RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
/ CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

SALGSOPSTILLING

Kontor

Hobrovej 58, st. th.
9000 Aalborg

3.495.000 kr.







INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

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	Tegning
14	Kort

Side	KONTAKTINFORMATION
16	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Prima placerede erhvervsejerlejligheder med gode eksponeringsmuligheder ud til Hobrovej og Skippertorvet

Rigtig fin og central placering i byen og med facade ud til Hobrovej og skippertorvet. Facaden vender ud mod Hobrovej. Hobrovej er den vel nok mest befærdede indfaldsvej i Aalborg, hvor der dagligt passerer godt og vel 22.000 biler lige forbi ejendommen (trafiktal i henhold til offentligt tilgængelig trafiktælling).

Naboerne består af Netto, apoteksudsalg, solcenter, frisører, blomsterbutik mv.. Eksponeringsmulighederne og synligheden for placeringen er rigtig store!

Arealet udgør i alt 333 m2 + 104 m2 kælder.

Arealerne er nemme at indrette, og er i dag indrettet som kontorlokaler med flere enkeltkontorer opbygget med lette vægge – det vil sige, at der er stor fleksibilitet i forhold til fremtidig indretning.

Der er selvfølgelig personalekøkkenfaciliteter og toilet til henholdsvis kunder og personale.

Kælderen er indrettet med diverse arkivrum, depotrum til servere og udluftningsanlæg samt cykelrum.

Der er offentlig parkering udenfor døren med henholdsvis 1 og 2 timers fri parkering.

Lokalerne er særdeles velegnede til alle former for detailhandel, ligesom lokalerne henvender sig til virksomheder indenfor liberale erhverv, herunder servicevirksomhed, klinikker mv..

Generelt fremstår lokalerne i pæn og velholdt stand.
























FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Hobrovej 58, st. th., 9000 Aalborg
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor
Anvendelse, aktuel	Ejerlejlighed, ren forretning

Matr. nr.	Areal
80 app Aalborg Markjorder	3.939 m²

Arealfordeling

Grundareal	3.939 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		658 m²
Erhvervsareal m/afskrivninger		333 m²
Etageareal i alt		333 m²

Ejerlejligheder

Tinglyst fordelingstal	0 / 800
Administrativt fordelingstal	0 / 800

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vestre Alle 1

- opført / ombygget	1952
- bebygget areal	658 m²
- etageareal	437 m²
- antal etager	5

Enhed	*Ejerlejlighed nr. 2*			
Hobrovej 58, st, th	Tinglyst areal	324 m²	Etageareal	239 m²
	Tinglyst fordelingstal	62/800		
Enhed til kontor	Adm. fordelingstal	62/800	*Type*	*Afskrivning*
	BFE-nr.	394150	Erhvervsareal	Ja

Enhed	*Ejerlejlighed nr. 1*			
Hobrovej 58, st, tv	Tinglyst areal	83 m²	Etageareal	94 m²
	Tinglyst fordelingstal	16/800		
Enhed til kontor	Adm. fordelingstal	16/800	*Type*	*Afskrivning*
	BFE-nr.	394139	Erhvervsareal	Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	2.000.000
Grundværdi	386.200

Ejerlejlighed nr. 1 (st. tv.) offentlig vurdering udgør kr. 890.000, heraf grundværdi kr. 99.700
Ejerlejlighed nr. 2 (st. th.) offentlig vurdering udgør kr. 2.000.000, heraf grundværdi kr. 386.200

Den oplyste offentlige ejendomsvurdering er således summen af de to ejerlejligheders offentlige vurderinger.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger

El: 230 volt
Vand: Offentlig
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens elinstallationer er sikret med 80 Amp. i henhold til telefoniske oplysninger fra elselskabet. Sælger indestår ikke rigtigheden heraf.

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Codan Forsikring A/S	900 721 1985

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Sælger oplyser, at ejendommen via ejerforeningen er forsikret hos Codan under policenummer 900 721 1985. Forsikringspræmien opkræves således hos ejerforeningen og i ejerlejlighedernes løbende betaling til fællesudgifter indgår således ejerlejlighedernes andel af denne forsikringspræmie.

