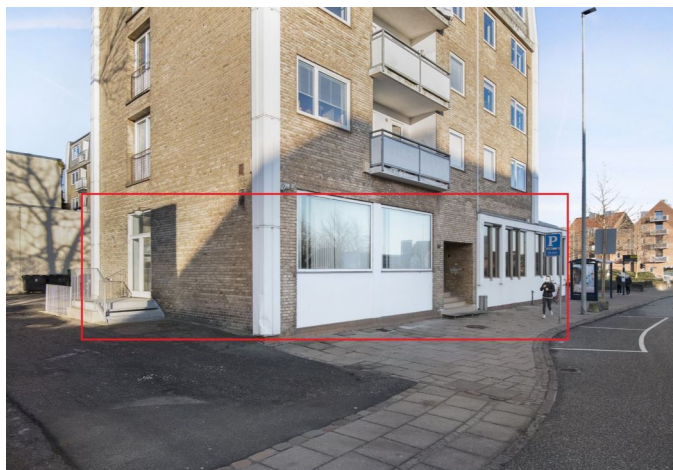


# SALGSOPSTILLING

Kontor

Hobrovej 58, st. th.  
9000 Aalborg

3.995.000 kr.



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
11	Tegning
11	Tegning
12	Tegning
12	Kort
13	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
14	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 m<sup>2</sup> + 104 m<sup>2</sup> 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	Kontor

### Matr. nr.

80 app Aalborg Markjorder

### Arealfordeling

Erhvervsareal u/afskrivninger	437 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	437 m <sup>2</sup>

### Ejerlejligheder

Tinglyst areal	407 m <sup>2</sup>
Tinglyst fordelingstal	78 / 800
Administrativt fordelingstal	78 / 800

### Bygningsspecifikation, herunder ejerlejlighed 2, 1

#### Bygning nr. 1 - Vestre Alle 1

- opført / ombygget	1952
- antal etager	5

#### Enhed

#### Ejerlejlighed nr. 2

Hobrovej 58, st, th	Tinglyst areal	324 m <sup>2</sup>	Etageareal	343 m <sup>2</sup>
Enhed til kontor	Tinglyst fordelingstal	62/800	Type	Afskrivning
	Adm. fordelingstal	62/800	Erhvervsareal	Nej
	BFE-nr.	394150		

#### Enhed

#### Ejerlejlighed nr. 1

Hobrovej 58, st, tv	Tinglyst areal	83 m <sup>2</sup>	Etageareal	94 m <sup>2</sup>
Enhed til kontor	Tinglyst fordelingstal	16/800	Type	Afskrivning
	Adm. fordelingstal	16/800	Erhvervsareal	Nej
	BFE-nr.	394139		

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

### År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	2.890.000
Grundværdi	485.900

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

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



## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner

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

### Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kontor

## 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 varmforsyning/kollektiv varmforsyning 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

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	3.995.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	3.995.000
Handelsomkostninger anslået	25.850
Anslået kapitalbehov	4.020.850

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2022		13.095
Dækningsafgift		12.327
Fællesudgifter + varmerenovering st tv		15.280
Fællesudgifter + varmerenovering st th		59.211
Rottebekæmpelse ejendomsskattebillet		231
I alt, anslået		100.144

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter	0	0
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	100.144	100.144
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	-100.144	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-100.144	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		-100.144
- skattevirkning ved 26,58%		-26.618
I alt		-73.526

## Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	3.995.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	25.850
Kontant anskaffelsessum	4.020.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

### Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	795.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	4.000.000
Rest til fordeling	-800.000
I alt	3.995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

