1%

AREALER

Tinglyst grundareal	595 m ²
Vejareal	0 m ²
Bebygget areal	430 m ²
Boligareal	845 m ²
Bolig enheder	6 stk.
Erhvervsareal	1.143 m ²
Erhvervs enheder	10 stk.
Areal i alt	1.988 m ²
Kælderareal	430 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Ikke-lejebærende arealer	0 m ²

GENEREL BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Ejendommen er beliggende på Nørregade mellem Nørreport Station og Nytorv. Det er et af Københavns mest eksklusive områder og Nørregade rummer nogle af byens mest markante bygninger og centrale institutioner, som f.eks. Københavns Domkirke (Vor Frue Kirke), Bispegården og København Universitet. Overfor Sankt Petri Kirke ligger den lange Kommunitetsbygning, der var beregnet som bolig for fattige studenter – én institution grundlagt i 1569 af kong Frederik den 2. Den nuværende bygning er opført i 1730 og der lå studenternes spisesal, populært kaldt "kannibalen".

IKONISKE BYGNINGER

Af fornemme bygninger på Nørregade ligger barokbygningen i nr. 13, der er opført i 1734 efter tegninger af arkitekten J.C. Krieger.

I Nørregade 21-27 – Telefonhuset - ligger det store ca. 30.000 etagemeter bygningskompleks som Københavns Telefon Aktie Selskab opførte i begyndelsen af 1900-tallet. Med den flotte passage, Sankt Petris Passage, der forbinder Nørregade med Larslejsstræde, danner ejendommen nu rammerne for mange firmaer og institutioner som f.eks. advokatfirmaet Bruun & Hjejle, Google Copenhagen, Karnov og Sankt Petri Skole og Gymnasium m.fl.

I Nørregade 39 ligger Folketeateret og der har teateret ligget siden ejendommen blev opført i 1846 af arkitekten H. C. Stilling.

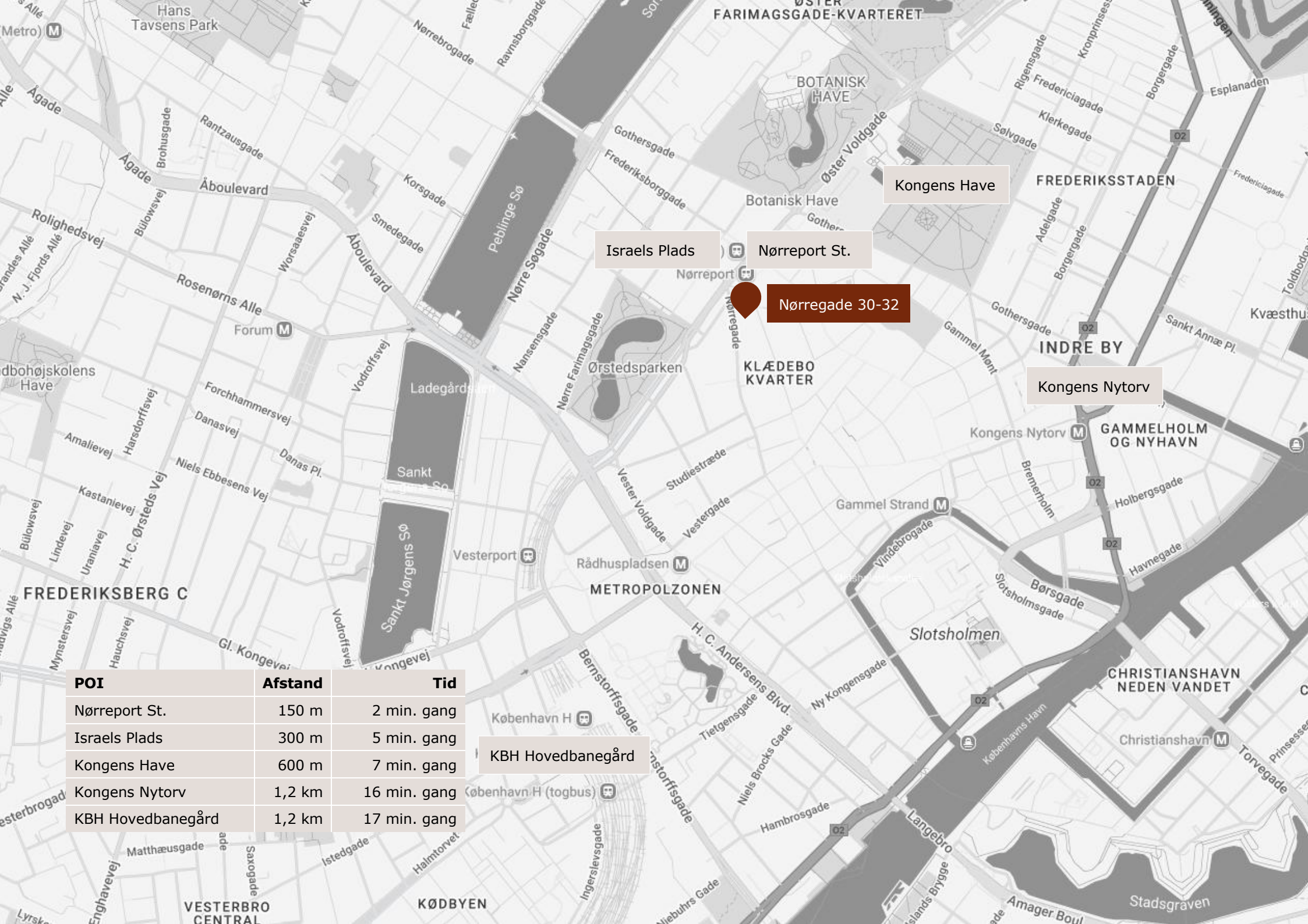
På hjørnet af Nørregade og Krystalgade lå indtil 1993 stormagasinet Daells Varehus, der gjorde sin adresse til sloganet "Flere og flere går om ad Nørregade". Bygningen er i dag omdannet til det eksklusive luksushotel Skt. Petri.

