

Investerings ejendom



BOLIGUDLEJNING

TIL SALG

Aalborg - Grønnegade 30

- På rolig beliggenhed i Aalborg
- Fremstår pæn og vedligeholdt
- Gode parkeringsmuligheder
- Kombineret lejligheder og værelsesudlejning

C

Kontantpris kr.	5.975.000
1. års nettoafkast %	4,28
Etageareal m ²	324
Sag	7200310

Nordicals

Skibbrogade 3, 3. · 9000 Aalborg
9000@nordicals.dk · Tlf. 9813 4000
CVR 17990446



An International Associate of Savills



NORDICALS
erhvervsmæglere



1. BESKRIVELSE

Ejendomsbeskrivelse

Velbeliggende boligudlejningsejendom på i alt 323 m² boligareal i et af Vejgaards rolige kvarterer sælges. Vejgaard er en attraktiv del af Aalborg og et eftertragtet sted for mange unge at bo grundet nærheden til Aalborg Universitet.

Ejendommen fremstår i pæn og ordentlig stand og består oprindeligt af 3 store lejligheder, hvor lejligheden i stueplan i dag er udlejet som 3 værelser. Endvidere er der indrettet værelser i kælder (ej godkendt), hvor der også er indrettet toilet, bad og fælles køkken. Endvidere anvendes kælderen til fælles vask og tørretumbling.

Vejgaards beliggenhed tæt ved Aalborgs absolutte centrum kombineret med nærheden til Aalborg Universitet gør det til et sted, hvor mange unge studerende kigger efter værelsesudlejning i den første tid af deres studietid i Aalborg.

Ejendommen er opført i teglsten med vandskuret og malet facade. Ejendommens sadeltag er belagt med eternit, og ejendommens vinduer og døre er udskiftet i 2014 og isat termovinduer. Ejendommen fremstår generelt i en pæn og ordentlig stand både indvendigt og udvendigt.

Ejendommen har oprindeligt været opdelt i mindre enheder, og ved en fremtidig ombygning af ejendommen bør muligheden herfor undersøges igen.

Udenomsarealer / området

Ejendommen er beliggende centralt i Vejgaard, som er en forstad til Aalborg.

Aalborg er Danmarks fjerdestørste by beliggende i Region Nordjylland. Aalborg betegnes som værende Nordjyllands hovedstad beliggende i Aalborg Kommune, Danmarks tredjestørste kommune målt på befolkningstal med ca. 213.500 borgere (2018), hvilket er en befolkningstilvækst på ca. 5.700 borgere siden 2015.

Infrastruktur

- * Afstand til Aalborg Lufthavn 8 km
- * Afstand til banegården / Aalborg Busterminal 2,5 km
- * Afstand til indkøb 0,3 km
- * Afstand til busstoppested 0,2 km

Aalborg har igennem længere tid været i gang med en omdannelse fra at være en industriby til at være en videns- og uddannelsesby, og er kommet rigtigt langt i denne udvikling med mere end 36.000 (2016) studerende på AAU og UCN. Man forventer ifølge den fysiske vision for Aalborg for 2025, at der vil bo 227.000 mennesker i byregionen i år 2025. Med Musikkens Hus, Nordkraft, Utzon Center m.m. er der ligeledes lagt vægt på det kulturelle liv.

P-forhold

Der er parkeringsmuligheder tæt ved ejendommen.



2. EJENDOMMENS DATA

Beliggenhed

Adresse Grønnegade 30, 9000 Aalborg
Matr.nr. 19 t Ø. Sundby, Aalborg Jorder

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning
Kommune Aalborg
Region Region Nordjylland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Arealfordeling

Grundareal 293 m² heraf vej 56 m²
Bebygget areal 115 m²
Boligareal 324 m²
Etageareal i alt 324 m²
Sekundære arealer 100 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Beliggende Grønnegade 30

Opført / ombygget 1900/1989
Bebygget areal 115 m²
Etageareal 324 m²
Sekundært areal 100 m²
Antal etager 3

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdi 6

Port 22 m²

Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
Bolig	94 m ²	Boligareal	Nej
Bolig	115 m ²	Boligareal	Nej
Bolig	115 m ²	Boligareal	Nej
Kælder (ej godkendt til beboelse)	100 m ²	Sekundært areal	Nej

Specifikation, øvrige bemærkninger

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsoptillingen, hvorfor hverken sælger eller medvirkende ejendomsmægler indestår for rigtigheden af de afgivne arealer.

Ovennævnte oplysninger er indhentet fra såvel sælger som offentlige registre, og køber opfordres til at gennemgå arealerne m.v.

Det skal bemærkes, at der er difference imellem det oplyste areal i BBR-ejermeddelelse, og det oplyste areal ifølge sælger/ejendomsadministrator.



