



SAGSNR. 260502351

PEDER HVITFELDT'S STRÆDE 16, 1173 KØBENHAVN K

## BOLIGUDLEJNINGSEJENDOM

*Småhus ved Kultorvet hvor 1 erhvervs- samt  
4 boligenheder er ledige for køber*



GOTTLIEB-PARTNERS

# Highlights

Lejebærende  
areal

619 m<sup>2</sup>



København K tæt på  
Kultorget



Småhus opført i 1812



2,84 % i startafkast



Fire tomme delevenlige  
boliglejemaal



Stærkt lejermarked



Tæt på rekreative områder



Markedsleje for den ene bolig



Tæt på Nørreport Station



Ideal anpart

# Området

*Sublim beliggenhed i boligområde centralt i København K*



**P**eder Hvitfeldts Stræde ligger i hjertet af Indre By, blot få skridt fra Kultorvet og Nørreport Station.

Gaden er navngivet efter den danske søhelt Peder Hvitfeldt og består primært af velbevarede klassicistiske byejendomme fra starten af 1800-tallet.

Strædet har en rolig og charmerende atmosfære i kontrast til den mere pulserende stemning på de omkringliggende strøg. Udover den korte afstand til Kultorvet ligger

Kongens Have og Rosenborg Slot blot få minutters gang væk. Kultorvet er et af de mest livlige og attraktive byrum i Indre By.

Pladsen er kendetegnet ved en blanding af caféer, restauranter og specialbutikker, der i mange år har været et populært mødested for både lokale, studerende og besøgende.

Et markant vartegn i nærområdet er Trinitatis Kirke og Rundetårn, der er med til at give kvarteret en historisk og stemningsfyldt karakter.

# Ejendommen

**E**jendommen er et charmerende småhus opført i 1812 i hjertet af Indre By, blot få skridt fra Kultorvet og Nørreport Station.

Bygningen er opført af mursten med tegltag og opvarmes med fjernvarme. Facaden er velholdt og præsentabel, og både vinduer, tag og bagside vurderes generelt at være i god stand.

Det samlede areal udgør 619 m<sup>2</sup>, som jf. BBR er fordelt på 509 m<sup>2</sup> boligareal og 110 m<sup>2</sup> erhvervsareal. Ejendommen består af 5 boligenheder fordelt over stuen til 4. sal samt 1 erhvervsenhed i kælderen.

Boligenhederne varierer i størrelse fra 88 m<sup>2</sup> til 110 m<sup>2</sup> og er alle indrettet med eget køkken og badeværelse.

Lejlighederne fremstår generelt i god stand og er delevnlige, idet flere har fået indsat en ekstra dør fra opgangen.

For boligenhederne gælder reglerne for småhuse. Lejligheden i stuen er konverteret og udlejes til fri markedsleje, mens de øvrige boligenheder reguleres efter det lejedes regulerede værdi.

Lejlighederne, ekskl. 2. sal, er ledige fra oktober 2026. Erhvervslejemålet i kælderen egner sig desuden til flere brancher og segmenter.

Ejendommen er en ideel anpart i sammenhæng med ejendommen Kultorvet 5, med et fordelingstal på 19/46. Samejet er reguleret via konform samejeaftale, der sikrer at ejendommen drives for sig selv.



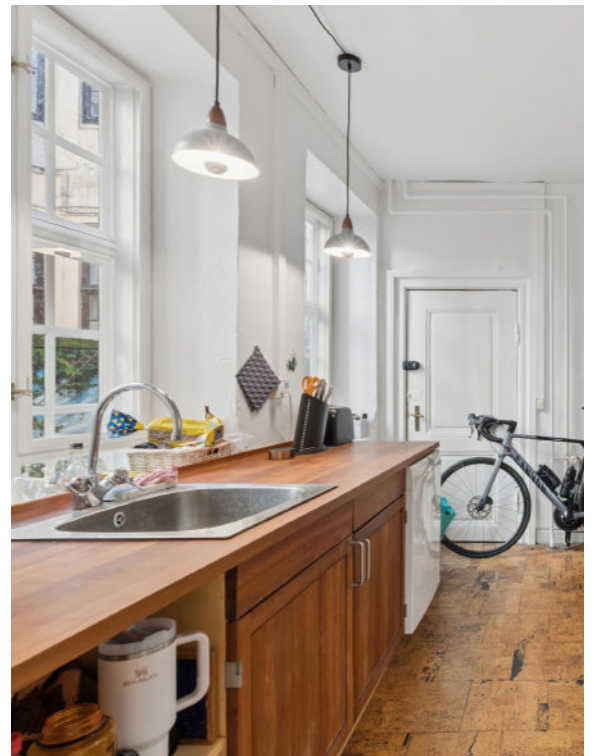
Lejemål	<b>6 stk.</b>
Boligareal	<b>509 m<sup>2</sup></b>
Erhvervsareal	<b>110 m<sup>2</sup></b>