INFRASTRUKTUR

Ejendommen er beliggende tæt på Nørreport Station, Strøget, Gammel Torv, Rådhuspladsen, Israels Plads og Kongens Haver er beliggende få hundrede meter fra ejendommen.

Området er med 450 meter til Nørreport Station og Metro velforsynet med offentlig transport, herunder både bus, tog og metro inden for gåafstand.





POI	Afstand	Tid
Nørreport St.	150 m	2 min. gang
Israels Plads	300 m	5 min. gang
Kongens Have	600 m	7 min. gang
Kongens Nytorv	1,2 km	16 min. gang
KBH Hovedbanegård	1,2 km	17 min. gang

KBH Hovedbanegård

FACADE OG GLASBUTIK



EJENDOMMEN

Nørregade 30-32 er en bevaringsværdig bebyggelse kategoriseret som type 2 - "De klassicistiske borgerhuse" der omfatter bebyggelse, der er opført i begyndelsen af 1800-tallet, efter branden i København i 1795 og bombardementet i 1807, og som har bevaret det oprindelige facadeudtryk eller ældre, ombygget huse, der har fået et klassicistisk udtryk.

Ifølge Indenforvoldene.dk opførte Tømrermester Mads Schifter Holm i 1838 forhuset samt to huse, der blev sammenbygget i 1896. Der er syv vindues fag og huset rejser sig med kælder samt fire etager. Port indgangen er placeret i det midterste fag.

I ejendommen er der i henhold til BBR-Meddelelsen 6 beboelseslejligheder på i alt 845 m² og 10 erhvervsenheder – detailbutik, kontor og værksted – på i alt 1.143 m².

Der er uoverensstemmelse med arealerne på BBR-Meddelelsen og lejeoversigten.

De 6 beboelseslejligheder der varierer størrelsesmæssigt ifølge BBR-Meddelelsen fra 110 m² til 215 m². Alle beboelseslejlighederne har eget badeværelse og køkken. Beboelseslejlighederne er ikke moderniseret.

I gården er der givet tilladelse til lejer af nr. 32 stuen til at foretage varer indlevering. Derudover er der overdækket cykelskur samt plads til affaldscontainere.

