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 4

9400 Nørresundby

1.895.000 kr.



Ejendom til totalrenovering

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	ØKONOMI
7	Købesum
7	Kapitalbehov
7	Moms
7	Driftsudgifter
7	Likviditetsbudget
7	Købesummens fordeling / afskrivninger
8	Handelsomkostninger

Side	KORT
9	Kort

Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation

BESKRIVELSE

Ejendommen har stået tom i en længere periode og derfor skal man forvente at alle installationer skal gennegåes.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Dronningens Tværgade 4, 9400 Nørresundby
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	*Areal*
210 q Nørresundby Bygrunde	260 m²

Arealfordeling

Grundareal	260 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		152 m²
Boligareal		348 m²
Etageareal i alt		348 m²

Brugsret
Brugsret ifølge Tingbogen til: Helårsbeboelse

Fredning / bevaringsværdig
Der er ingen fredningsstatus på ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Dronningens Tværgade 4

- opført / ombygget	1907
- bebygget areal	118 m²
- antal etager	2

Enhed

Dronningens Tværgade 4, 1	Etageareal	118 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Dronningens Tværgade 4, 2, th	Etageareal	56 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Dronningens Tværgade 4, 2, tv	Etageareal	56 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Dronningens Tværgade 4, st, th	Etageareal	50 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Dronningens Tværgade 4, st, tv	Etageareal	68 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Bygning nr. 2 - Dronningens Tværgade 4

- opført / ombygget	1907
- bebygget areal	12 m²

Bygning nr. 3 - Dronningens Tværgade 4

- opført / ombygget	1907
- bebygget areal	10 m²

Bygning nr. 4 - Dronningens Tværgade 4

- opført / ombygget	1907
- bebygget areal	12 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	3.050.000
Grundværdi	332.800

Ejendommen er under omvurdering.

Tekniske installationer - løsøre

Som beset

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 400 volt
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. 21.05.1932 lbnr. 982500-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_A-N_527
Nr. 2 lyst d. 13.11.1963 lbnr. 982501-76 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.895.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.895.000
Handelsomkostninger anslået	13.250
Anslået kapitalbehov	1.908.250

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		13.397
Renholdelse / vicevært:		
Renholdelse		15.000
Administration:		
Administration		9.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		18.000
I alt, anslået		55.397

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	55.397	55.397
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-55.397	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-55.397	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-55.397
- skattevirkning ved 25,40%		-14.071
I alt		-41.326

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	1.895.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	13.250

Kontant anskaffelsessum	1.908.250

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	1.895.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

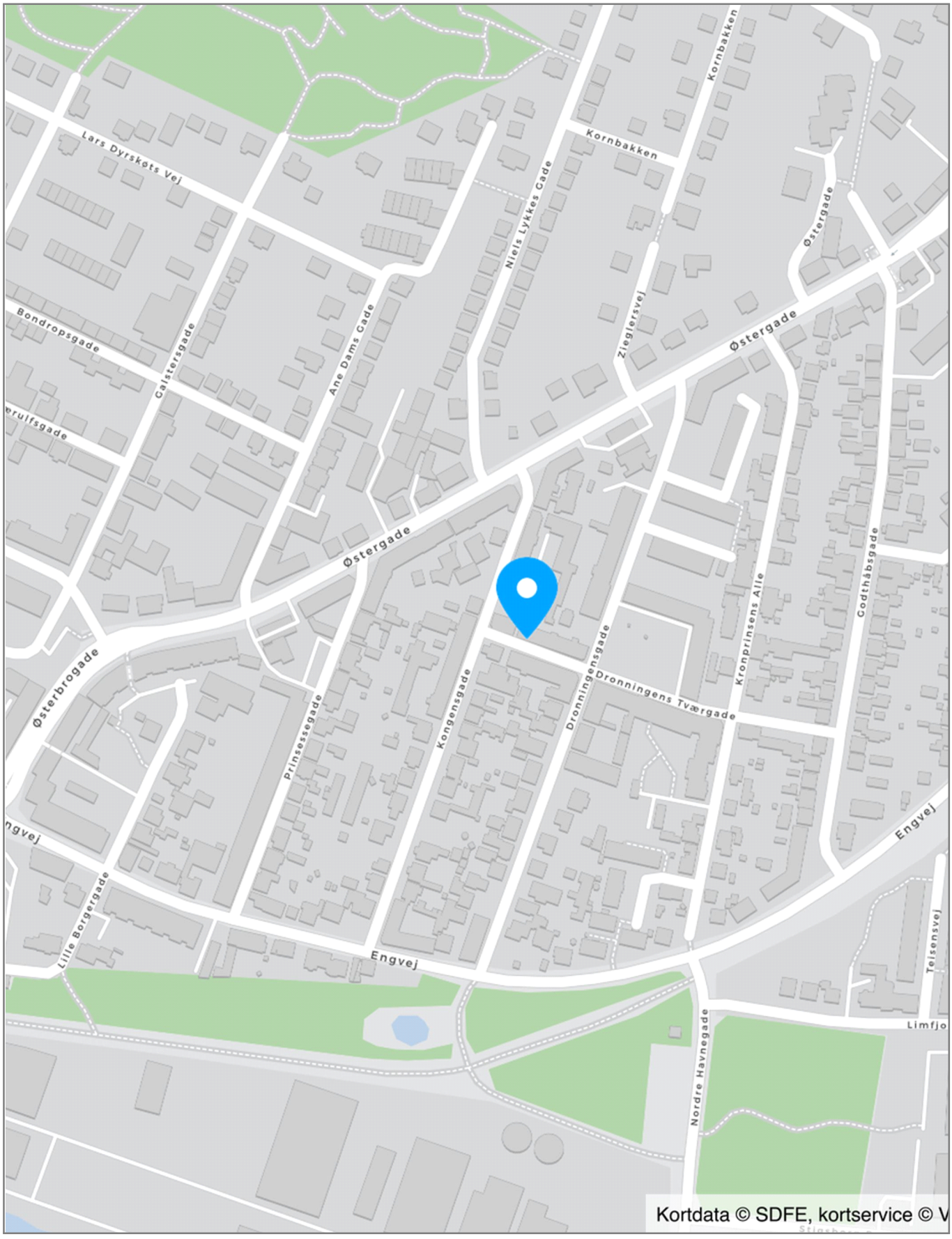
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	13.250
Handelsomkostninger inkl. moms	13.250

KORT

Kort


Lars Dyrskøts Vej
Kornbakken
Niels Lykkes Gade
Østergade
Bondropsgade
Calstersgade
Ane Dams Gade
Zieglersvej
Østergade
Østergade
Codthåbsgade
Østerbrogade
Prinsessegade
Kongensgade
Dronningensgade
Dronningens Tværgade
Kronprinsens Alle
Engvej
Lille Borgergade
Engvej
Nordre Havnegade
Teisensvej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

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

