Real Erhverv Nordjylland
/ CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. 98969000 / 9002@mailreal.dk
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-910

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Jernbanegade 15B, 1. tv.

9800 Hjørring

749.000 kr.



Centralt i Hjørring





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Kapitalbehov
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
11	Købesummens fordeling / afskrivninger
12	Handelsomkostninger

Side	TEGNINGER
13	Tegning

Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Investerings lejlighed

Centralt beliggende ejerlejlighed på 116 m² – oplagt investering i hjertet af Hjørring
Midt i Hjørring centrum udbydes denne rummelige ejerlejlighed på 116 m², som med sin attraktive beliggenhed og eksisterende lejeforhold er en interessant mulighed for investoren, der ønsker en udlejningscase med en central placering.

Lejligheden er beliggende på 1. sal i en klassisk ejendom og indeholder fire værelser, køkken og badeværelse. De 116 m² giver gode pladsforhold og en fleksibel indretning, der gør boligen velegnet til udlejning.

Beliggenheden er særdeles central med kort afstand til Hjørrings hyggelige gågader, Metropol Shoppingcenter, caféer, restauranter og byens mange øvrige faciliteter. Samtidig ligger både banegården og offentlig transport inden for bekvem gåafstand, hvilket gør adressen attraktiv for en bred gruppe af lejere.

Lejligheden er udlejet på almindelige lejevilkår og sælges med respekt af det eksisterende lejeforhold. For køber giver det mulighed for at overtage en allerede udlejet bolig uden først at skulle finde en lejer.

Her får du en velbeliggende ejerlejlighed med en god størrelse, en central adresse og mulighed for løbende lejeindtægter.

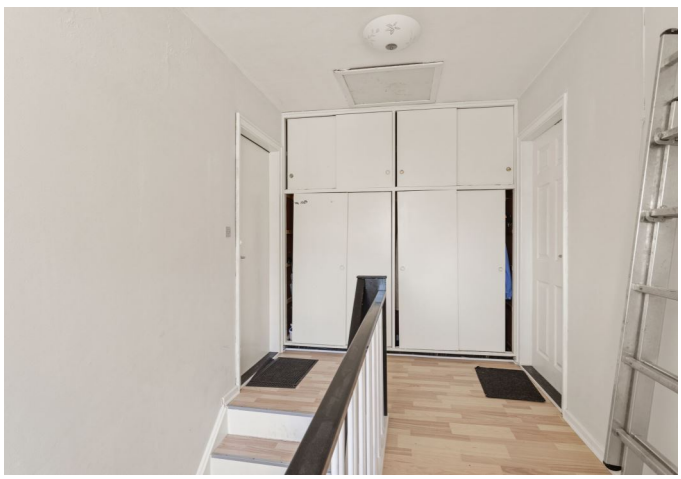
En interessant investeringsmulighed i hjertet af Hjørring!

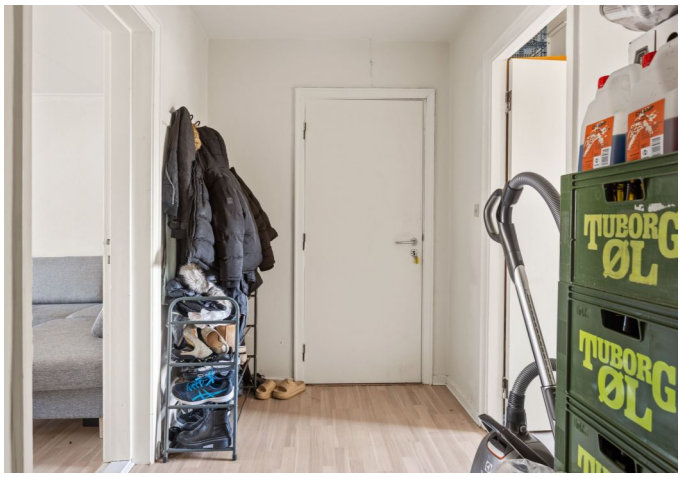

Hjørring Kulturskole











TUBORG
ØL
TUBORG
ØL











FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Jernbanegade 15B, 1. tv., 9800 Hjørring
Kommune	Hjørring
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Ejerlejlighed, beboelse