### Handelsomkostninger

#### Købers handelsomkostninger, anslået

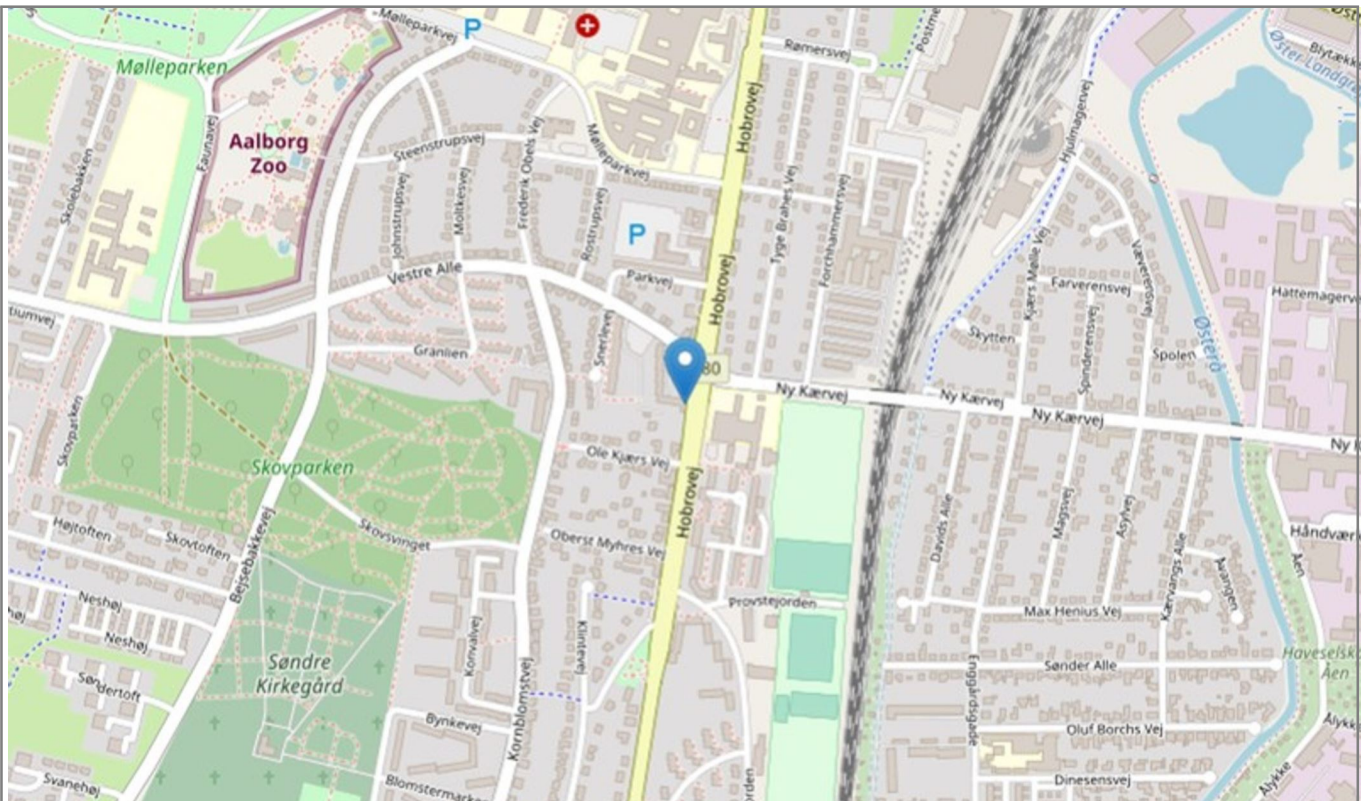
	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	25.850
Handelsomkostninger inkl. moms	25.850