Fra Nørregade 32 stuen (baghuset) er der muråbning til Fiolstræde 19 stuen.

Der er indlagt centralvarme i bygningen leveret ved fjernvarme.

OPTIMERINGSMULIGHEDER- OG UDVIKLINGSPOTENTIALE

Sælger vurderer, at en betydelig del af ejendommens boliger på det generelle kendskab til ejendommen kunne blive moderniseret i et omfang, der ville kunne øge det lejedes værdi, men køber opfordres til, med egen byggesagkyndig, at gennemgå ejendommen, for selv at vurdere moderniseringsmulighederne.

Sammenfattende er det sælgers vurdering, at der er gode muligheder for værdiskabende forbedringer, som følger (ikke udtømmende):

- Opgradering af energimærke.
- Løbende modernisering/forbedring af enkelte boliglejemål.
- Optimering / renovering af erhvervslejemålene.
- Optimering ved eventuel konvertering af erhvervsarealer til boligformål – her henvises særligt til lokalplanens formålsparagraf om at "... øge bolig-andel, bl.a. gennem konvertering af erhvervsareal og udnyttelse af egnede tagetage m.v. til boligformål m.m."
- Optimering af gårdarealet – bedre udnyttelse af parkeringspladser m.m.

EN BYGNING

Ejendommen på Nørregade 30-32 består af to sammenbyggede forhuse samt to sidehuse og et pakhuis i gården.

I gården er to sidehuse, venstre og højre, samt et pakhuis i midten. Venstre sidehus fordeler sig på kælder og fire etager. Højre sidehus og pakhuset fordeler sig hver på fire etager.

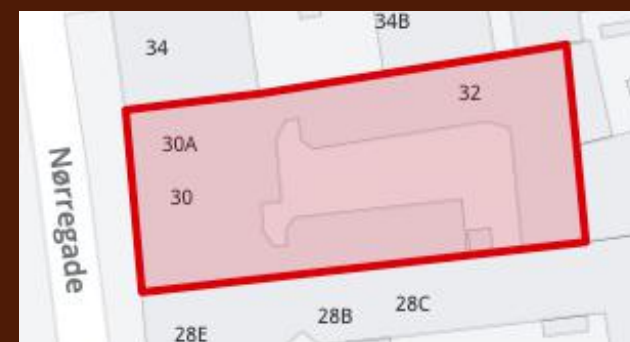
Det oprindelige byggeri (baghuset) er ifølge BBR-Meddelelsen opført i 1750.

Nørregade 30-32 er en bevaringsværdig bebyggelse kategoriseret som type 2.

<i>Udnyttet tagetage</i>	<i>Udnyttet tagetage</i>
4. sal – bolig	4. sal – erhverv
3. sal – bolig	3. sal – erhverv
2. sal – bolig	2. sal – erhverv
1. sal – erhverv	1. sal – erhverv
Stue – erhverv	Stue – erhverv
Kælder	Kælder

Nørregade 30

Nørregade 32



EJENDOMSDATA

De centrale registerdata, herunder planforhold, den arealmæssige fordeling og anvendelse, den offentlige ejendomsværdi og forsikringsforhold vedrørende ejendommen er som følger:

EJERS NAVN, ADRESSE OG REGISTRERINGSOPLYSNINGER	
Ejers navn	Bettina Wulff Nelander
Adresse	Nørregade 30, 4. th., 1165 København K
Beskrivelse	Beboelses- og erhvervsejendom
Matr.nr	233 Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.	6009967
Opførelses år	1750 & 1839
Lejekategori	Småhusejendom - Det Lejedes Værdi
Energimærke	D

AREALFORDELING I M ² IHT. TINGBOG OG BBR	
Tinglyst grundareal:	595 m ²
- heraf vej	0 m ²
Bebygget areal	430 m ²
Boligareal	845 m ²
Erhvervsareal	1.143 m ²
Areal i alt	1.988 m ²
Kælderareal	430 m ²
Tagetageareal	0 m ²
- udnyttet	0 m ²
Ikke-lejebærende arealer	0 m ²

