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

Bertel Holts Vej 7, st. th.
9400 Nørresundby

2.095.000 kr.



Ejerlejligheder i en sund mindre forening med gode fællesfaciliteter





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter

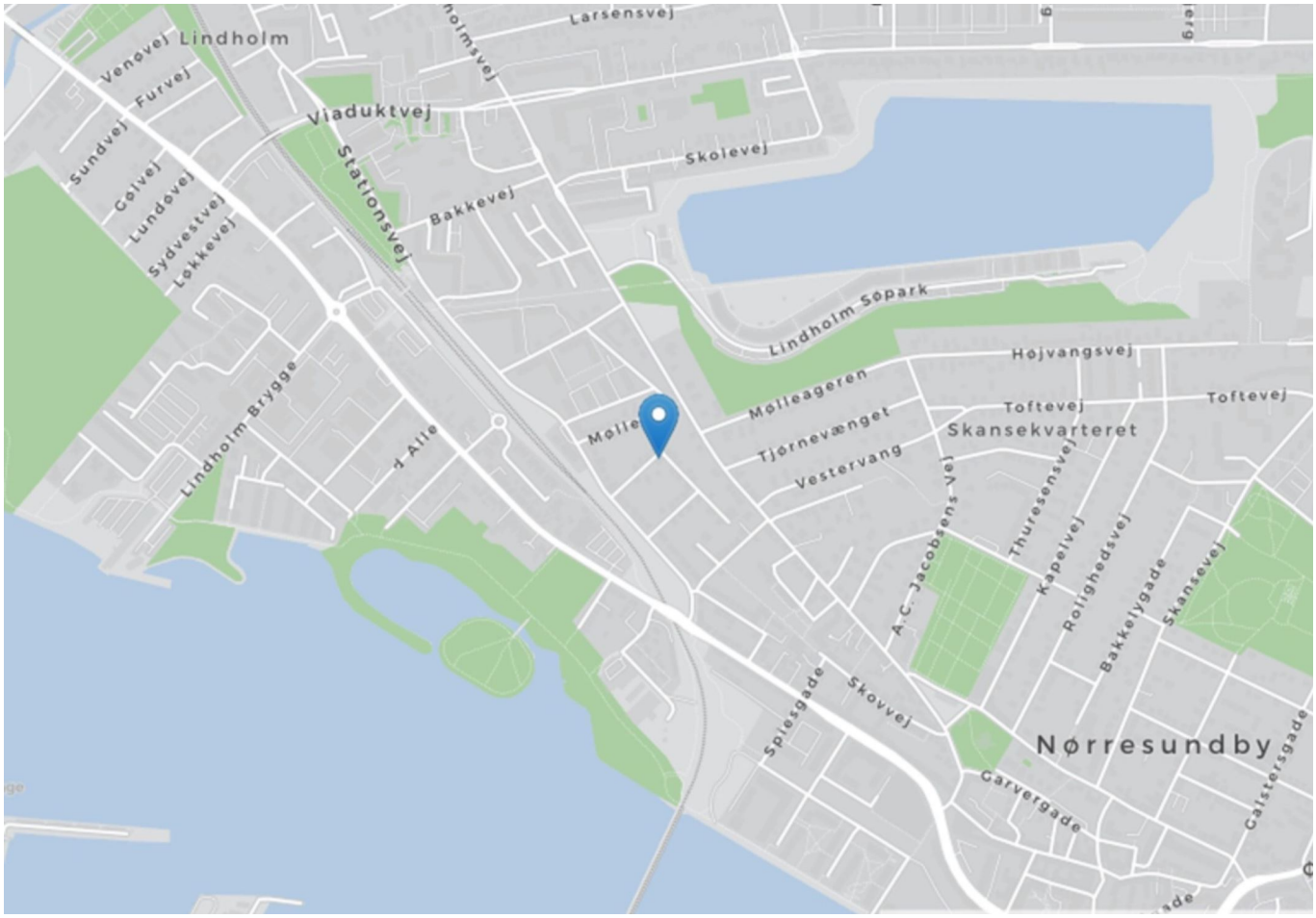
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret

Side	TEGNINGER
11	Tegning

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Formål:
At investere i ejerlejligheder beliggende i en lille forening med fokus på værdiforøgelse af ejendommen.

