

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Dronningens Tværgade 3
9400 Nørresundby

2.305.000 kr.



Boligudlejningsejendom med fem boligenheder i Nørresundby

INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
4	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Likviditetsbudget
8	Købesummens fordeling / afskrivninger
9	Handelsomkostninger
Side	TEGNINGER OG KORT
10	Tegning
11	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE

Ejendom med potentiale

På Dronningens Tværgade 3 udbydes en boligudlejningsejendom med fem boligenheder og et samlet boligareal på ca. 363 m².

Ejendommen fremstår overvejende i oprindelig og ældre stand, og en kommende ejer må derfor forvente løbende vedligeholdelse samt modernisering af dele af ejendommen og de enkelte lejemål.

Ejendommen består af to større boliger på hver ca. 118 m², to mindre lejligheder på henholdsvis ca. 45 m² og 48 m² samt en bolig i baghuset på ca. 34 m². Tre af boligerne er udlejet, mens to boliger aktuelt står ledige.

De ledige boliger giver en ny ejer mulighed for at foretage istandsættelse og modernisering inden en eventuel genudlejning. Ejendommen henvender sig således til investoren, der ønsker en mindre udlejningsejendom med mulighed for løbende at løfte standarden og optimere driften.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Dronningens Tværgade 3, 9400 Nørresundby
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
210 r Nørresundby Bygrunde	313 m ²

Arealfordeling

Grundareal	313 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	156 m ²	
Boligareal	363 m ²	
Etageareal i alt	363 m ²	

Brugsret

Brugsret ifølge til: helårsbeboelse

Fredning / bevaringsværdig

Der er ingen fredningsstatus på ejendommen.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	2 stk.
--------------------------	--------

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Dronningens Tværgade 3

- opført / ombygget	1912
- bebygget areal	118 m ²
- antal etager	2

Enhed

Dronningens Tværgade 3, 1	Etageareal	118 m ²
---------------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Enhed

Dronningens Tværgade 3, 2, th	Etageareal	45 m ²
-------------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Enhed

Dronningens Tværgade 3, 2, tv	Etageareal	48 m ²
-------------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Enhed

Dronningens Tværgade 3, st	Etageareal	118 m ²
----------------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej
--	--------------------	--------------------

Bygning nr. 2 - Dronningens Tværgade 3A

- opført / ombygget	1925
---------------------	------

- bebygget areal 24 m²
- antal etager 2

Enhed

Dronningens Tværgade 3A, 1	Etageareal	34 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 4 - Dronningens Tværgade 3

- opført / ombygget 1925
- bebygget areal 14 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	3.200.000
Grundværdi	419.600

Tekniske installationer - løsøre

Som beset

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen	Bestilt
-----------------	---------

Offentlige forhold / planer**Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Øvrige bemærkninger

Kommuneplan (1.2.B2), Engvej-kvarteret

Miljøforhold**Jordbund, geotekniske forhold**

Ikke undersøgt

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.

Forurening på V1 / V2 niveau

Ingen

Områdeklassificering

Byzone

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.08.1943 lbnr. 982502-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 2 lyst d. 02.01.1961 lbnr. 982503-76 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	213.600	96.000
I alt årlig leje	213.600	96.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.305.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.305.000
Handelsomkostninger anslået	15.750
Anslået kapitalbehov	2.320.750

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		12.645
Renholdelse / vicevært:		
Renholdelse		15.000
Administration:		
Administration		9.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		18.000
I alt, anslået		54.645

Øvrige bemærkninger

Alle driftsudgifter er anslåede, da oplysningerne ikke har været tilgængelige

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	117.600	117.600
Lejeindtægter, anslåede	96.000	96.000
Udgifter		
Driftsudgifter	54.645	54.645
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	158.955	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	158.955	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		158.955
- skattevirkning ved 25,40%		40.375
I alt		118.580

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
--	-------------

Kontant købesum	2.305.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	15.750
Kontant anskaffelsessum	2.320.750

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	2.305.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

