

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nørregade 12
9681 Ranum

625.000 kr.



Boligudlejningsejendom i Ranum indrettet med to boliglejemål



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Boligudlejningsejendom beliggende i Ranum indrettet med to boliglejemål

Udlejningsejendom med 2 lejligheder!

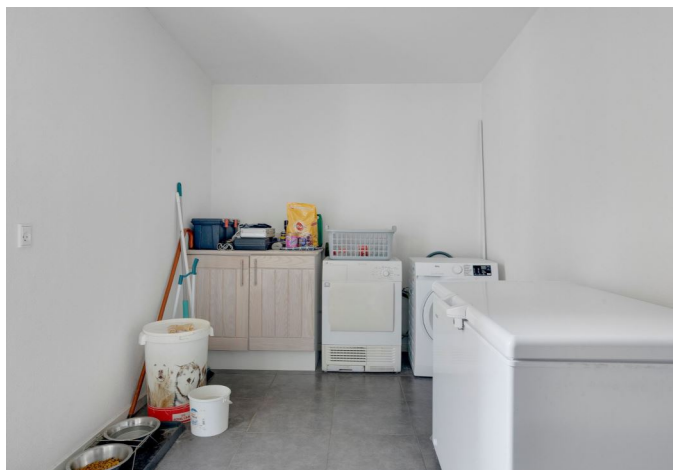
Centralt placeret ejendom i Ranum. Aktuelt indrettet med to boliglejemål.

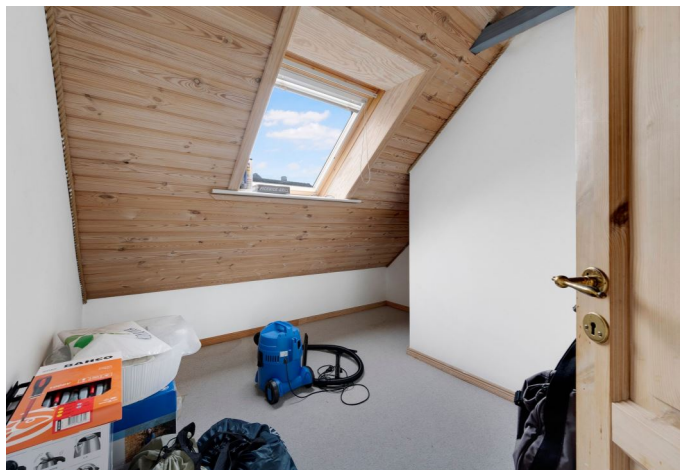
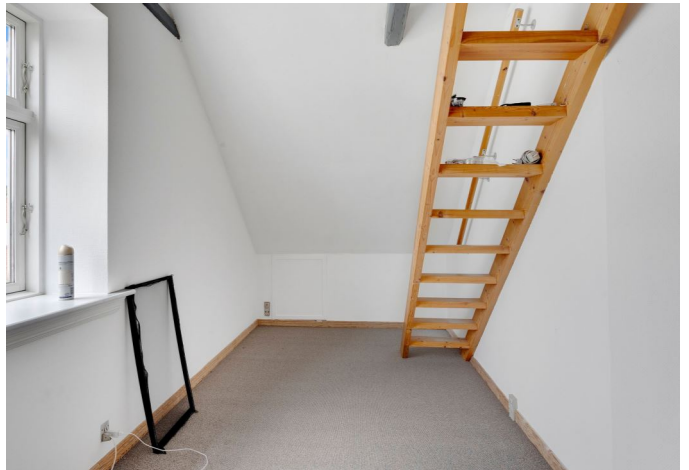
Indretningen er følgende:

1. sal: 79 m² ifølge BBR, stort køkken/alrum/stue m/ opvaskemaskine/indbygningsovn, køle/fryseskab, glaskeramisk kogeplade, bad/toilet m. brus + vaskesøjle. Adgang til terrasse og parkering. Aktuell husleje kr. 3.500,- inkl. vand.

Stuen: 87 m² ifølge BBR, totalrenoveret, stort køkken/alrum/stue m/ opvaskemaskine/indbyg.ovn, køle/fryseskab, glaskeramisk kogeplade, stort badeværelse med brus, stort indgangsparti m/vaskemaskine, 2 værelser, 1 stort soveværelse, udgang til egen terrasse fra både stuen og gangen, egen have i forbindelse med terrassen. Adgang til parkering. Aktuell husleje kr. 5.600,- inkl. vand.

Kontakt ejendomsmægleren for nærmere aftale om besigtigelse eller yderligere oplysninger.









FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nørregade 12, 9681 Ranum
Kommune	Vesthimmerland
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Boligudlejning

Matr. nr.	Areal
9 d Ranum By, Ranum	813 m ²

Arealfordeling

Grundareal	813 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	101 m ²
Boligareal	166 m ²
Etageareal i alt	166 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nørregade 12

- opført / ombygget	1910/2015
- bebygget areal	101 m ²
- etageareal	166 m ²
- antal etager	1

Enhed

Nørregade 12, 1	Etageareal	79 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Nørregade 12, st	Etageareal	87 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	920.000
Grundværdi	69.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Boligudlejning

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. 10.01.1910 lbnr. 906257-74 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 2 lyst d. 14.04.2005 lbnr. 6211-74 Anmærkning Akt. S 687 Tillægstekst Dok. om tilslutning til kollektivt varmforsyning mv. - se akt.Vedr. till. andre matr. nre. Filnavn: 74_S_687

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	114.000	0
I alt årlig leje	114.000	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	625.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	625.000
Handelsomkostninger anslået	24.400
Anslået kapitalbehov	649.400

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 12,43%.

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 2023		1.575
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		2.500
Vand / vandafledning / el:		
Vandafgift	2.500	
Vandafledning / grønne afgifter	4.000	
Sum		6.500
Udvendig vedligeholdelse 2021		12.000
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.700
I alt, anslået		33.275

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	114.000	114.000
Udgifter		
Driftsudgifter	33.275	33.275
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	80.725	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	80.725	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		80.725
- skattevirkning ved 26,90%		22.183
I alt		58.542

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	625.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	5.650
Advokatsalær skøde	15.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	3.750
Kontant anskaffelsessum	649.400

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	625.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	5.650
Advokatsalær - skøde	15.000
Moms	3.750
Handelsomkostninger inkl. moms	24.400

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	625.000
Handelsomkostninger anslået	24.400
Investeret kapital	649.400

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	114.000
- Driftsudgifter iht. budget	33.275
Nettoleje til forrentning	80.725

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{80.725 \times 100}{649.400} = 12,43\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Nørregade 12 st	87	67.200	772			
2	Boliglejer	Nørregade 12 1. sal	79	46.800	592			
I alt			166	114.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	166	114.000	0	0	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	166	114.000	0	0	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