PLANFORHOLD	
Zonestatus:	Byzone
Jordforurening	Matriklen er kortlagt. Matriklen er beliggende i et område, der er klassificeret som lettere forurenet.
Fredning	Nej
Olietank	Er opfyldt med sand

EJENDOMSVÆRDI (FORELØBIG) PR. 01.10.2023	
Grundværdi	35.665.000 kr.
Skattepligtig grundværdi	28.532.000 kr.
Dækningsafgiftspligtig grundværdi, erhverv	15.615.600 kr.
Dækningsafgift	145.513 kr.
Grundskyld	198.318 kr.
Ejendomsskatter påklaget	Ikke oplyst

LEJEMÅLSTYPER	
Leje (omk.-leje)boligareal	0 m ²
Antal leje (omk.-leje) boliger	0
Lejedes værdi-boligareal	845 m ²
Antal lejedes værdi-boliger	6
Erhvervsareal	1.143 m ²
Antal erhvervslejemål	10
Andet areal	0 m ²
Antal andre lejemål	0

PLANFORHOLD

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 344 "Nørregade", der blev bekendtgjort den 12. december 2001.

Formålet med lokalplanen er at opnå et alsidigt og levende bymiljø ved en blanding af funktioner, herunder øge bolig-andelen, bl.a. gennem konvertering af erhvervsareal og udnyttelse af egnede tagetager m.v. til boligformål.

Lokalplanområdet er opdelt i underområderne B, C, Sa og Sb, hvor nærværende matrikel 233 er beliggende i underområde C.

UDDRAG I KURSIV FRA LOKALPLAN NR. 344 § 3. ANVENDELSE

(alene til vejledende brug)

Stk. 1 for C-Område

Dette område må anvendes til boligformål og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Stk. 2 for C-Område

c) I facadebebyggelse mod Nørre Voldgade og Nørregade skal stueetagen samt kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv.

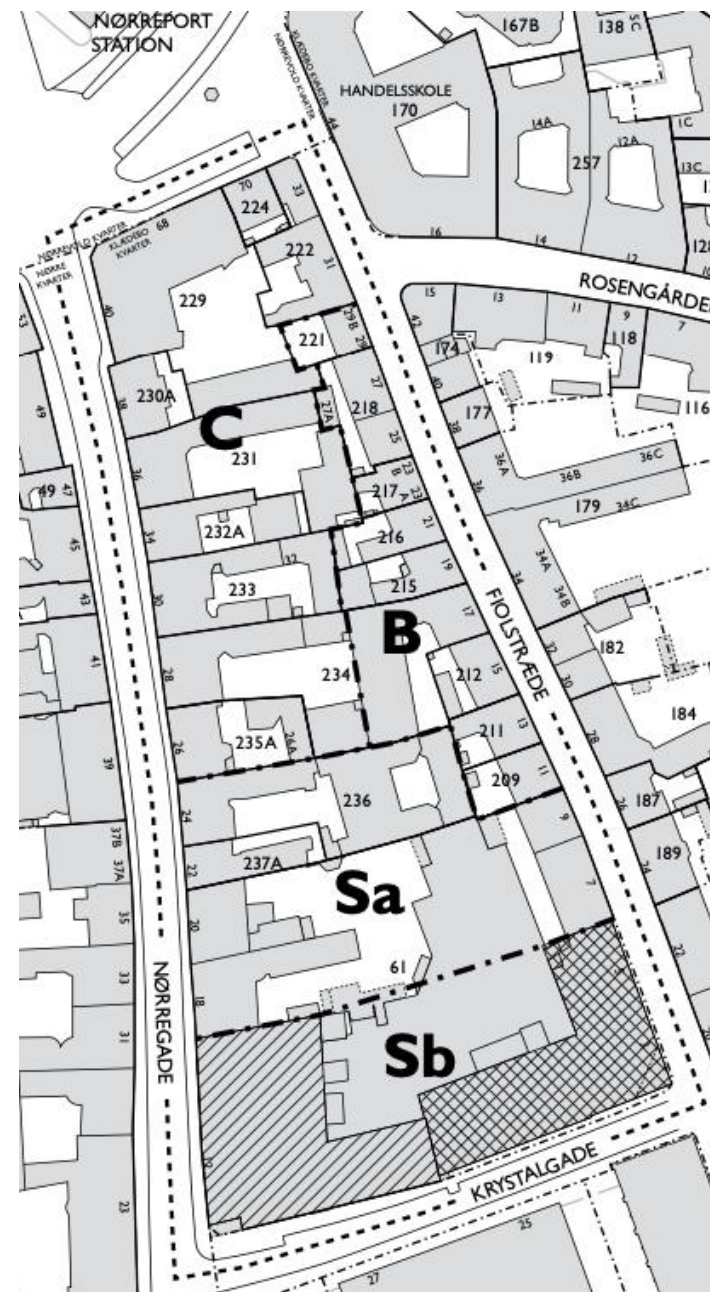
d) Der skal indrettes boliger fra 2. sal og opefter. Dog kan Bygge- og Teknikudvalget tillade indrettet erhverv på 2. sal og opefter i de eksisterende side- og baghusbebyggelser, der dokumenteres oprindelig at være opført til erhverv, og hvor bebyggelsen findes uegnet til beboelse på grund af særlige byggetekniske forhold, såsom uegnet etagehøjder, store husdybder samt manglende mulighed for dagslys i bygningen m.m.