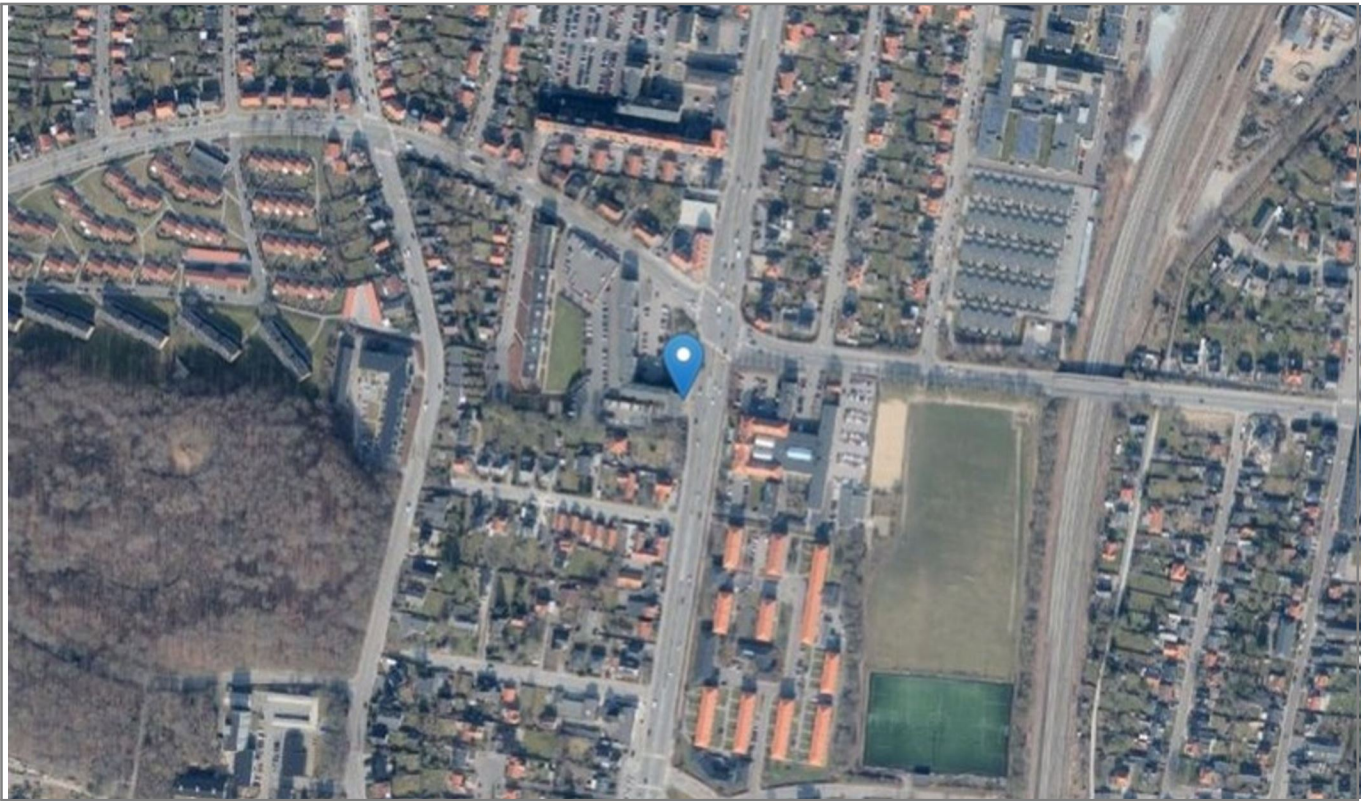
### Tegning



### Kort



**Kort**



# KONTAKTINFORMATION



RealMæglerne Vesthimmerland Erhverv - Moesgaard & Munk ApS er din lokale samarbejdspartner når det gælder salg, vurdering og udlejning af erhvervsjendomme og erhvervslokaler i Vesthimmerland og resten af Nordjylland.

Firmaet ejes og drives af advokat og ejendomsmægler Rasmus Moesgaard, der i kraft af stort netværk, lokalkendskab og de faglige kompetencer har alle forudsætninger for at gennemføre et godt salg eller en god udlejning for dig og din virksomhed.

Vi kan bidrage med rådgivning indenfor køb og salg af ejendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butiksljemål, vurdering af erhvervsjendomme samt projektudvikling.

Du vil opleve, at vi kan rådgive bredt og effektivt og er til stadighed opdateret med de seneste og mest moderne salgsværktøjer med effektiv og intelligent markedsføring samt integreret køber og lejerkartotek.

Rasmus Moesgaards baggrund som såvel advokat som ejendomsmægler bidrager til en komplet rådgivning indenfor ejendomstransaktionen og sikrer dig de bedste forudsætninger for et opdateret aftalegrundlag.

Kontakt advokat og ejendomsmægler Rasmus Moesgaard i dag på 7020 2511 for en uforpligtende drøftelse om mulighederne for salg eller udlejning af din ejendom i Vesthimmerland eller resten af Nordjylland.

## EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Erhverv Nordjylland ApS  
Engvej 2  
9640 Farsø  
  
Telefon: 70202511  
E-mail: 9640@mailreal.dk  
Hjemmeside: [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://www.realmaeglerne.dk/farsø)

## Åbningstider

Mandag 0830-1630  
Tirsdag 0830-1630  
Onsdag 0830-1630  
Torsdag 0830-1630  
Fredag 0830-1600  
Lørdag 10-12

## Kontakt

Rasmus Moesgaard  
  
Mobil: 20163439  
E-mail: [rmo@mailreal.dk](mailto:rmo@mailreal.dk)

