

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Gugvej 117
9210 Aalborg SØ

2.495.000 kr.



Bo og arbejd på samme adresse



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



en ejendom med usædvanligt mange muligheder

På Gugvej 117 udbydes en spændende og alsidig ejendom, der kombinerer en rummelig privatbolig med omfattende erhvervsarealer. Her får du mulighed for at samle hjem og virksomhed under samme tag – uden at gå på kompromis med pladsen til hverken familieliv, drift eller udvikling.

Ejendommen rummer en bolig på 163 m² med fem værelser samt ca. 408 m² registreret erhvervsareal. Hertil kommer en grund på 1.164 m². Det giver en sjældent fleksibel ramme for eksempelvis håndværksvirksomhed, webshop, lager, værksted, showroom, kontor eller anden mindre erhvervsaktivitet.

De mange kvadratmeter åbner samtidig mulighed for at indrette ejendommen efter egne behov. Måske drømmer du om kort afstand mellem bolig og virksomhed, god plads til materialer og vareopbevaring eller mulighed for at samle administration, lager og daglig drift på én adresse. Ejendommen kan også være interessant for flere mindre aktiviteter eller som en kombination af egen anvendelse og udlejning, i det omfang gældende planforhold og myndighedskrav tillader det.

Beliggenheden på Gugvej giver nem adgang til Aalborg centrum, det overordnede vejnet og motorvejen, samtidig med at hverdagens indkøb, skole, institutioner og øvrige tilbud findes tæt på.

Gugvej 117 er kort sagt ikke en traditionel bolig og heller ikke en almindelig erhvervsejendom. Det er en ejendom for køberen, der ser værdien i fleksibilitet, mange anvendelsesmuligheder og muligheden for at skabe præcis de rammer, som både privatlivet og virksomheden har brug for.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Gugvej 117, 9210 Aalborg SØ
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
19 a Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder	1.164 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.164 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		508 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		408 m ²
Boligareal		163 m ²
Etageareal i alt		571 m ²

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser, antal	4 stk.
Ladestandere	Nej

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Gugvej 117

- opført / ombygget	1923/1959
- bebygget areal	100 m ²
- antal etager	1

Enhed

Gugvej 117	Etageareal	163 m ²
Fritliggende enfamiliehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Gugvej 117

- opført / ombygget	1930/1959
- bebygget areal	315 m ²
- antal etager	1

Enhed

Gugvej 117	Etageareal	315 m ²
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 3 - Gugvej 117

- opført / ombygget	1959
- bebygget areal	93 m ²
- antal etager	1

Enhed

Gugvej 117	Etageareal	93 m ²
Enhed til lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.850.000
Grundværdi	481.500

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb 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

Lokalplaner / kommuneplaner

Kommuneplan (4.2.B5) Gertrud Rasks Vej m.m.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

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.

Områdeklassificering

Byzone

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.10.1958 lbnr. 970232-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Nr. 1 lyst d. 01.10.1958 lbnr. 970232-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	- heraf anslået i kr.
Boliglejemål	102.000	102.000
Erhvervslejemål	204.000	120.000
Andre lejemål	12.000	0
I alt årlig leje	318.000	222.000

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

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.495.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.495.000
Handelsomkostninger anslået	106.046
Anslået kapitalbehov	2.601.046

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		14.392
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		3.570
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	1.399	
Kloak	1.033	
Sum		2.432
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		15.891
I alt, anslået		36.284

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	96.000	96.000
Lejeindtægter, anslåede	222.000	222.000
Udgifter		
Driftsudgifter	36.284	36.284
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	281.716	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	281.716	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		281.716
- skattevirkning ved 25,40%		71.556
I alt		210.160

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	2.495.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	16.850
Mæglersalær	71.357
Moms ekskl. evt. momsrefusion	17.839
Kontant anskaffelsessum	2.601.046

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	2.495.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	16.850
Mæglersalær	71.357
Moms	17.839
Handelsomkostninger inkl. moms	106.046

