

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Jernbanegade 22, Hornum
9600 Aars

898.000 kr.



Boligudlejningsejendom i Hornum med tre lejemål



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Forsikring
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Startforrentning
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Likviditetsbudget
11	Købesummens fordeling / afskrivninger
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER
12	Tegning
12	Tegning
13	Tegning
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
14	Bolig
14	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Boligudlejningsejendom i Hornum med tre lejemål

På central placering i Hornum i Vesthimmerland udbydes denne udlejningsejendom med tre lejemål. I Hornum er der indkøb, skole, idrætshal mv.. Her er kort afstand til Vesthimmerlands hovedby Aars, ligesom Farsø også er i kort køreafstand herfra. Der er gode busforbindelser til f.eks. Aalborg fra byen.

Ejendommen er netop facaderenoveret. Der er gode parkeringsmuligheder på ejendommen.

De tre lejligheder er henholdsvis 68 m², 80 m² og 54 m² (ifølge BBR).

Til investoren er der en fin forrentning på plus 10 %.

Kontakt ejendomsmægleren for yderligere oplysninger og aftale om besigtigelse.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Jernbanegade 22, Hornum, 9600 Aars
Kommune	Vesthimmerland
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomsstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
4 az Ulstrup By, Ulstrup	575 m ²

Arealfordeling

Grundareal	575 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	209 m ²
Boligareal	202 m ²
Etageareal i alt	202 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Jernbanegade 22

- opført / ombygget	1890/1999
- bebygget areal	122 m ²
- etageareal	202 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Notat fra BBR - OMBYGGET TIL 3 LEJLIGHEDER I 1998.

Enhed

Jernbanegade 22A	Etageareal	80 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Jernbanegade 22B	Etageareal	68 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Jernbanegade 22C	Etageareal	54 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Jernbanegade 22

- opført / ombygget	1890
- bebygget areal	87 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2024	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	
Grundværdi	375.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024.

Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab

TopDanmark

Policenr.

J 9467 976 611

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

C

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Se ois.dk

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som 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. 26.08.1925 lbnr. 907003-75 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv

Nr. 2 lyst d. 17.09.1986 lbnr. 12199-75 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 3 lyst d. 17.10.1995 lbnr. 12735-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 9I Filnavn: 75_E_628

Nr. 4 lyst d. 03.12.1996 lbnr. 506708-75 Tillægstekst Dok. om luftfartshindringer. Fortrinsret. Filnavn: 75_O_123

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	132.000	132.000
I alt årlig leje	132.000	132.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	898.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	898.000
Handelsomkostninger anslået	7.250
Anslået kapitalbehov	905.250

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,34%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		2.088
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	10.432	
Storskrald	582	
Rottebekæmpelse	60	
Sum		11.074
Udvendig vedligeholdelse		15.000
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.278
I alt, anslået		38.440

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	132.000	132.000
Udgifter		
Driftsudgifter	38.440	38.440
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	93.560	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	93.560	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		93.560
- skattevirkning ved 26,90%		25.168
I alt		68.392

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	898.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	7.250
Kontant anskaffelsessum	905.250

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	898.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	7.250
Handelsomkostninger inkl. moms	7.250

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	898.000
Handelsomkostninger anslået	7.250
Investeret kapital	905.250

