

## SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Bertel Holts Vej 7, st. th.  
9400 Nørresundby

2.095.000 kr.



Ejerlejligheder i en sund mindre forening med gode fællesfaciliteter



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
4	Ejendommen
4	Offentlig vurdering
4	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Miljøforhold
5	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
6	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
7	Købesum
7	Kapitalbehov
7	Startforrentning
7	Moms
7	Driftsudgifter
7	Likviditetsbudget
7	Købesummens fordeling / afskrivninger
8	Handelsomkostninger
8	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
9	Bolig
9	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation og åbningstider

# BESKRIVELSE

## Formål:

At investere i ejerlejligheder beliggende i en lille forening med fokus på værdiforøgelse af ejendommen.

## Investeringsoverblik:

2 renoverede ejerlejligheder beliggende i en lille forening med kun en yderligere lejlighed. Ejendommen har et stort fælles gårdområde og gode fællesfaciliteter.

Denne type ejendomme kan tiltrække lejere og købere, der søger et fællesskabsorienteret miljø med ekstra faciliteter.

## Ejerlejlighed 1:

Centralt beliggende med nem adgang til offentlig transport og lokale faciliteter.

En moderne lejlighed med to værelser og udgang til have og terrasse i det fælles gårdområde.

Ejendommen har potentiale til at tiltrække lejere på grund af dens attraktive beliggenhed og fællesfaciliteter. Der kan være mulighed for at forbedre lejeindtægterne gennem opgraderinger af fællesområder eller individuelle enheder.

## Ejerlejlighed 2:

En charmerende 3 værelses lejlighed renoveret med respekt for de originale detaljer og adgang til fælles gårdareal.

Lejligheden har været udlejet til samme lejer i sælgers ejertid.

## Investeringsstrategi:

Køb begge ejerlejligheder i den lille forening med henblik på at drage fordel af det fælles gårdområde og de fællesfaciliteter, der tilbydes.

# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Bertel Holts Vej 7, st. th., 9400 Nørresundby
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

## Anvendelse

Ejendomsstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Ejerlejlighed, beboelse

Matr. nr.	Areal
30 ad Lindholm By, Lindholm	439 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	439 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	144 m <sup>2</sup>
Boligareal	121 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	121 m <sup>2</sup>

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Bertel Holts Vej 7

- opført / ombygget	1921/1999
- bebygget areal	74 m <sup>2</sup>
- etageareal	74 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

### Enhed

Bertel Holts Vej 7, st. th., 9000 Aalborg	Etageareal	74 m <sup>2</sup>
Bolig	Type Boligareal	Afskrivning Nej

### Bygning nr. 2 - Bertel Holts Vej 7

- opført / ombygget	1921
- bebygget areal	47 m <sup>2</sup>
- etageareal	47 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

### Enhed

Bertel Holts Vej 7, st. tv. 9000 Aalborg	Etageareal	47 m <sup>2</sup>
Bolig	Type Boligareal	Afskrivning Nej

### Bygning nr. 3 - Bertel Holts Vej 7

- opført / ombygget	1999
- bebygget areal	23 m <sup>2</sup>

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2024	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.105.000
Grundværdi	423.000

## Tekniske installationer - løsøre

**Kloak**  
Offentlig**Installationer forsyninger**

El: 230 og 400 volt

Vand: Offentlig

Varme: Fjernvarme/blokvarme

**Energimærke**

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

*Energimærke*

Hele ejendommen

**D****Offentlige forhold / planer****Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ejerlejlighed, beboelse

**Miljøforhold****Affaldsdepot**

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

**Tingbog og servitutter**Nr. 1 lyst d. 29.06.1917 lbnr. 965249-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv  
Filnavn: 76\_T-N\_637

Nr. 2 lyst d. 12.11.1951 lbnr. 965250-76 Tillægstekst Dok om afståelse af areal til vej Akt 76\_H-N\_53

Nr. 3 lyst d. 25.09.1964 lbnr. 965251-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Akt 76\_H-N\_53

Nr. 4 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 965252-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76\_BD-N\_404

Nr. 5 lyst d. 13.11.2018 lbnr. 1010270910 Filnavn: 83beb443-380e-453e-8476-fdae60f61d0e

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	118.800	0
I alt årlig leje	118.800	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.095.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.095.000
Handelsomkostninger anslået	93.013
-Refusion depositum	29.700
Anslået kapitalbehov	2.158.313

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 4,64%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2024		2.504
Grundejerforening / ejerforening		16.248
I alt, anslået		18.752

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	118.800	118.800
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	18.752	18.752
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	100.048	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	100.048	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		100.048
- skattevirkning ved 25,40%		25.412
I alt		74.636

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

## Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	2.095.000

*Handelsomkostninger, anslået*

Tinglysningsafgift skøde	14.450
Mæglersalær	62.850
Moms ekskl. evt. momsrefusion	15.713
<b>Kontant anskaffelsessum</b>	<b>2.188.013</b>

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum**

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	2.095.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

**Handelsomkostninger****Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	14.450
Mæglersalær	62.850
Moms	15.713
<b>Handelsomkostninger inkl. moms</b>	<b>93.013</b>

**Startforrentning, specificeret****Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	2.095.000
Handelsomkostninger anslået	93.013
- Refusion depositum	29.700
<b>Investeret kapital</b>	<b>2.158.313</b>

**Forrentning af investeret kapital**

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	118.800
- Driftsudgifter iht. budget	18.752
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>100.048</b>

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{100.048 \times 100}{2.158.313} = 4,64\% \text{ (anslået)}$$

# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.01.2024

## Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Anonym	Bertel Holts Vej 7, st.th., 9400 Nørresundby	74	70.800	957		17.700	
2	Anynom	Bertel Holts Vej 7, st.tv., 9400 Nørresundby	47	48.000	1.021		12.000	
I alt			121	118.800		0	29.700	0

## Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	121	118.800	0	29.700	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	121	118.800	0	29.700	0

# KONTAKTINFORMATION



## RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.

## EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS  
Nørre Tranders Vej 19A  
9000 Aalborg

Telefon: 98969000  
E-mail: 9002@mailreal.dk  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

## Åbningstider

Mandag	09:00 - 16:30
Tirsdag	09:00 - 16:30
Onsdag	09:00 - 16:30
Torsdag	09:00 - 16:30
Fredag	09:00 - 16:00
Lørdag	Lukket
Søndag	Efter aftale

## Kontakt

Christian Andersen  
Mobil: 25332725  
E-mail: [cha@mailreal.dk](mailto:cha@mailreal.dk)