Stk. 5. For hele lokalplanområdet gælder:

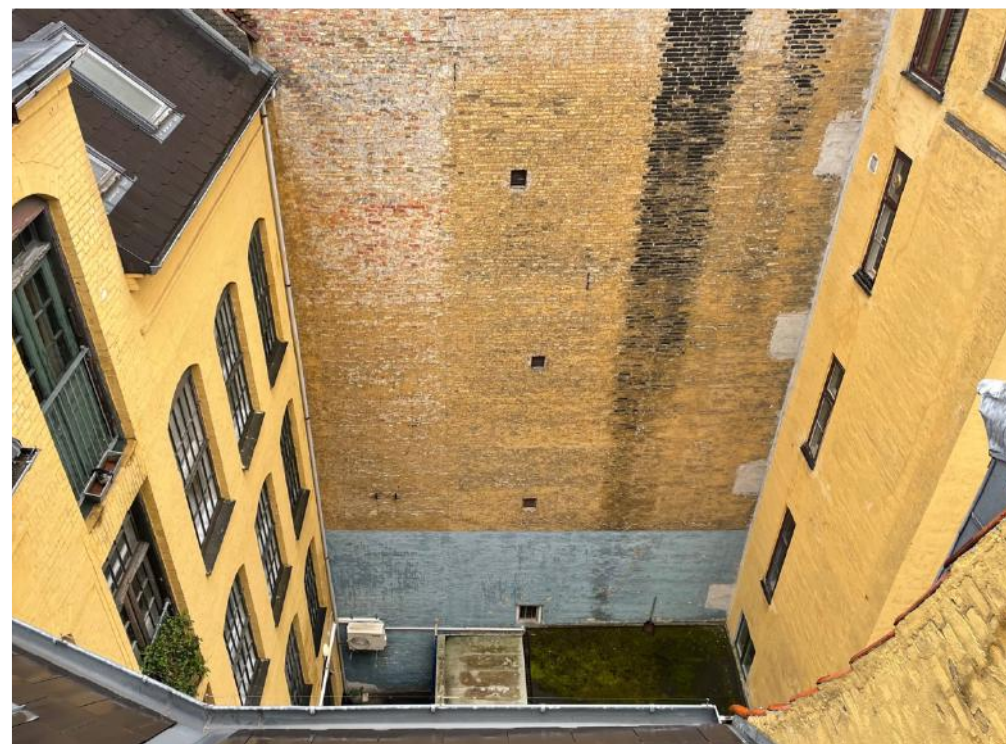
a) Boliger fastlægges som helårsboliger. Ingen bolig må være mindre end 85 m², medmindre bygningens størrelse, trappeforhold eller lignende hindrer dette. Opdeling af eksisterende boliger må kun finde sted ved overholdelse af disse arealkrav. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af tagetageboliger skal disse arealkrav opfyldes i vides muligt omfang.

b) Udover boliger og serviceerhverv kan Bygge- og Teknikudvalget tillade indrettet mindre institutioner – herunder vuggestuer og børnehaver – der kan tilpasses i området med de begrænsede udendørs opholdsarealer, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse.