Forrentning af investeret kapital

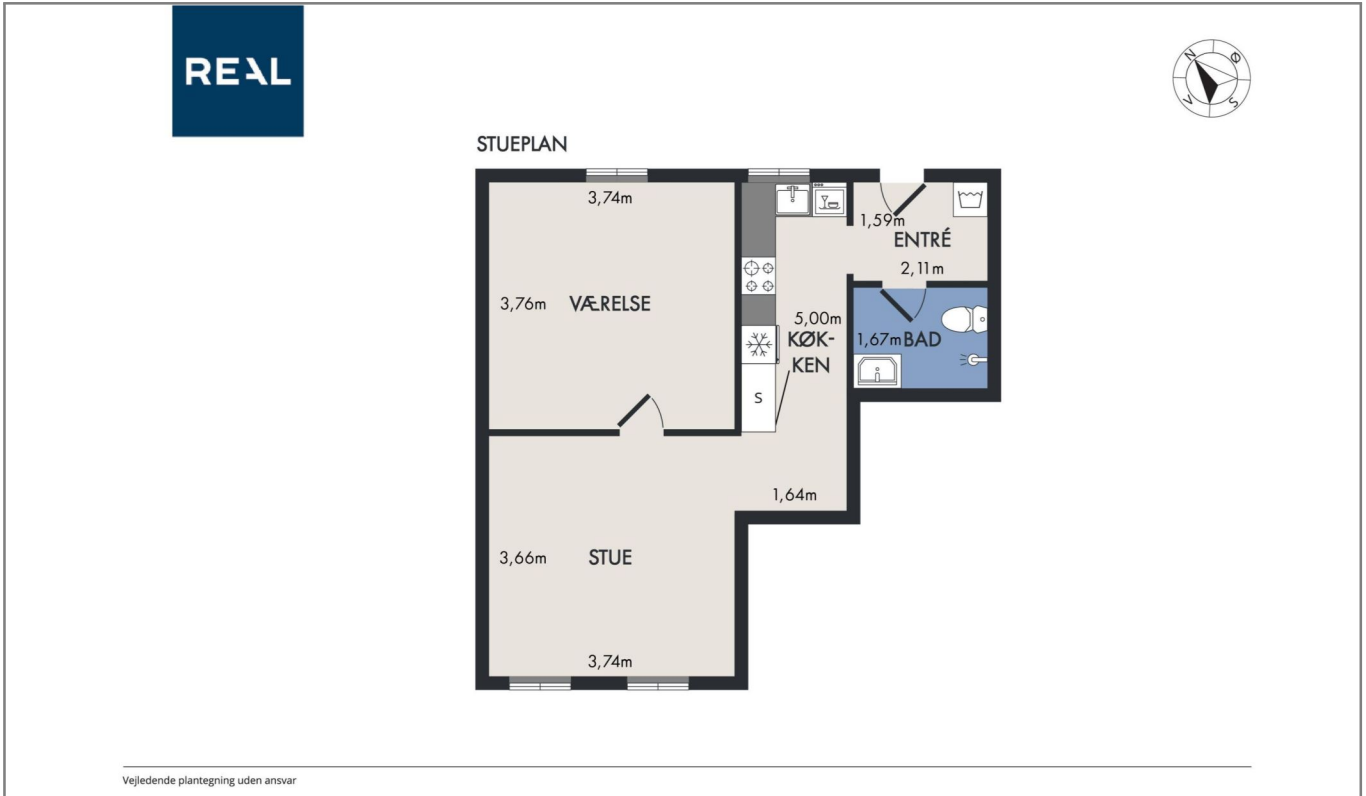
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	132.000
- Driftsudgifter iht. budget	38.440
Nettoleje til forrentning	93.560

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{93.560 \times 100}{905.250} = 10,34\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

Tegning



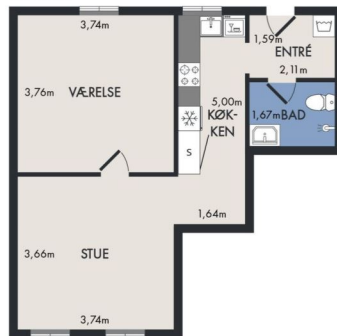
Tegning



Tegning



STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 26.02.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Jernbanegade 22 A	80	48.000	600		12.000	
2	Boliglejer	Jernbanegade 22 B	68	44.400	653		11.100	
3	Boliglejer	Jernbanegade 22 C	54	39.600	733		9.900	
I alt			202	132.000		0	33.000	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	202	132.000	0	33.000	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	202	132.000	0	33.000	0

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

Real Erhverv Vesthimmerland - Moesgaard & Munk ApS
Engvej 2
9640 Farsø

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