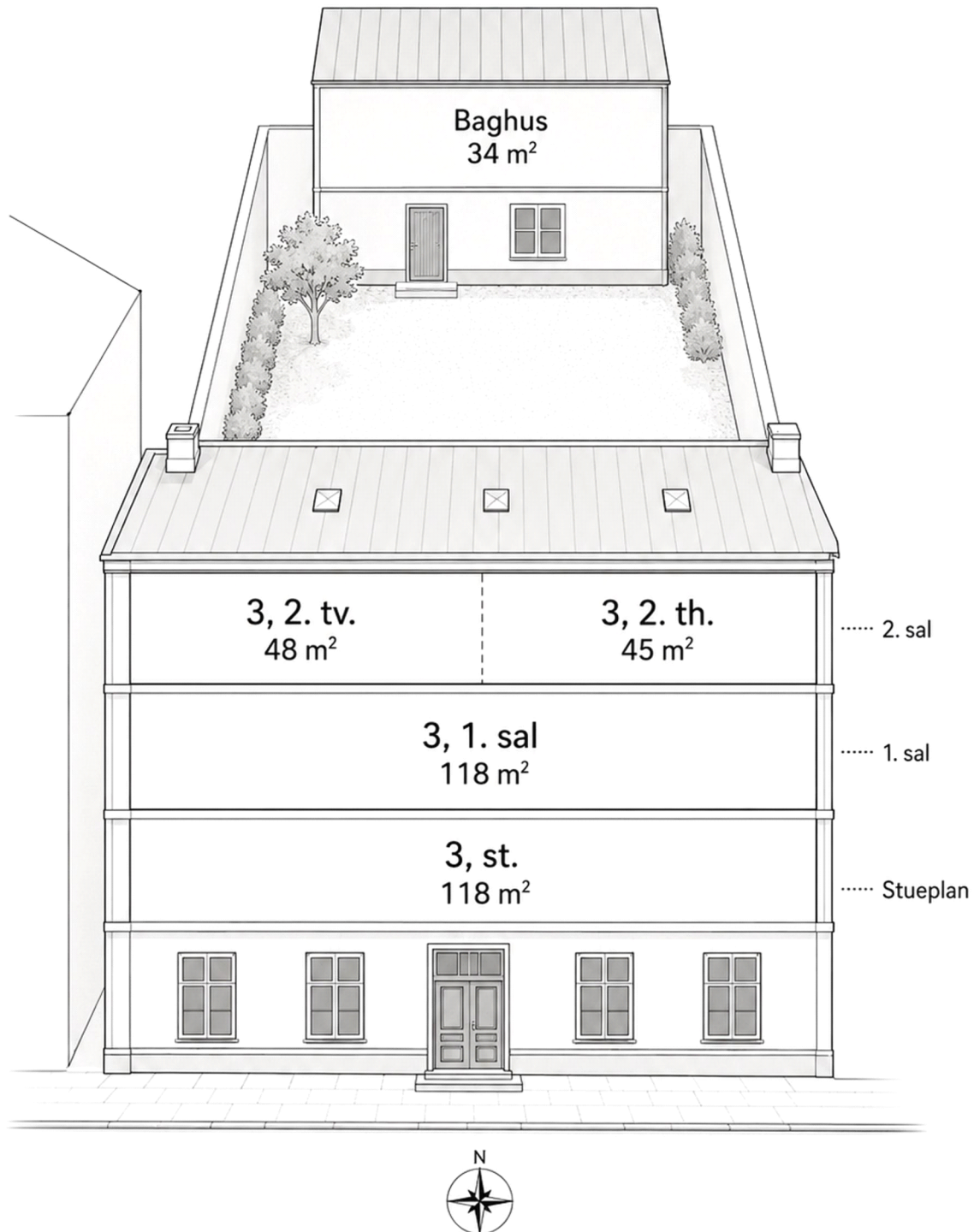
Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	15.750
Handelsomkostninger inkl. moms	15.750