Ejendommen er ikke fredet, men omfattet af reglerne for bevaringsværdig bebyggelse.



GÅRD, BAGHUS NR. 32 OG TAGTERRASSE



PORT OG OPGANG



EJENDOMMENS ØKONOMI

For de boliglejemål, som køber overtager, og som løbende bliver renoveret ved genudlejning, og hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi, vurderes lejen til at ligge i niveauet fra 1.600 pr. m².

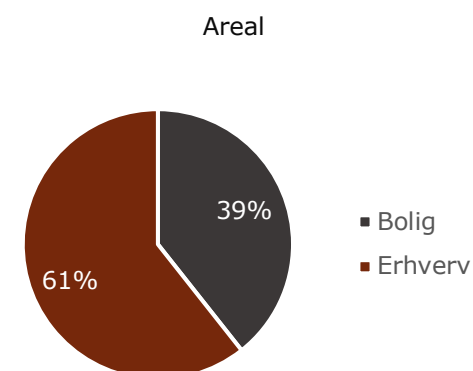
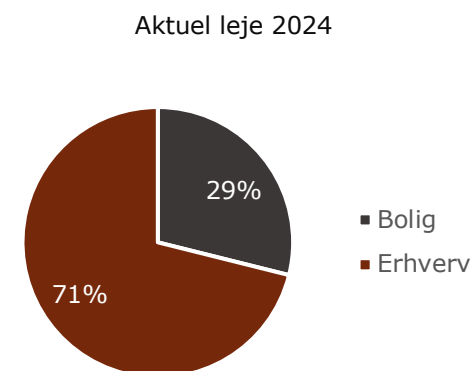
Køber opfordres til at få fastlagt lejen via de huslejeafgørelser, der er truffet i de senere år i Københavns Kommune, som efter sælgers orientering ligger i intervallet fra 1.000 kr./m² til 1.700 kr./m².

LEJEOVERSIGT

TYPE	LEJER	NR.	ANVENDELSE	AREAL (M ²)	AKTUEL LEJE (2024) (KR./M ²) (KR./P.A.)	
Erhverv	Kilogram ***)	30, kl. tv	Cafe	148	1.011	149.659
Erhverv	Nørregades Glashandel	30, st.	Butik	350	566	198.000
Erhverv	Nørregades Glashandel	30, kl. tv.	Butik			
Erhverv	Shamals Solution	30, mezz. th.	Erhverv	148	1.044	154.464
Erhverv	Advokat Jerry Osbak	30, 1. sal	Kontor	334	1.012	338.064
Erhverv	SB - Trading (Noon ApS)	30, mezz	Lager	50	1.343	67.164
Erhverv	SB - Trading (Noon ApS)	32, 1. sal	Klinik	100	897	89.712
Erhverv	Landau Headhunting *)	32, 2. sal	Erhverv	100	923	92.304
Erhverv	SB - Trading	32, st.	Lager	100	868	173.520
Erhverv	SB - Trading	32, 3. sal	Kontor	100		
Erhverv	PBML Media ApS **)	32, 4. sal	Erhverv	100	923	92.308
Erhverv i alt				1.530		1.355.195
Bolig	H. A	30, 2. sal tv.	Bolig	148	626	92.604
Bolig	P. R.	30, 2. sal th.	Bolig	186	526	97.753
Bolig	L & B N.	30, 3. sal tv.	Bolig	148	601	88.897
Bolig	J & F M.	30, 3. sal th.	Bolig	186	561	104.290
Bolig	H. Nelander	30, 4. sal tv.	Bolig	110	625	68.796
Bolig	B. Nelander (EJER)	30, 4. sal th.	Bolig	215	458	98.400
Bolig i alt				993	555	
I ALT				2.523		1.905.935

Note: Oplysninger ifølge sælger. *) Lejestigning 1/3 med kr. 1.230,56 ekskl. skatter og afgifter. **) Aftalte stigninger kr. 1058,4 den 1/7 i 2024, 2025 og 2026 (ekskl. skatter og afgifter). ***) Aftalte stigninger kr. 1837,98 den 1/7 i 2024, 2025 og 2026 (ekskl. skatter og afgifter).