Matr. nr.	*Areal*
36 o Hjørring Bygrunde	526 m²

Arealfordeling

Grundareal	526 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		256 m²
Boligareal		116 m²
Etageareal i alt		116 m²

Brugsret
Brugsret ifølge til: helårsbeboelse

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Jernbanegade 15A

- opført / ombygget	1850/2002
- bebygget areal	256 m²
- antal etager	2

Enhed

Jernbanegade 15B, 1, tv	Etageareal	116 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2022	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.178.000
Grundværdi	259.000

Ejendommen er ifølge de foreliggende oplysninger vurderet pr. 2022 med en offentlig ejendomsværdi på kr. 1.178.000 og en grundværdi på kr. 259.000.

Det fremgår, at ejendommen er under omvurdering. De anførte vurderingsbeløb kan derfor blive ændret som følge af en ny offentlig ejendomsvurdering.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger
El: 230 volt
Vand: Fælles vandværk
Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	G

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Ejendommen er beliggende i Hjørring bymidte og er omfattet af den til enhver tid gældende kommuneplanlægning samt eventuelle lokalplaner og byplanvedtægter.

Køber henvises til Hjørring Kommunes gældende plangrundlag for nærmere oplysninger om områdets anvendelse, bebyggelsesregulerende bestemmelser og eventuelle begrænsninger.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ejerlejlighed, beboelse

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Ejerlejligheden er registreret til helårsbeboelse og anvendes til boligformål. Lejligheden er udlejet på almindelige lejevilkår.

Køber er bekendt med, at eventuelle ændringer i ejendommens anvendelse eller bygningsmæssige forhold skal ske under iagttagelse af gældende offentligretlige bestemmelser og eventuelle krav om myndighedsgodkendelse.

Byggesager – bebyggelsesprocent
Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke verificerede oplysninger om eventuelle verserende byggesager, ansøgte eller meddelte byggetilladelser samt uafsluttede byggesager vedrørende ejerlejligheden eller den samlede ejendom.

Køber henvises til ejendommens byggesagsarkiv og ejendomsdatarapport for nærmere oplysninger.

Byggemodning
Ejerlejligheden er beliggende i en eksisterende, ældre ejendom i Hjørring centrum. Eventuelle forhold vedrørende byggemodning, forsyningsledninger og fælles tekniske installationer vedrører som udgangspunkt den samlede ejendom og administreres efter de gældende ejerforeningsforhold.

Brandmæssige forhold
Ejerlejligheden er beliggende i en eksisterende etageejendom med flere boligenheder.

Der foreligger ikke oplysninger om, at der er gennemført en særskilt brandteknisk gennemgang af ejerlejligheden eller den samlede ejendom i forbindelse med salget.

Eventuelle brandmæssige forhold vedrørende fællesarealer, adgangsveje, flugtveje og fælles installationer henhører under den samlede ejendom og ejerforeningens ansvarsområde i overensstemmelse med gældende regler og vedtægter.

Køber opfordres til at undersøge ejendommens brandmæssige forhold nærmere.

Øvrige bemærkninger
Ejendommen er beliggende i Hjørring bymidte og er underlagt de til enhver tid gældende offentlige planer, herunder kommuneplan, eventuelle lokalplaner og øvrige offentligretlige bestemmelser.

Ejerlejligheden er registreret til helårsbeboelse og er udlejet på almindelige lejevilkår.

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med ejendommens offentlige planforhold, herunder eventuelle begrænsninger i anvendelse, ombygning og ændringer af ejendommen. Køber henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten og Hjørring Kommunes oplysninger.

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.

Forurening på V1 / V2 niveau
Det er ikke på nuværende tidspunkt dokumenteret, hvorvidt ejendommen er omfattet af områdeklassificering som lettere forurenet eller registreret som forurenet på vidensniveau 1 (V1) eller vidensniveau 2 (V2).