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Kommuneplanramme 3.2.C1, hvor anvendelsen er angivet til følgende:

Etageboligbebyggelse
Kontor- og serviceerhverv
Bydelscenter
Tankstation
Publikumsorienterede serviceerhverv
Øvrige ferie- og fritidsformål
Uddannelsesinstitutioner
Sundhedsinstitutioner
Daginstitutioner
Døgninstitutioner
Kulturelle institutioner

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ejerlejlighed, ren 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.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.10.1912 lbnr. 991781-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_N-A_675
Nr. 2 lyst d. 27.11.1952 lbnr. 991782-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 3 lyst d. 06.03.1953 lbnr. 991783-76 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, § 11 not Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 4 lyst d. 12.01.1954 lbnr. 991785-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 5 lyst d. 12.01.1954 lbnr. 991786-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 6 lyst d. 12.01.1954 lbnr. 991787-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 7 lyst d. 27.12.1956 lbnr. 991788-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 8 lyst d. 07.08.1957 lbnr. 991789-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 9 lyst d. 01.03.1977 lbnr. 991790-76 Tillægstekst Vedtægter for"Ejerlauget Skipperen, Aalborg" Filnavn: 76_AV-A_251
Nr. 10 lyst d. 02.03.1977 lbnr. 991791-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_AV-A_251

Nr. 11 lyst d. 20.05.1977 lbnr. 991792-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, påtegning Filnavn: 76_AV-A_251
Nr. 12 lyst d. 07.05.1979 lbnr. 991793-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, påtegning Filnavn: 76_AV-A_251
Nr. 13 lyst d. 05.09.2005 lbnr. 101483-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, påtegning Filnavn: 76_AV-A_251
Nr. 16 lyst d. 31.01.2020 lbnr. 1011603197 Filnavn: 76f3af6b-3144-4e08-a1e8-f3cb31320f59

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.495.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.495.000
Handelsomkostninger anslået	22.850
Anslået kapitalbehov	3.517.850

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		5.381
Dækningsafgift		6.108
Fællesudgifter + varmerenovering st tv		15.280
Fællesudgifter + varmerenovering st th		59.211
Rottebkæmpelse ejendomsskattebillet		231
I alt, anslået		86.212

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	86.212	86.212
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-86.212	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-86.212	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-86.212
- skattevirkning ved 25,40%		-21.898
I alt		-64.314

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	3.495.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	22.850
Kontant anskaffelsessum	3.517.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	795.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	3.200.000
Rest til fordeling	-500.000
I alt	3.495.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	*Afskrivningsgrundlag*	*Beløb i kr.*
Bygninger med installationer	0%	3.220.921	
Afskrivninger 1. år.			