Sælger oplyser, at Glasbutikken i stueetagen – butikken drives af ejer selv – lediggøres i forbindelse med salg af ejendommen.



DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE

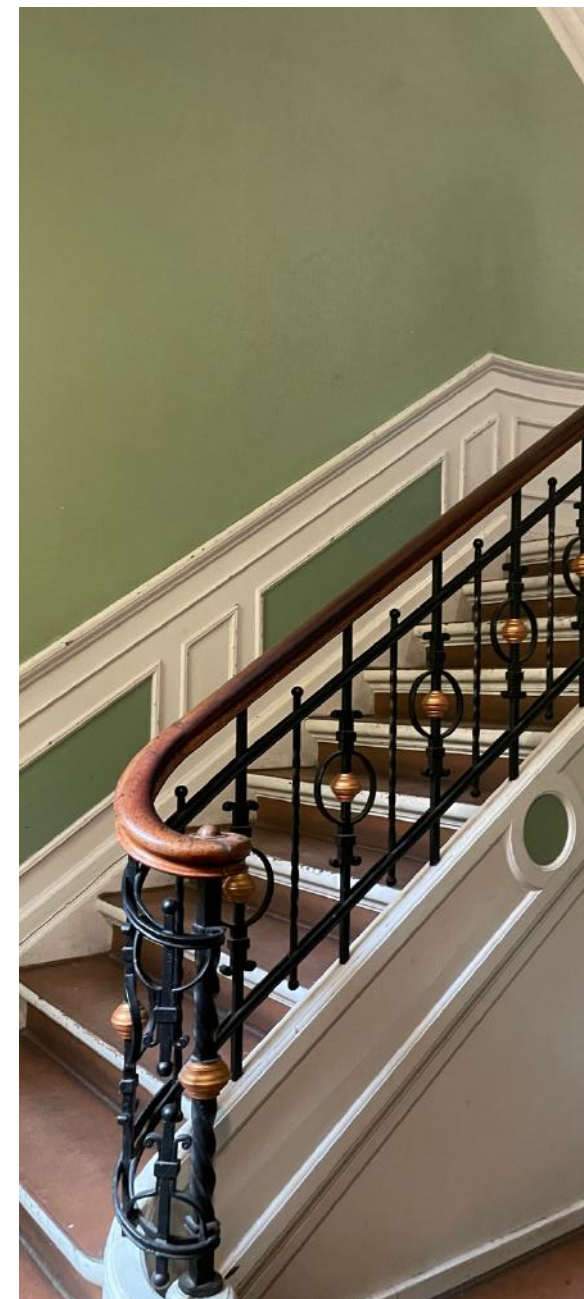
Lejer	Depositum	Forudbetalt leje	Periode/bemærk.	Indbetalt
Erhverv	Nørregades Glashandel	0	0	0
Erhverv	Shamal Solutions	37.170	6 måneder	74.340
Erhverv	Advokat Jerry Osbak	21.000	Gl. kontrakt	21.000
Erhverv	Two Danes	43.379	3 måneder	43.379
Erhverv	Noon baghus	16.612	6 måneder	33.223
Erhverv	Noon Mezznerin	21.502	3 måneder	21.502
Erhverv	Landau Headhunting	21.577	3 måneder	21.577
Erhverv	PBML Media ApS	22.956	3 måneder	22.956
Erhverv	Oasis	36.760	6 måneder	73.519
Bolig	H A (bolig)	23.125	6 måneder	46.250
Bolig	P R (bolig)	14.230	Gl. kontrakt	14.230
Bolig	B M (bolig)	22.200	6 måneder	44.400
Bolig	J & F M (bolig)	26.040	6 måneder	52.080
Bolig	H. Nelander	0	0	0
Bolig	B. Nelander (ejer)	25.500	Indbetal. ifm. salg	25.500
I ALT	332.050	161.906		493.956

Note: Oplysninger ifølge sælger.