TEGNINGER OG KORT

Tegning

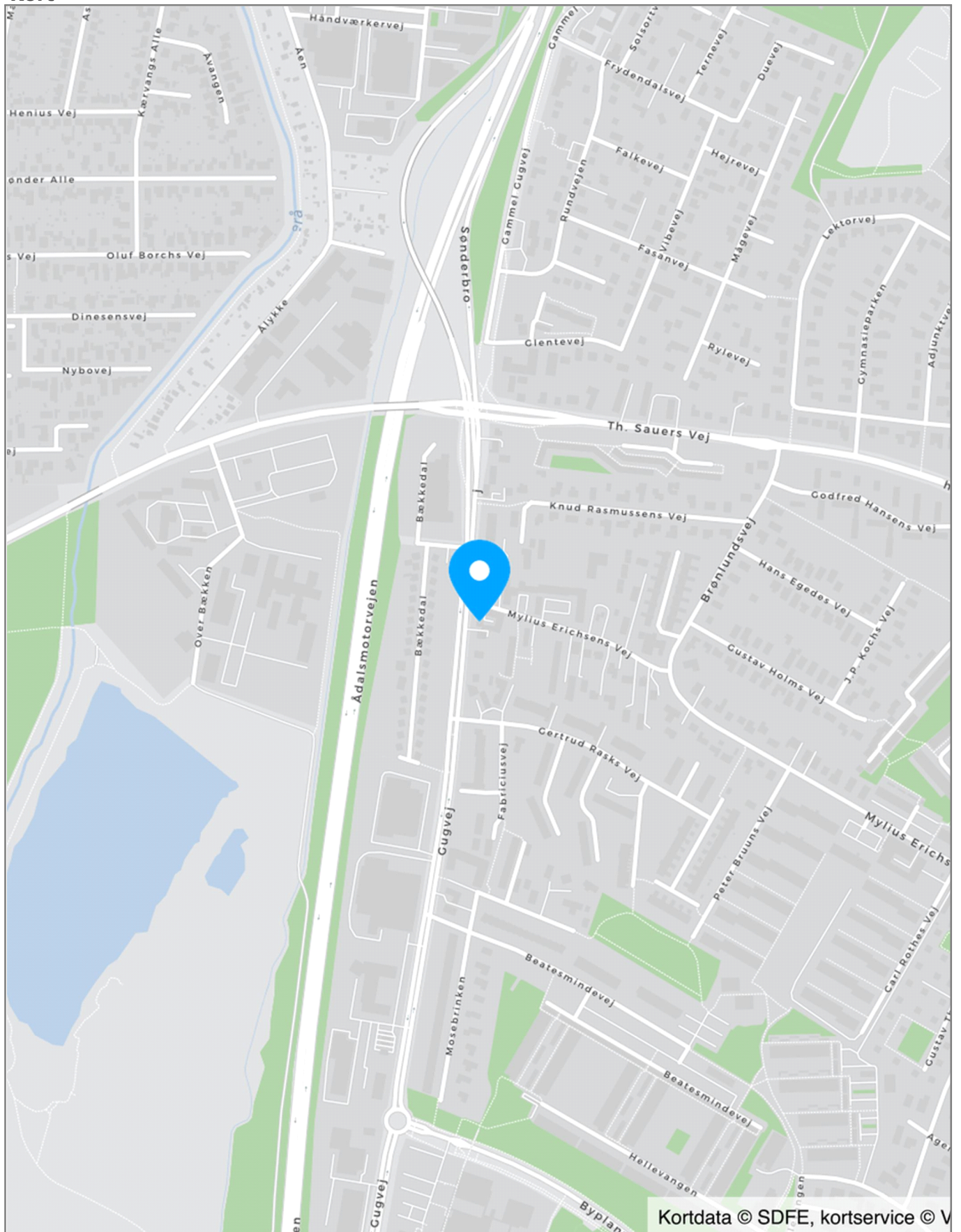


Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Kort

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

