RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
/ CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nørregade 12
9681 Ranum

625.000 kr.



Boligudlejningsejendom i Ranum indrettet med to boliglejemål





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Kapitalbehov
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Likviditetsbudget
12	Købesummens fordeling / afskrivninger
12	Handelsomkostninger
12	Startforrentning, specificeret

Side	TEGNINGER OG KORT
13	Tegning
13	Tegning
14	Tegning
14	Kort

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
15	Bolig
15	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
16	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. Aktuel 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. Aktuel husleje kr. 5.600,- inkl. vand.

Kontakt ejendomsmægleren for nærmere aftale om besigtigelse eller yderligere oplysninger.



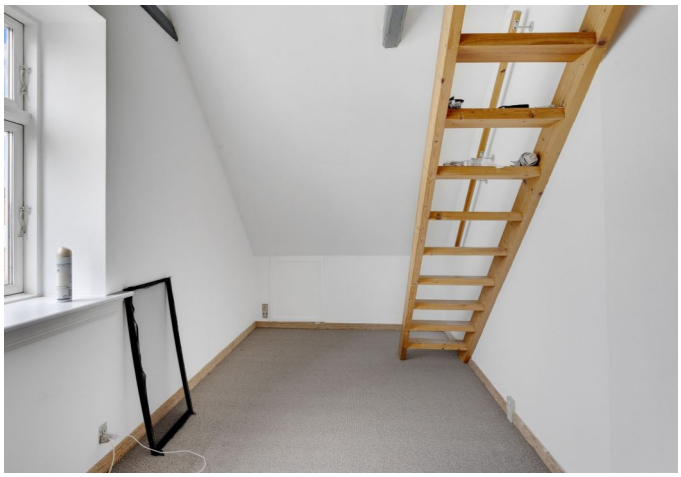





























FAKTA

Ejendommen

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

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	*Areal*
9 d Ranum By, Ranum	813 m²

Arealfordeling

Grundareal	813 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		101 m²
Boligareal		166 m²
Etageareal i alt		166 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nørregade 12

- opført / ombygget	1910/2015
- bebygget areal	101 m²
- etageareal	166 m²
- antal etager	1

Enhed

Nørregade 12, 1	Etageareal	79 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Nørregade 12, st	Etageareal	87 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	648.000
Grundværdi	151.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

Installationer forsyninger
El: 400 V el fra værk
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
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 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. 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 varmeforsyning mv. - se akt.Vedr. till. andre matr. nre. Filnavn: 74_S_687
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 varmeforsyning mv. - se akt.Vedr. till. andre matr. nre. Filnavn: 74_S_687

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
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

	Beløb i kr.
Kontantpris	625.000

Kapitalbehov

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

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 12,08%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		1.280
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		3.967
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		6.800
I alt, anslået		35.547

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	114.000	114.000
Udgifter		
Driftsudgifter	35.547	35.547
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	78.453	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	78.453	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		78.453
- skattevirkning ved 26,90%		21.104
I alt		57.349

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	625.000

Handelsomkostninger, anslået	
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

	Beløb i kr.
I alt	625.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

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

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

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

Forrentning af investeret kapital

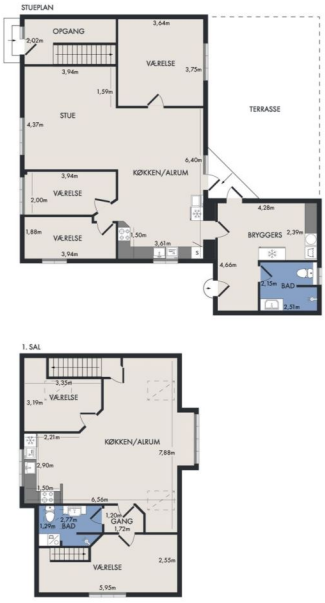
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	114.000
- Driftsudgifter iht. budget	35.547
Nettoleje til forrentning	78.453

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{78.453 \times 100}{649.400} = 12{,}08\% \text{ (anslået)}$$