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med ejendommens jordforureningsattest samt oplysninger fra Hjørring Kommune og Region Nordjylland.

Områdeklassificering
Ejendommen er beliggende i byzone.

Olie-/tankanlæg
Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke verificerede oplysninger om eventuelle eksisterende eller tidligere olie- og tankanlæg på ejendommen. Køber henvises til ejendommens BBR-meddelelse og øvrige ejendomsdokumenter for nærmere oplysninger.

Miljøforhold drift
Ejerlejligheden anvendes til beboelse og er udlejet på almindelige lejevilkår. Sælger har ikke oplyst om særlige miljøbelastende aktiviteter i forbindelse med den nuværende anvendelse. Køber overtager ejendommen med respekt af det eksisterende lejeforhold.

Miljøforhold, grund
Ejerlejligheden er beliggende i en ejendom med fælles grundareal. Eventuelle forhold vedrørende jordforurening, områdeklassificering og jordbund vedrører således den samlede ejendom. Køber henvises til ejendommens jordforureningsattest og øvrige offentlige miljøoplysninger.

Miljøforhold, øvrige bemærkninger
Køber er bekendt med, at der er tale om en ejerlejlighed i en eksisterende ejendom, hvor eventuelle miljømæssige forhold kan vedrøre både den enkelte ejerlejlighed og ejendommens fællesarealer og installationer. Køber opfordres til at gennemgå ejendommens tilgængelige miljøoplysninger samt ejerforeningens relevante dokumenter.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 18.06.1918 lbnr. 476-81 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 02.05.1968 lbnr. 4475-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 81_R_403
Nr. 3 lyst d. 14.04.1983 lbnr. 8807-81 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 81_AO_473
Nr. 1 lyst d. 18.06.1918 lbnr. 476-81 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 02.05.1968 lbnr. 4475-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 81_R_403
Nr. 3 lyst d. 14.04.1983 lbnr. 8807-81 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 81_AO_473
Nr. 1 lyst d. 18.06.1918 lbnr. 476-81 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 02.05.1968 lbnr. 4475-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 81_R_403
Nr. 3 lyst d. 14.04.1983 lbnr. 8807-81 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 81_AO_473

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	43.200	0
I alt årlig leje	43.200	0

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	749.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	749.000
Handelsomkostninger anslået	6.350
Anslået kapitalbehov	755.350

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		3.551
Grundejerforening / ejerforening		15.000
I alt, anslået		18.551

Øvrige bemærkninger

,

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	43.200	43.200
Udgifter		
Driftsudgifter	18.551	18.551
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	24.649	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	24.649	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		24.649
- skattevirkning ved 24,90%		6.138
I alt		18.512

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	749.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	6.350

Kontant anskaffelsessum	755.350

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	749.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

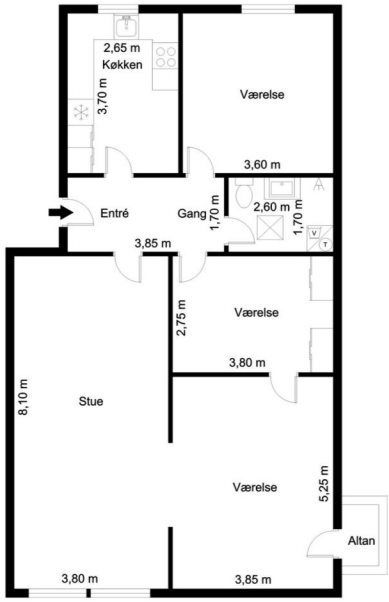
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	6.350
Handelsomkostninger inkl. moms	6.350

TEGNINGER

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

KONTAKTINFORMATION

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Nordjylland
Nørre Tranders Vej 19A
9000 Aalborg

Telefon: 98969000
E-mail: 9002@mailreal.dk
Hjemmeside:
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-910

Kontakt

Christian Andersen

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