Offentlig vurdering	År 2019		
	Ejendomsværdi	kr.	3.400.000
	heraf grundværdi	kr.	267.800
	Ejendommen er ikke under omvurdering.		
Forsikringsforhold	Bygnings- og brandforsikring. Forsikringspræmien er anslået af ejendomsmægleren og er bl.a. afhængig af den fremtidige anvendelse m.v.		
	Ejendommen er forsikret via koncernrelateret fællespolice, der <u>ikke</u> kan overtages. Køber indhenter selv tilbud om bygnings-/brandforsikring med ikrafttræden pr. overtagelsesdagen.		
Energimærkning	Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.		
	Gyldigt energimærke foreligger af 11.10.2017 med energiklassifikation C.		

3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

Zonestatus	Ejendommen er beliggende i byzone.
Vej	Ejendommen er beliggende til offentlig vej.
Afløbsforhold	Afløbsforholdene er noteret som afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.
Brandmæssige forhold	Ejendommen opfylder gældende lovgivning til sin nuværende anvendelse.
Servitutter	Der henvises til ejendommens blad i tingbogen. Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen, jf. den indhente- de tingbogsattest: 13.02.1897 Dok om fælles brandmur/gavl mv. 29.06.1907 Dok om fælles brandmur/gavl mv. 04.09.2014 Deklaration om fællesareal mv.
Øvrige forhold	Ejendommen er omfattet af Aalborg Kommunes rammebestemmelser 4.1.C1 Vejgård center. Jf. rammebestemmelserne skal området hovedanvendelse være: <ul style="list-style-type: none">• Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)• Butikker• Hotel og restaurant• Klinikker• Kontorer• Service• Benzinsalg• Kulturelle formål• Fritidsformål



- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg
- Værksteder

Rammebestemmelser kan rekvireres i kopi hos erhvervsmæglerfirmaet alternativt kan de downloades fra Aalborg Kommunes hjemmeside.

Ovenstående omkring planforhold er oplyst uden ansvar for erhvervsmæglerfirmaet, og køber opfordres til at rette henvendelse til den pågældende kommune angående konkret planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.

4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.

El, vand og varme

Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Løsøre og inventar

Der medfølger inventar og driftsmidler, som tilhører udlejer. Der henvises til lejekontrakterne.

5. MILJØFORHOLD

Affaldsdepot - tidligere forurening

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.

Områdeklassificering

Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse for jordbunds- og miljørisici. Køber opfordres til forinden budafgivelse at foretage en miljømæssig due diligence og søge teknisk rådgivning med henblik på vurdering af miljømæssige risici.

Forurening V1/V2 niveau

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, der ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurening.

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Nordjylland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.



Jordforureningsattest kan rekvireres i kopi hos erhvervsmæglerfirmaet.

6. ØKONOMISKE FORHOLD

6.1. Købesum

Kontantpris kr. 5.975.000

Øvrige forhold:

Kan overtages efter nærmere aftale.

6.2. Lejeindtægter m.v.

Faktiske lejeindtægter:

Lejeindtægt boliglejemål kr. 224.696

I alt kr. 224.696

Anslåede lejeindtægter:

Lejeindtægt boliglejemål kr. 138.369

I alt kr. 138.369

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto-varme og el.

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede boligarealer.

Der henvises til lejemålsoversigt med specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktsforhold m.m.

Bemærkning:

Lejeindtægterne er oplyst af sælger, og køber opfordres til at gennemgå lejeindtægterne m.v.

6.3. Driftsudgifter

Ejendomsskatter (år 2020) kr. 7.217

Renovation

Renovation kr. 14.516

Vand / Vandafledning El

El og gas kr. 19.249

Vand og kloak kr. 4.709

Renholdelse / Vicevært

Vicevært, anslået kr. 10.000

Udvendig vedligeholdelse

Anslået kr. 24.150

Administration

Administration, anslået kr. 15.000

Varmeregnskab, anslået kr. 8.000

Forsikringer

Præmie årligt, anslået	kr.	4.643
------------------------	-----	-------

Driftsudgifter, i alt anslået

kr.	107.484
------------	----------------

Bemærkninger

Driftsudgifterne er afgivet og anslået af sælger, og køber opfordres til at gennemgå driftsudgifterne.

6.4. Handelsomkostninger og kapitalbehov (Anslået)
Købers handelsomkostninger (anslået):

Tinglysningsafgift - skøde	kr.	18.825
Advokatsalær - skøde	kr.	27.675
Moms	kr.	6.919
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	53.419

Bemærkninger:

Handelsomkostningerne er anslået for så vidt angår berigtigelse, idet det er muligt at indgå individuelle aftaler.

