Real Erhverv Nordjylland ApS
/ CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. 98969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-nordjylland

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
5	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 m²

Arealfordeling

Grundareal	313 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		156 m²
Boligareal		363 m²
Etageareal i alt		363 m²

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 m²
- antal etager	2

Enhed

Dronningens Tværgade 3, 1	Etageareal	118 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Dronningens Tværgade 3, 2, th	Etageareal	45 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Dronningens Tværgade 3, 2, tv	Etageareal	48 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Dronningens Tværgade 3, st	Etageareal	118 m²
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 m²
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 til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 400 V el fra værk
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Energimærke

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

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 varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
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

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	15.750

Kontant anskaffelsessum	2.320.750

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	2.305.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

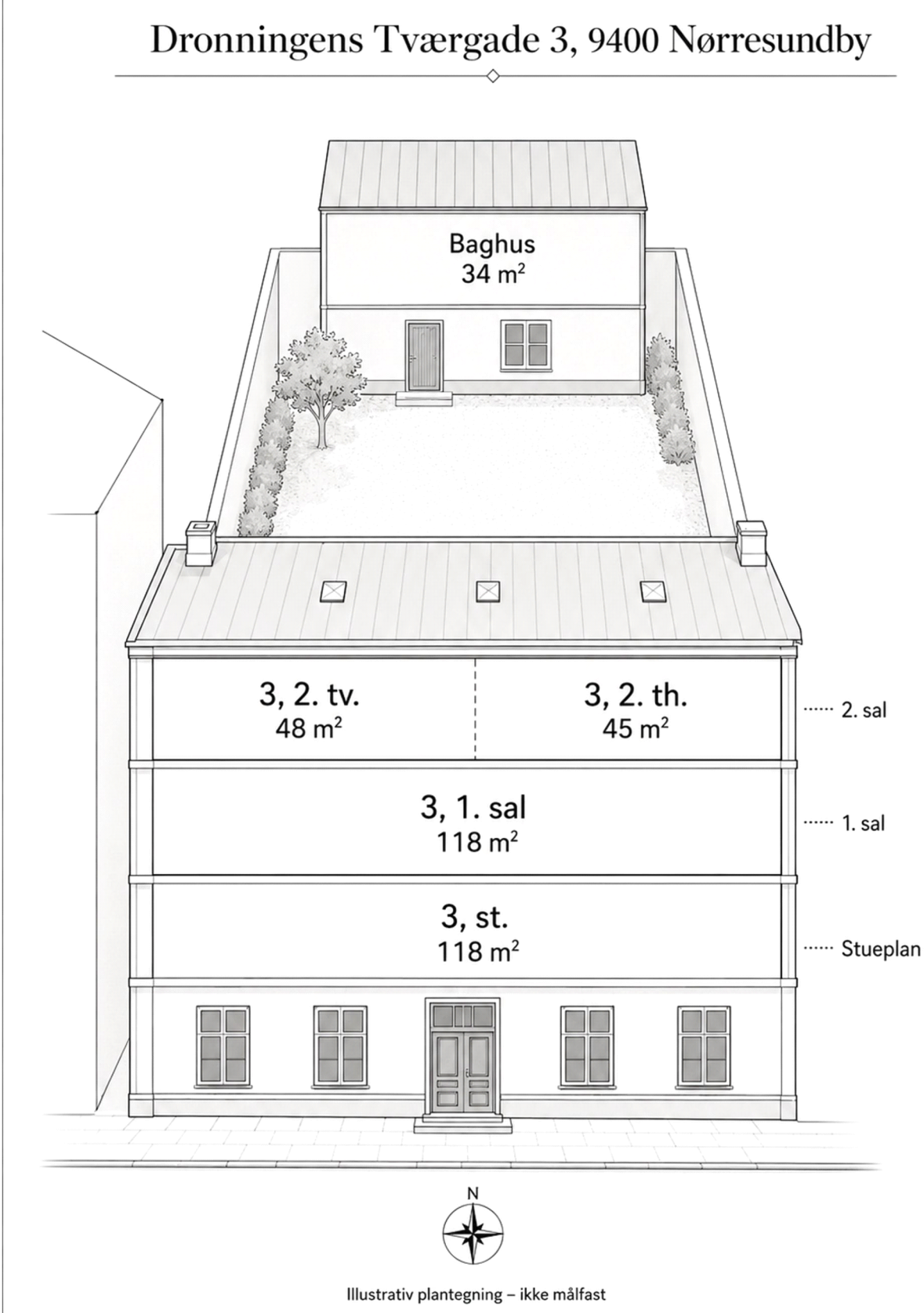
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