Investeringsoverblik:
2 renoverede ejerlejligheder beliggende i en lille forening med kun en yderligere lejlighed. Ejendommen har et stort fælles gårdområde og gode fællesfaciliteter.
Denne type ejendomme kan tiltrække lejere og købere, der søger et fællesskabsorienteret miljø med ekstra faciliteter.

Ejerlejlighed 1:
Centralt beliggende med nem adgang til offentlig transport og lokale faciliteter.
En moderne lejlighed med to værelser og udgang til have og terrasse i det fælles gårdområde.
Ejendommen har potentiale til at tiltrække lejere på grund af dens attraktive beliggenhed og fællesfaciliteter. Der kan være mulighed for at forbedre lejeindtægterne gennem opgraderinger af fællesområder eller individuelle enheder.

Ejerlejlighed 2:
En charmerende 3 værelses lejlighed renoveret med respekt for de originale detaljer og adgang til fælles gårdareal.
Lejligheden har været udlejet til samme lejer i sælgers ejertid.

Investeringsstrategi:

Køb begge ejerlejligheder i den lille forening med henblik på at drage fordel af det fælles gårdområde og de fællesfaciliteter, der tilbydes.




















FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Bertel Holts Vej 7, st. th., 9400 Nørresundby
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Ejerlejlighed, beboelse

Matr. nr.	*Areal*
30 ad Lindholm By, Lindholm	439 m²

Arealfordeling

Grundareal	439 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		166 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		47 m²
Boligareal		121 m²
Etageareal i alt		168 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Bertel Holts Vej 7

- opført / ombygget	1921/1999
- bebygget areal	121 m²
- etageareal	74 m²
- antal etager	2

Enhed

Bertel Holts Vej 7, st, th	Etageareal	74 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Bygning nr. 2 - Bertel Holts Vej 7

- opført / ombygget	1921
- bebygget areal	22 m²
- etageareal	47 m²
- antal etager	1

Enhed

Bertel Holsts Vej 7, st. tv. 9000 Aalborg	Etageareal	47 m²
	Type	*Afskrivning*
Bolig	Erhvervsareal	Nej

Bygning nr. 3 - Bertel Holts Vej 7

- opført / ombygget	1999
- bebygget areal	23 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.405.000
Grundværdi	647.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger
El: 230 og 400 volt
Vand: Offentlig
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ejerlejlighed, beboelse

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. 29.06.1917 lbnr. 965249-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_T-N_637
Nr. 2 lyst d. 12.11.1951 lbnr. 965250-76 Tillægstekst Dok om afståelse af areal til vej Akt 76_H-N_53
Nr. 3 lyst d. 25.09.1964 lbnr. 965251-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Akt 76_H-N_53
Nr. 4 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 965252-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76_BD-N_404
Nr. 5 lyst d. 13.11.2018 lbnr. 1010270910 Filnavn: 83beb443-380e-453e-8476-fdae60f61d0e
Nr. 1 lyst d. 29.06.1917 lbnr. 965249-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_T-N_637
Nr. 2 lyst d. 12.11.1951 lbnr. 965250-76 Tillægstekst Dok om afståelse af areal til vej Akt 76_H-N_53
Nr. 3 lyst d. 25.09.1964 lbnr. 965251-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Akt 76_H-N_53
Nr. 4 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 965252-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76_BD-N_404
Nr. 5 lyst d. 13.11.2018 lbnr. 1010270910 Filnavn: 83beb443-380e-453e-8476-fdae60f61d0e

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	118.800	0
I alt årlig leje	118.800	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.095.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.095.000
Handelsomkostninger anslået	93.013
-Refusion depositum	29.700
Anslået kapitalbehov	2.158.313