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

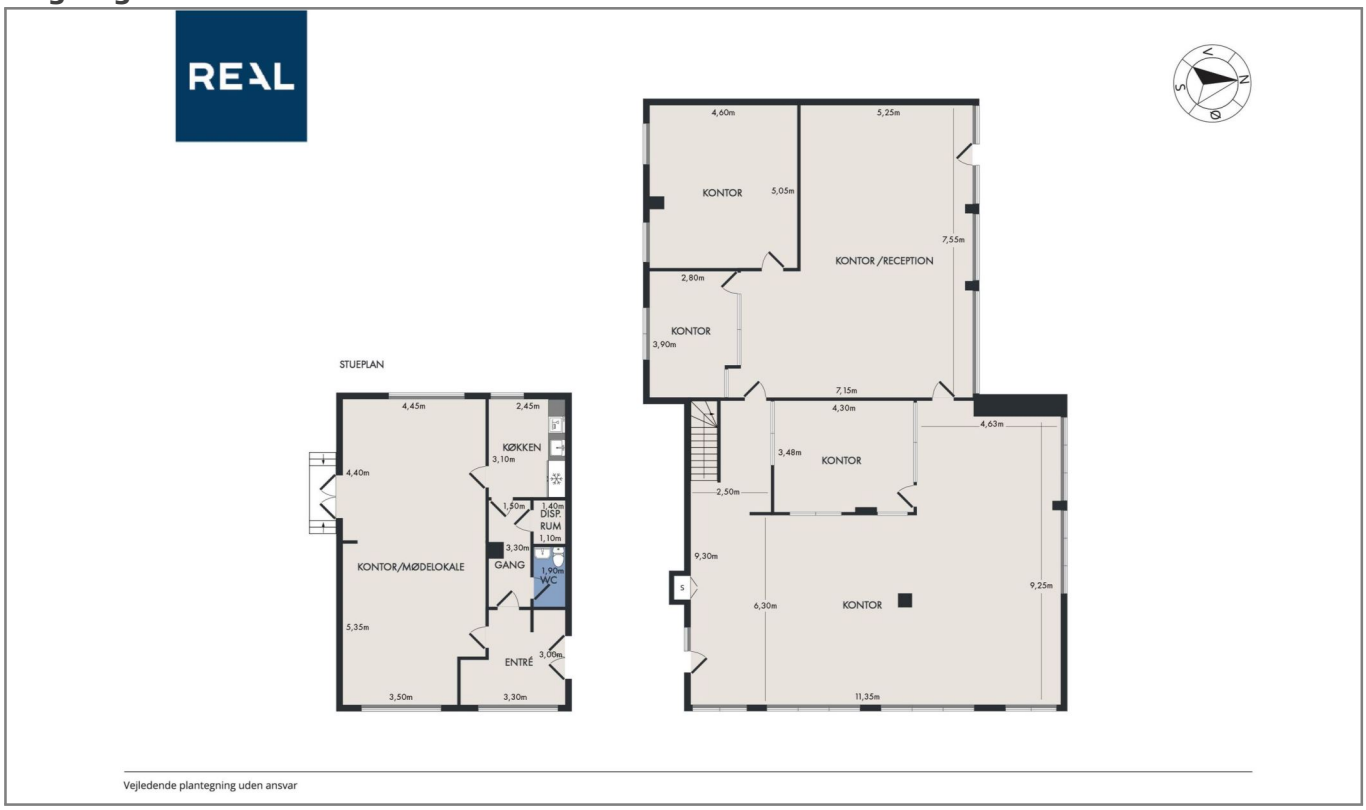
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	22.850
Handelsomkostninger inkl. moms	22.850