Kapitalbehov:

Kontantpris	kr.	5.975.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	53.419
-Refusion depositum	kr.	49.754
-Refusion forudbetalt leje	kr.	8.094
Anslået kapitalbehov	kr.	5.970.571

6.5. Startforrentning
Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel

Lejeindtægter iht. budget	kr.	363.065
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	107.484

Nettoleje til forrentning af investeret kapital	kr.	255.581
--	------------	----------------

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, vejledende:

$$\frac{255.581 \times 100}{5.970.571} = 4,28\% \text{ (anslået)}$$

6.6. Købesummens fordeling - afskrivninger
Kontantomregning af købesum:

Udbetaling	kr.	5.975.000
Kontantomregnet købesum	kr.	5.975.000

Handelsomkostninger anslået:

Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.825
Advokatsalær skøde	kr.	27.675
Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	6.919
Kontantomregnet anskaffelsessum	kr.	6.028.419

Kontantomregningen af købesummen er vejledende. Handelsomkostningerne er anslået.

Den kontantomregnede købesum foreslås fordelt som følger:

Bygninger og installationer:

Grundens værdi	kr.	267.800
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	kr.	5.136.480
Særlige installationer	kr.	570.720

Kontantomregnet købesum	kr.	5.975.000
--------------------------------	------------	------------------

Afskrivningsberegning på basis af den kontantomregnede anskaffelsessum:

Særlige installationer	4% x kr.	575.822 =	kr.	23.033
Afskrivninger 1. år			kr.	23.033

Afskrivningsberegningen er vejledende. Købere henvises derfor til egen revisor, advokat eller anden rådgiver for at få foretaget fornødne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen.

6.7. Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:		Likviditetsmæssigt:	
Udgifter				
Driftsudgifter	kr.	107.484	kr.	107.484
Udgifter i alt	kr.	107.484	kr.	107.484
Indtægter:				
Lejeindtægter, faktiske	kr.	224.696	kr.	224.696
Lejeindtægter, anslåede	kr.	138.369	kr.	138.369
1. år før afskrivning / skat	kr.	255.581	kr.	255.581
Afskrivning 1. år, anslået	kr.	23.033		
Skattemæssigt resultat 1. år	kr.	232.549		
Likviditet 1. år før skat			kr.	255.581
Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%			kr.	51.161
Likviditetsmæssigt resultat 1. år			kr.	204.421

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

7. BESIGTIGELSE

Henvendelse – besigtigelse:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:

Nordicals
 Skibbrogade 3, 3.
 9000 Aalborg
 Tlf.: 9813 4000

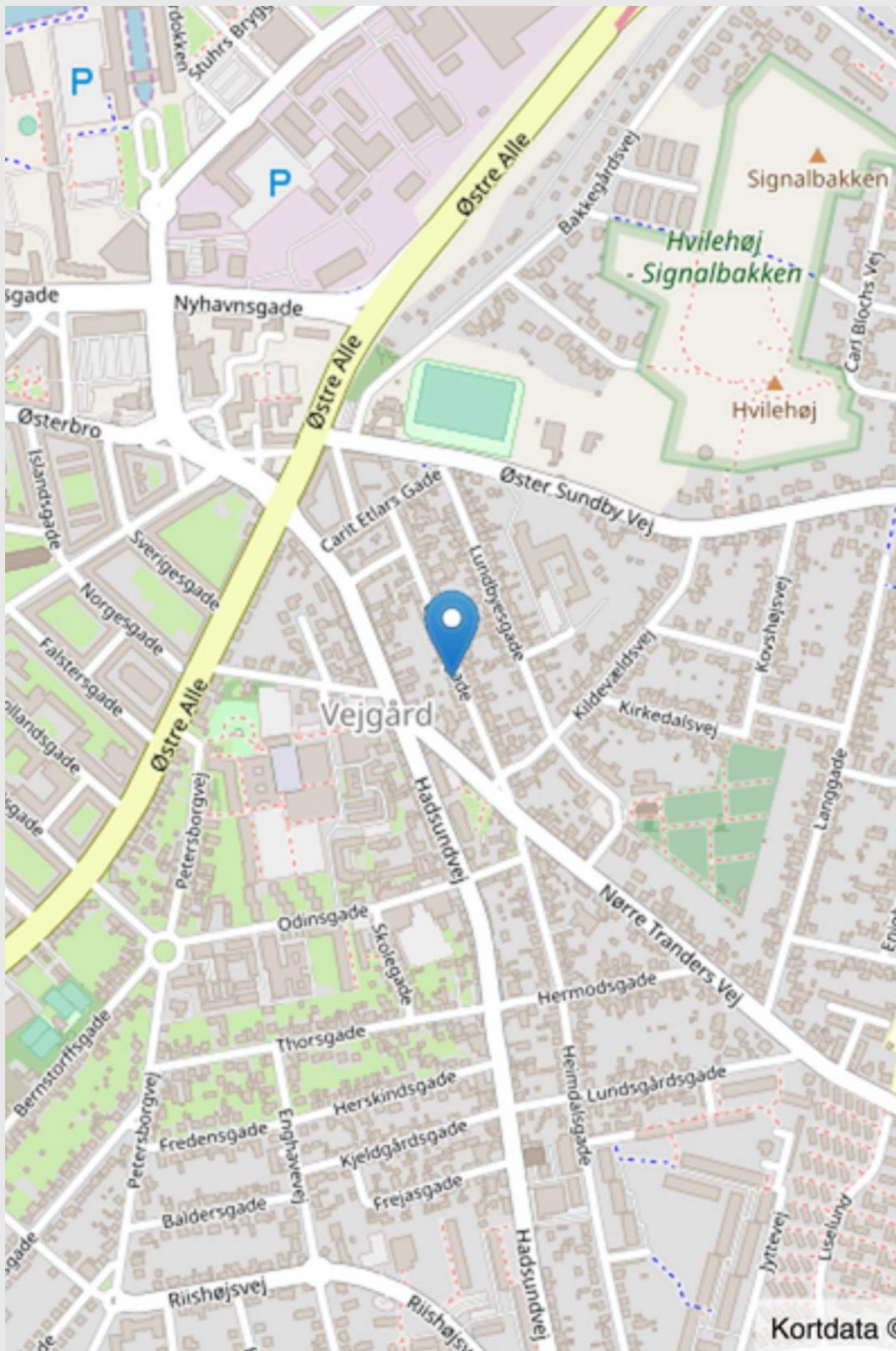


FOTOS OG KORT









LEJEMÅLSOVERSIGT

Ejendommen: Grønnegade 30, 9000 Aalborg

ØKONOMI

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Aktuel årlig leje	Leje pr. m ²	Basisleje	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Grønnegade 30, st. vær. A	Bolig	Beboelse	17	30.204	1.777					
2	Boliglejer	Grønnegade 30, st. vær. B	Bolig	Beboelse	23	40.104	1.744		10.026		3.342	
3	Boliglejer	Grønnegade 30, st. vær. C	Bolig	Beboelse	22	39.017	1.774		3.334			
4	Boliglejer	Grønnegade 30, 1.	Bolig	Beboelse	115	108.165	941					
5	Boliglejer	Grønnegade 30, 2.	Bolig	Beboelse	115	88.556	770		22.139			
6	Boliglejer	Grønnegade 30, kælder vær. F	Bolig	Beboelse	18	30.440	1.691		7.610		2.537	
7	Boliglejer	Grønnegade 30, stue vær. G	Bolig	Beboelse	12	26.579	2.215		6.645		2.215	
I ALT					322	363.065			49.754		8.094	0
Erhvervsdelens andel					0				0		0	0
Boligdelens andel					322	363.065			49.754		8.094	0
Øvrige arealer					0				0		0	0
Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA / FORUDBETALT LEJE I ALT						363.065			49.754		8.094	
heraf faktisk						224.696			49.754		8.094	
heraf anslået						138.369			0		0	

REGULERINGER M.M.

Nr.	Lejer	Varme á conto	Vand á conto	Moms	Status	Reguleringsprincip	Seneste regulering	Næste regulering	Regulering for skatter og afgifter	Lejen påklaget
1	Boliglejer	1.200		Nej	Anslået	NPI	01.01.2020	01.01.2021		Nej
2	Boliglejer			Nej	Faktisk	NPI	01.01.2020	01.01.2021		Nej
3	Boliglejer	3.600	480	Nej	Faktisk	NPI	01.01.2020	01.01.2021		Nej
4	Boliglejer	5.400		Nej	Anslået	NPI				Nej
5	Boliglejer	9.000		Nej	Faktisk	NPI	01.01.2020	01.01.2021		Nej
6	Boliglejer			Nej	Faktisk	NPI	01.01.2020	01.01.2021		Nej
7	Boliglejer			Nej	Faktisk	NPI	01.01.2020	01.01.2021		Nej

KONTRAKTSVILKÅR

Nr.	Lejer	P-pl.	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Opsigelsehed udlejer	Opsigelsehed lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståelsesret	Fremlejeret	Bemærkninger
1	Boliglejer	0					Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
2	Boliglejer	0	15.12.2017	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
3	Boliglejer	0	01.02.2017				Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
4	Boliglejer	0					Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
5	Boliglejer	0	01.11.2018	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
6	Boliglejer	0	01.11.2018	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
7	Boliglejer	0	15.07.2019	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	