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 4,64%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		2.504
Grundejerforening / ejerforening		16.248
I alt, anslået		18.752

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	118.800	118.800
Udgifter		
Driftsudgifter	18.752	18.752
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	100.048	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	100.048	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		100.048
- skattevirkning ved 25,40%		25.412
I alt		74.636

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	2.095.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	14.450
Mæglersalær	62.850
Moms ekskl. evt. momsrefusion	15.713
Kontant anskaffelsessum	2.188.013

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	2.095.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	14.450
Mæglersalær	62.850
Moms	15.713
Handelsomkostninger inkl. moms	93.013

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	2.095.000
Handelsomkostninger anslået	93.013
- Refusion depositum	29.700
Investeret kapital	2.158.313

Forrentning af investeret kapital

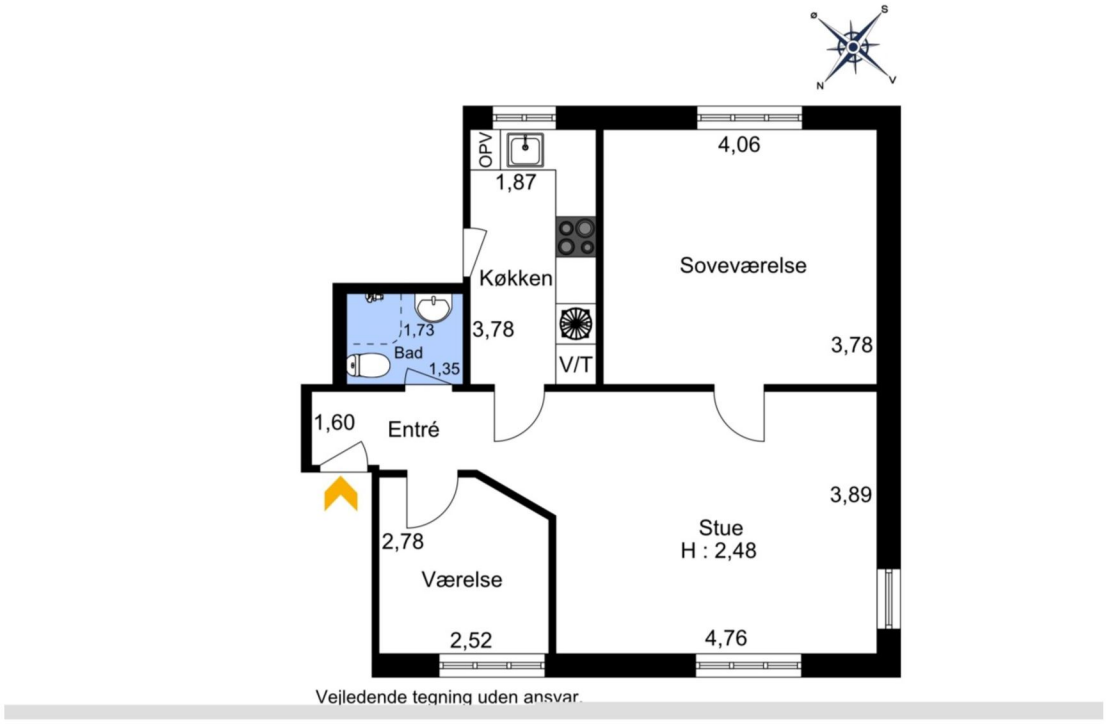
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	118.800
- Driftsudgifter iht. budget	18.752
Nettoleje til forrentning	100.048

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{100.048 \times 100}{2.158.313} = 4{,}64\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

Tegning



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.01.2024

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Anonym	Bertel Holts Vej 7, st.th., 9400 Nørresundby	74	70.800	957		17.700	
2	Anynom	Bertel Holts Vej 7, st.tv., 9400 Nørresundby	47	48.000	1.021		12.000	
I alt			121	118.800		0	29.700	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	121	118.800	0	29.700	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	121	118.800	0	29.700	0

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