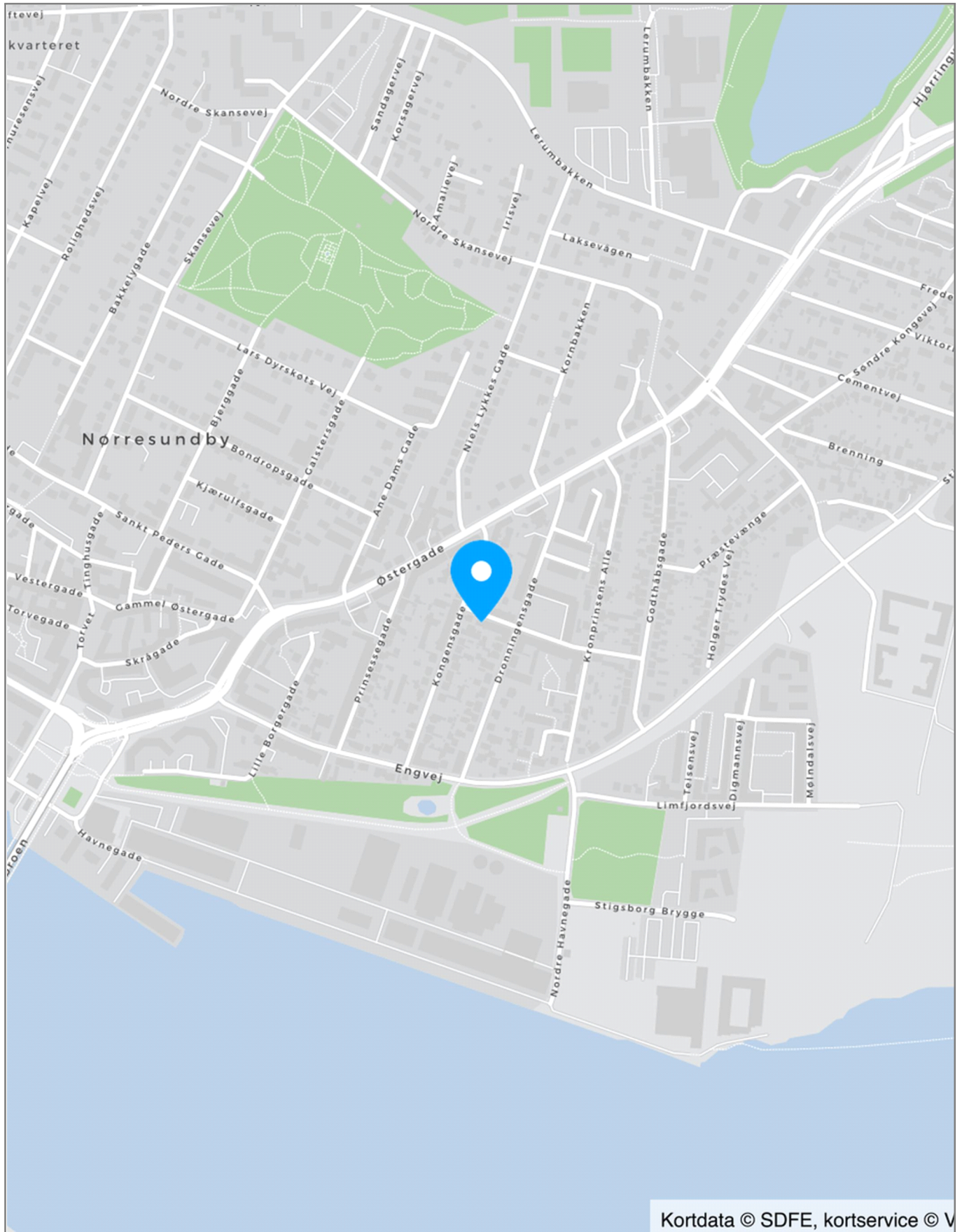
TEGNINGER OG KORT

Tegning

Dronningens Tværgade 3, 9400 Nørresundby



Illustrativ plantegning – ikke målfast

Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Tom bolig	Dronningens Tværgade 3, st.	118	60.000	508			
2	Lejer	Dronningens Tværgade 3, 1. sal	118	66.000	559		15.000	
3	Lejer	Dronningens Tværgade 3, 2. th.	45	24.000	533		4.000	
4	Tom bolig	Dronningens Tværgade 3, 2.tv.	48	36.000	750			
5	Lejer	Dronningens Tværgade baghuset	34	27.600	812		5.000	
I alt			363	213.600		0	24.000	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	363	213.600	0	24.000	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	363	213.600	0	24.000	0

KONTAKTINFORMATION

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Nordjylland ApS
Nørre Tranders Vej 19A
9000 Aalborg

Telefon: 98969000
E-mail: 9002@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-nordjylland

Kontakt

Christian Andersen

Mobil: 25332725
E-mail: cha@mailreal.dk