Pris	<b>DKK 29.500.000</b>
Bruttoindtægt	<b>DKK 1.127.807</b>
Startafkast	<b>2,84 %</b>

*Bolig - 4. sal*



*Bolig - Stuen*



*Erhverv - Kælder*



# Lejerliste

Etage	Type	m <sup>2</sup>	DKK / m <sup>2</sup>	DKK / årlig	Kommentar	Note
Kælder	Detail	110	1.700	187.000	ledig til køber	Anslået markedsleje
Stuen	Bolig	91	2.625	238.875	ledig til køber	Anslået §54
1	Bolig	110	1.950	214.500	ledig til køber	Anslået §32
2	Bolig	110	690	75.932	bliver boende	Aktuel §32
3	Bolig	110	1.950	214.500	ledig til køber	Anslået §32
4	Bolig	88	2.000	176.000	ledig til køber	Anslået §32
<b>Total</b>		<b>619 m<sup>2</sup></b>	<b>1.788</b>	<b>1.106.807</b>		

## Bemærkninger

- ✦ Boligerne er omfattet af reglerne for småhusejendomme (lejelovens §32) - herunder §23 der omhandler regulering hvis lejen er væsentligt under det lejedes regulerede værdi.
- ✦ Det vurderes at det lejedes regulerede værdi i dag ligger væsentligt højere end det nuværende udlejningsniveau på 2. sal.