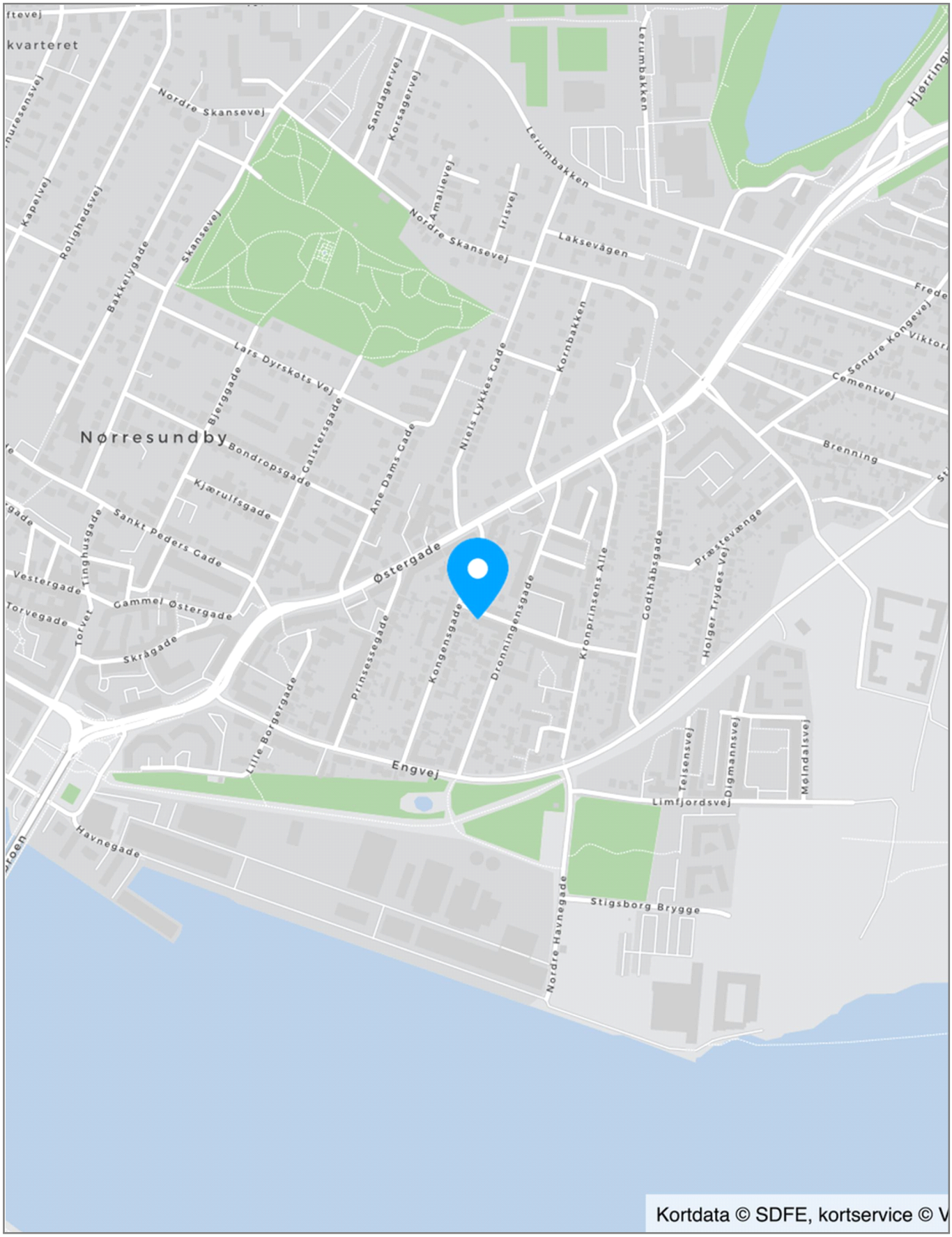
	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	15.750
Handelsomkostninger inkl. moms	15.750

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort


kvarteret
Nordre Skansevej
Sandagervej
Korsagervej
Lerumbakken
Amalievej
Irisvej
Laksevågen
Kapelvej
Rollighedsvej
Bakkelygade
Skansevej
Lars Dyrskots Vej
Bjerggade
Galstersgade
Nørresundby
Bondropsgade
Kjæruffsgade
Ane Dams Gade
Niels Lykkes Gade
Kornbakken
Sankt Peders Gade
Tinghusgade
Vestergade
Torvegade
Torvet
Gammel Østergade
Østergade
Skragade
Prinsessegade
Kongensgade
Dronningensgade
Kronprinsens Alle
Godthåbsgade
Holger Trydes Vej
Præstevænge
Cementvej
Brenning
Lille Borgergade
Engvej
Havnegade
Limfjordsvej
Telsensvej
Digmannsvej
Mølndalsvej
Stigsborg Brygge
Nordre Havnegade
Kortdata © SDFE, kortservice © V

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