DRIFTSBUDGET

Driftsomkostninger (ansl.)	Enhed	Brutto	Lejers andel	Netto
Areal i alt	2.523 m ²			
Grundskyld	58 kr./m ²	145.513	0	145.513
Dækningsafgift	79 kr./m ²	198.318	0	198.318
Renovation	5 kr./m ²	12.615	0	12.615
Forsikring	15 kr./m ²	37.845	0	37.845
Hensættelser til vedligeholdelse *)	150 kr./m ²	378.450	0	378.450
Administration	10 kr./m ²	25.000		25.000
I ALT		797.741	0	797.741

Note: Oplysninger ifølge sælger. *) anslåede hensættelser. Sælger har selv varetaget driften af ejendommen og der foreligger derfor ikke et egentlig ajourført driftsbudget for ejendommen.



TRANSAKTIONEN

PRISFORLANGENDE

Købesum		55.000.000
Tinglysning	331.750	
Juridisk bistand (ansl.)	100.000	
Regnskabsassistance	25.000	
Købers anslåede handelsomkostninger	456.750	456.750
		55.456.750
-depositum		-493.956
Kapitalbehov		54.962.794
<i>Pris pr. m²</i>		21.785

Ejendommen udbydes samlet og handlen sælges som en ren ejendomshandel.

STARTAFKAST

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

Samlede anslåede lejeindtægter	1.905.935
Samlede anslåede driftsudgifter (netto)	797.741
Nettoindtægt til forrentning	1.114.545
<i>Nettoafkast (anslåede)</i>	2,1%

ØVRIGE OPLYSNINGER

SERVITUTTER/DEKLARATIONER

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

ØKONOMISKE OPLYSNINGER

Alle økonomiske oplysninger i dette notat er oplyst af ejer eller anslåede eller indhentet fra officielle kilder, såsom OIS m.v. Tal og beregninger er alene til vejledende brug for køber og køber opfordres til selv, med egen rådgiver, at gennemgå ejendommens økonomi. NORVIK & PARTNERS tager forbehold for eventuelle fejl og mangler.

TEKNISK GENNEMGANG

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

AREALER

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 ejendommene, berettiger hverken køber eller sælger til at kræve handlens vilkår, herunder købesummen, reguleret.

GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

Ingen gæld udenfor købesummen.

AFSKRIVNINGER

Ejendommen er som udgangspunkt ikke afskrivningsberettiget, men køber opfordres til selv, med egen økonomiske rådgiver eller revisor, at beregne eventuel afskrivning.

OVERTAGELSE

Ejendommen kan overtages efter nærmere aftale.

MELLEMSALG

Ret til mellemsalg forbeholdes.

TINGLYSNINGSAFGIFT

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

BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale om besigtigelse, bedes rettet til:

THOMAS KØHL CHRISTENSEN

Direktør, HD

M (+45) 20 40 16 42

E thomas@norvikpartners.dk

Hos NORVIK & PARTNERS sætter vi en ære i at bygge stærke partnerskaber og fremme samarbejde, fordi vi er overbeviste om, at dybe relationer fører til de mest imponerende resultater. Vi engagerer os i et nært samarbejde med vores kunder og partnere for at udvikle skræddersyede løsninger, der præcist imødekommer deres individuelle behov.

Vores uafhængighed er en grundpille i vores arbejde, og vi prioriterer ordentlighed i alt, hvad vi gør. Derfor indgår vi kun i strategiske alliancer med eksperter, der deler vores værdier. Vores partnere besidder omfattende viden inden for deres respektive områder, og gennem disse strategiske samarbejder sætter vi prikken over i'et på de løsninger, vi tilbyder vores kunder.

Vores tilgang bygger på tillid, åben dialog og fælles mål, hvilket sikrer, at alle involverede parter opnår succes. Gennem vores samarbejde kan vi levere innovative løsninger, der skaber værdi både på kort og lang sigt.

NORVIK & PARTNERS ApS
Rådhusvej 13, 2920 Charlottenlund
H www.norvikpartners.dk



Ansvarsfraskrivelse: Informationer i nærværende skrivelse er baseret på oplysninger modtaget fra ejeren af ejendommen. NORVIK & PARTNERS (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.