*Opgang & vaskekælder*

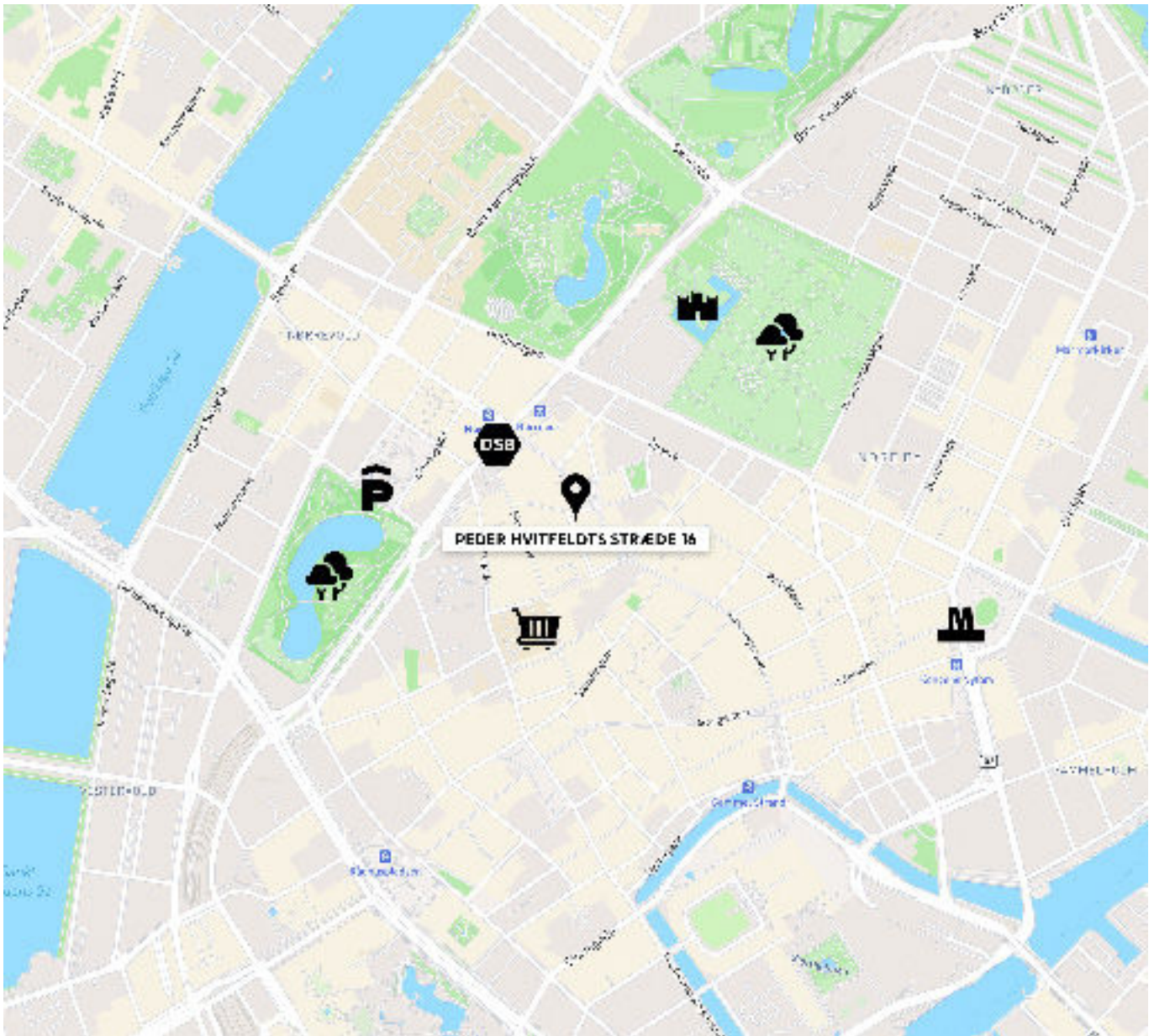


# Økonomiske vilkår

Indtægter	DKK	DKK/m <sup>2</sup>
Boligleje (anslået)	919.807	1.807
Erhvervsleje (anslået)	187.000	1.700
Antenne (anslået)	16.000	
Vaskeri (anslået)	5.000	
<b>Bruttoindtægter i alt (anslået)</b>	<b>1.127.807</b>	<b>1.822</b>
<b>Omkostinger</b>		
Grundskyld (foreløbig), 2026	60.241	97
Dækningsafgift (foreløbig), 2026	26.910	44
Forsikring, 2026	18.150	29
Renovation, 2026	14.961	24
Forbrug (anslået)	27.500	44
Vicevært (anslået)	20.000	32
Renholdelse (anslået)	5.000	8
KabelTV (anslået)	16.000	26
Administration (anslået)	40.000	65
Vedligeholdelse (anslået)	62.000	100
<b>Driftsbudget i alt</b>	<b>290.762</b>	<b>470</b>
<b>Nettooverskud</b>	<b>837.045</b>	<b>1.352</b>
<b>Udbudspris</b>	<b>29.500.000</b>	
Refusion deposita og forudbetalt leje (anslået)	36.000	
<b>Kapitalbehov i alt</b>	<b>29.464.000</b>	<b>47.599</b>
<b>Startafkast</b>	<b>2,84 %</b>	

## Bemærkninger

- ✦ Opgørelsen er uden tinglysningsafgift og advokatomkostninger.
- ✦ Ejeren af den anden ideelle anpart har søgt om at konvertere enhederne Kultorget 5, 1. og Kultorget 5, 2. fra erhverv til bolig. Hvis det godkendes, vil det medføre at beskatningen ændres, således at dækningsafgiften bortfalder, og skatten dermed falder med (pt.) DKK 26.910.



	<b>Rosenborg Slot</b> 800 meter		<b>Kongens Have</b> 750 meter		<b>Kongens Nytorv</b> 1 km
	<b>Nørreport St.</b> 100 meter		<b>Netto</b> 200 meter		<b>Ørstedsparken</b> 550 meter

**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 ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



## **GOTTLIEB+PARTNERS A/S**

Store Strandstræde 19, 1.,

1255 København K

T: +45 88 77 40 45

[info@gottliebpartners.dk](mailto:info@gottliebpartners.dk)

[www.gottliebpartners.dk](http://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 præsentationsmateriale 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.