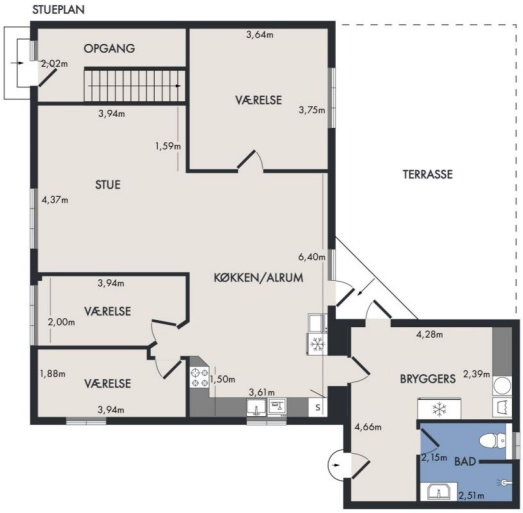
TEGNINGER OG KORT

Tegning



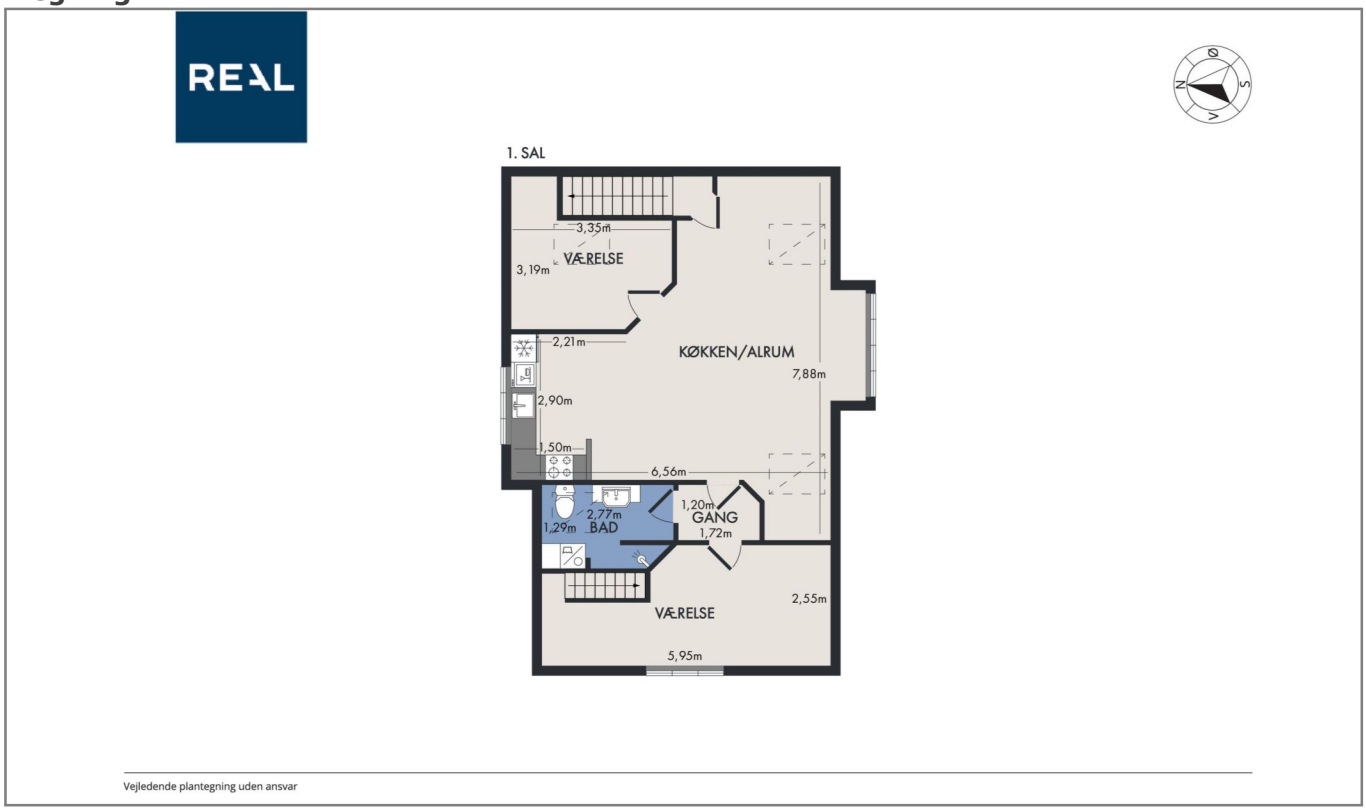
Vejledende plantegning uden ansvar

Tegning

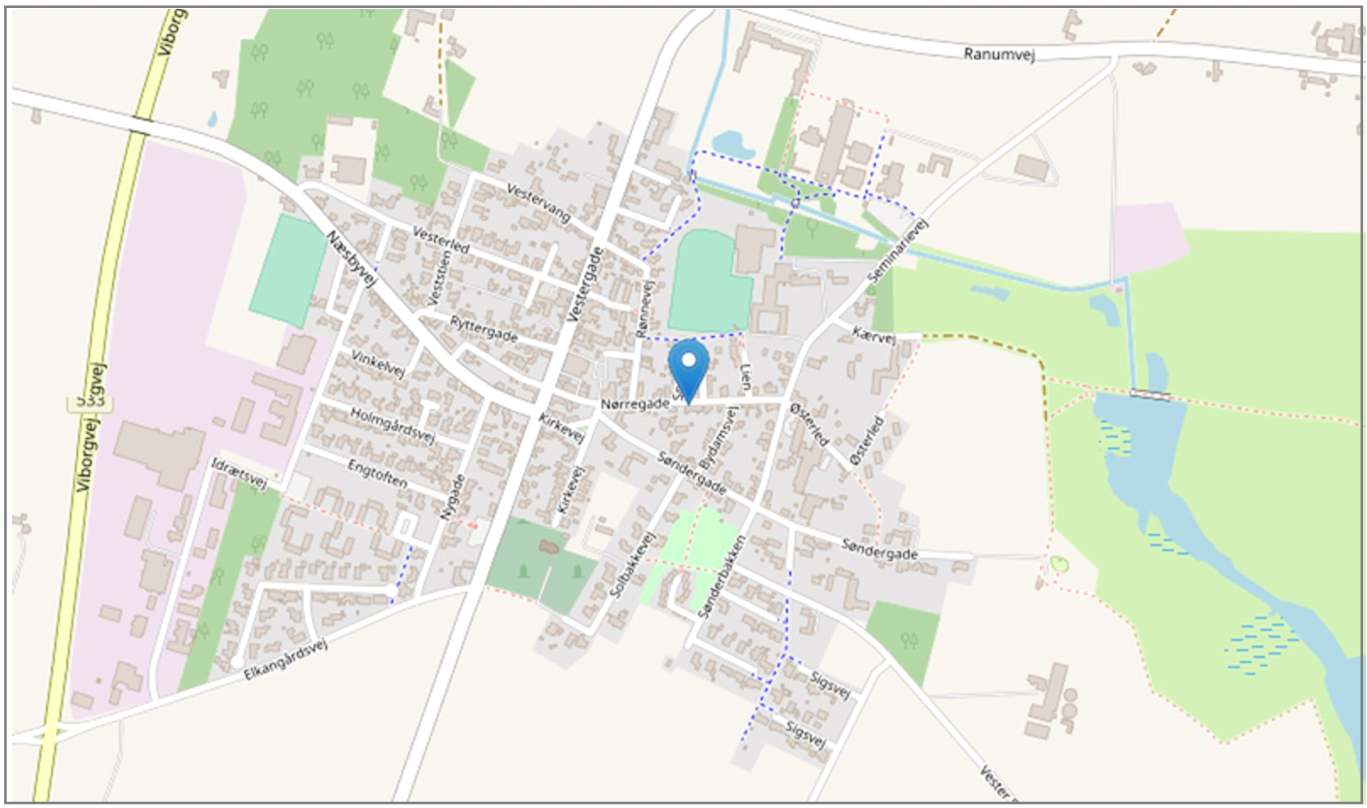


Vejledende plantegning uden ansvar

Tegning



Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 11.05.2026

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*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 i Farsø er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring. Vi er alle fra lokalområdet og har stort lokalkendskab. Vi er klar til at tage hånd om dit ejendomssalg i hele Vesthimmerland og har hele kommunen som vores naturlige markedsområde.

Vi beskæftiger os med alle ejendomstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsejendomme og ikke mindst fritidshuse, hvor særligt Hvalpsund, Louns, Ertebølle og Trend er vores primære markedsområder.

Kontakt os allerede i dag på 70 20 25 11 for drøftelse om køb eller salg af fast ejendom i Vesthimmerland.

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
Engvej 2
9640 Farsø

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

Åbningstider

Mandag	0830-1600
Tirsdag	0830-1600
Onsdag	0830-1600
Torsdag	0830-1700
Fredag	0830-1500
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Rasmus Moesgaard

Mobil: 20163439
E-mail: rmo@mailreal.dk