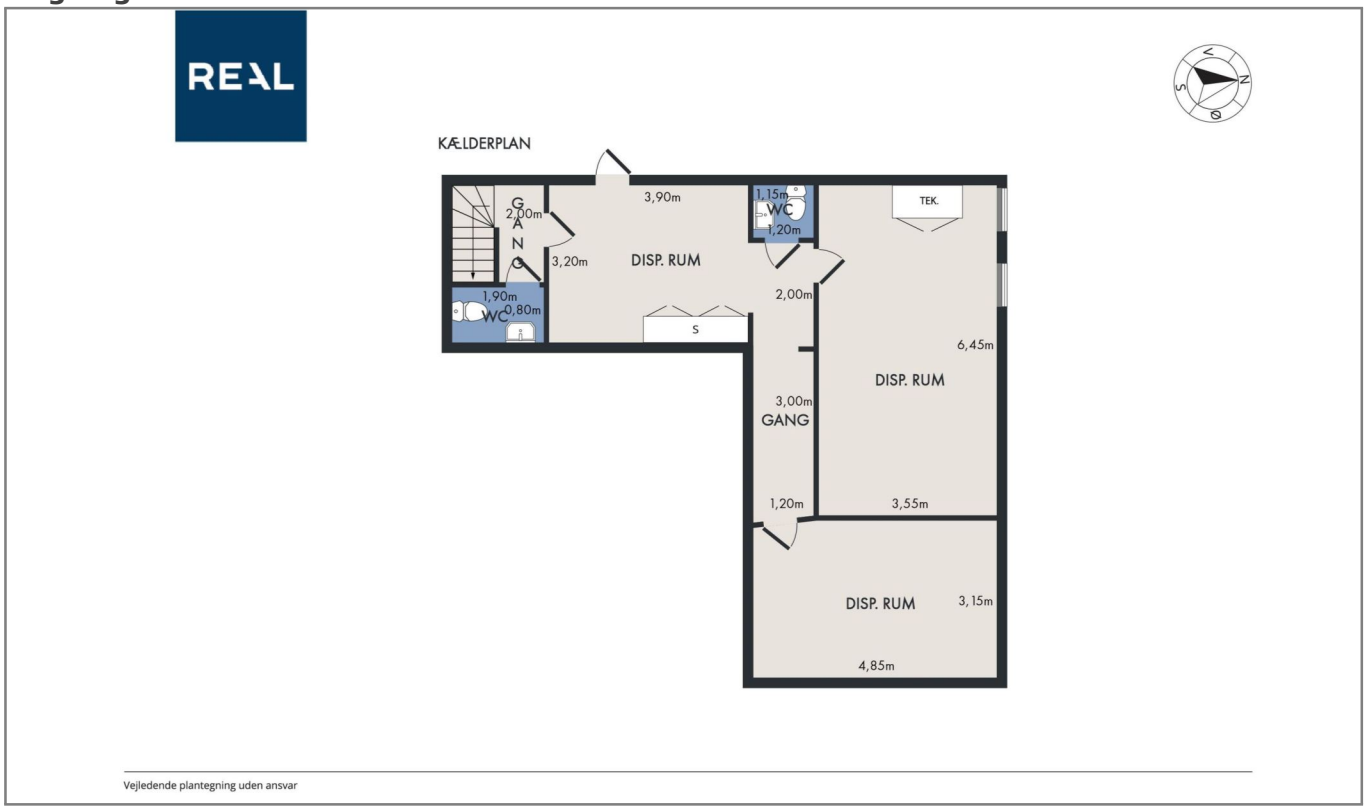
TEGNINGER OG KORT

Tegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Tegning

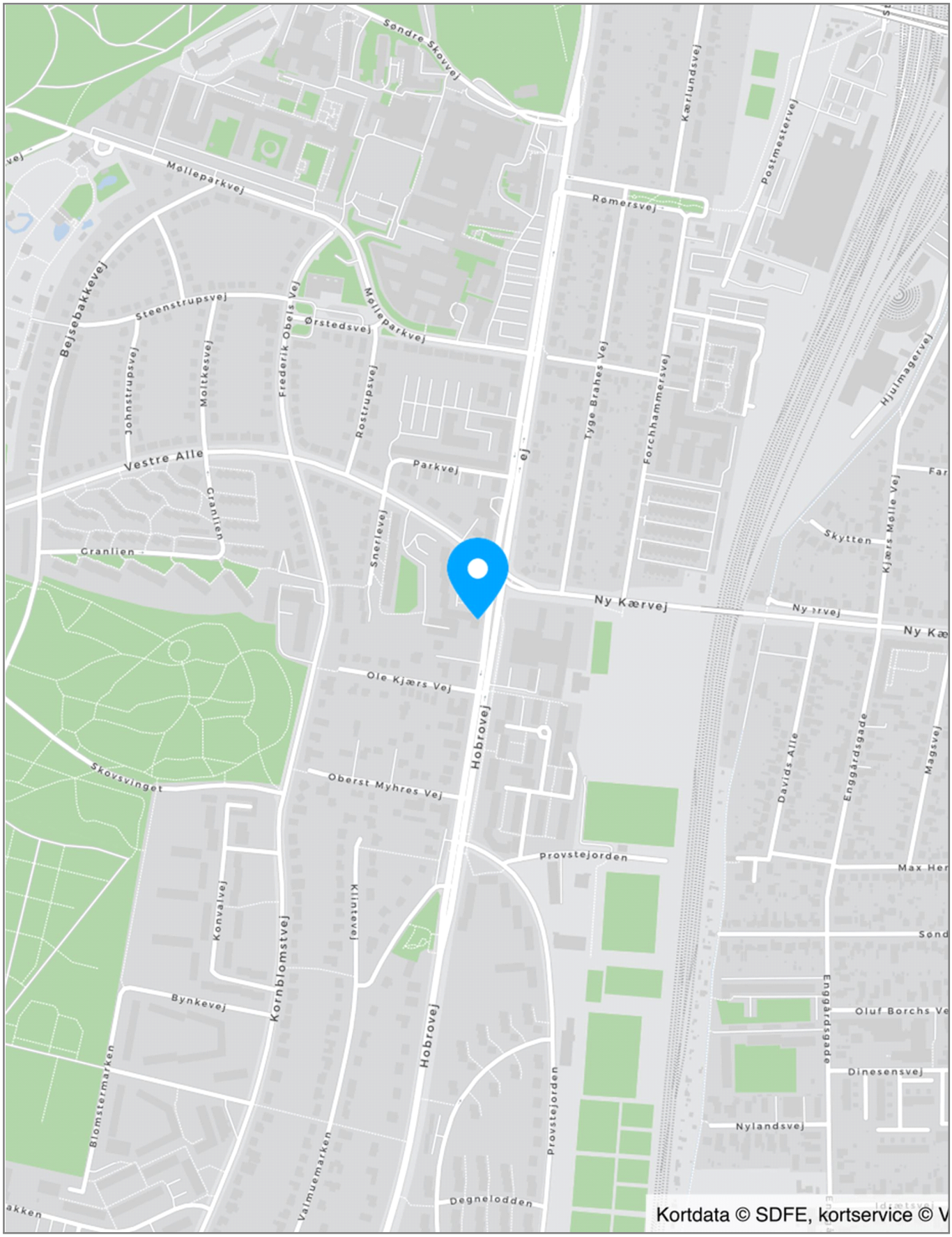


Vejledende plantegning uden ansvar

Tegning


KÆLDERPLAN
DISP. RUM
GANG
DISP. RUM
DISP. RUM
KONTOR
KONTOR/RECEPTION
KONTOR
KONTOR
KONTOR
STUEPLAN
KØKKEN
DISP. RUM
KONTOR/MØDELOKALE
GANG
ENTRÉ
Vejledende plantegning uden ansvar

Kort


Søndre Skovvej
Møllepark
Møllepark
Møllepark
Bejsebakkevej
Steenstrupsvej
Johnstrupsvej
Moltkesvej
Frederik Obels Vej
Ørstedsvej
Rostrupsvej
Vestre Alle
Granlien
Granlien
Parkvej
Snerlevej
Kærlundsvej
Postmestervej
Rømersvej
Tyge Brahes Vej
Forchhammersvej
Hjulmagervej
Skytten
Kjærs Mølle Vej
Ny Kærvej
Ny Kærvej
Ole Kjærs Vej
Hobrovej
Skovsvinget
Oberst Myhres Vej
Provstejorden
Davids Alle
Enggårdsgade
Magsvej
Konvalvej
Kornblomstvej
Klintevej
Bynkevej
Blomstermarken
Hobrovej
Provstejorden
Valmuemarken
Degnelodden
Enggårdsgade
Oluf Borchs Ve
Dinesensvej
Nylandsvej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

KONTAKTINFORMATION



RealMæglerne i Farsø er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring. Vi er alle fra lokalområdet og har stort lokalkendskab. Vi er klar til at tage hånd om dit ejendomssalg i hele Vesthimmerland og har hele kommunen som vores naturlige markedsområde.

Vi beskæftiger os med alle ejendomstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsejendomme og ikke mindst fritidshuse, hvor særligt Hvalpsund, Louns, Ertebølle og Trend er vores primære markedsområder.

Kontakt os allerede i dag på 70 20 25 11 for drøftelse om køb eller salg af fast ejendom i Vesthimmerland.

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
Engvej 2
9640 Farsø

Telefon: 70202511
E-mail: 9640@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk

Åbningstider

Mandag	0830-1600
Tirsdag	0830-1600
Onsdag	0830-1600
Torsdag	0830-1700
Fredag	0830-1500
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Rasmus Moesgaard

Mobil: 20163439
E-mail: rmo@mailreal.dk

