

## 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 | LEJEMÅLSOVERSIGT                      |
| 13   | Bolig                                 |
| 13   | Lejemål i alt                         |
| Side | KONTAKTINFORMATION                    |
| 14   | Kontaktinformation og åbningstider    |

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Boligudlejningsejendom beliggende i Ranum indrettet med to boliglejemål**

Udlejningsejendom med 2 lejligheder!

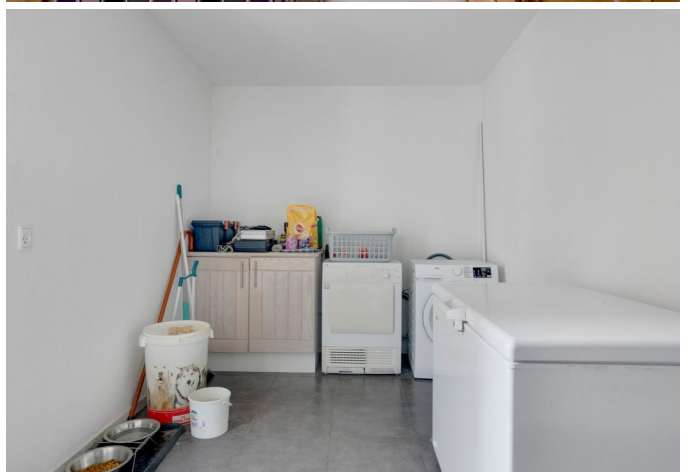
Centralt placeret ejendom i Ranum. Aktuelt indrettet med to boliglejemål.

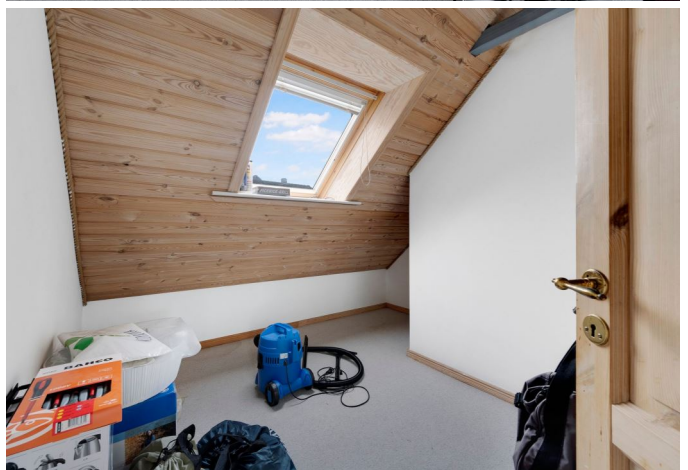
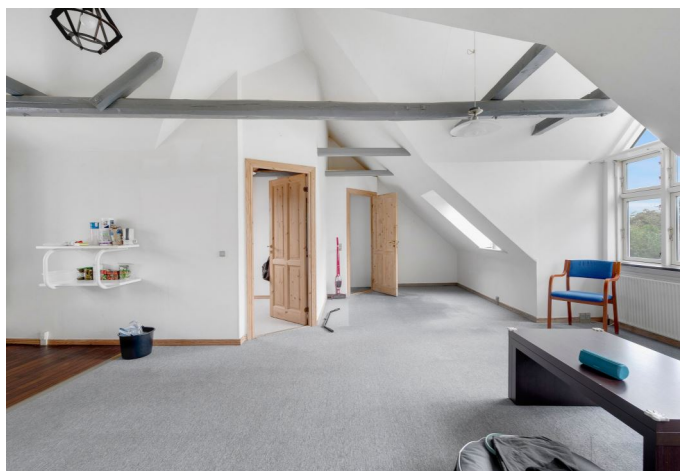
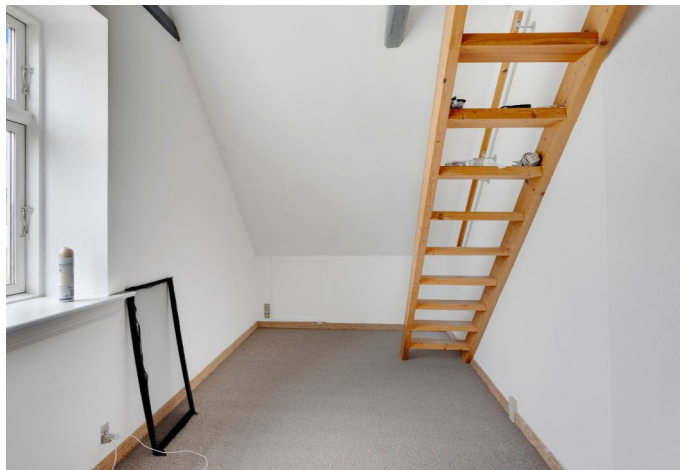
Indretningen er følgende:

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 <sup>2</sup> |

## Arealfordeling

|                  |                    |                            |
|------------------|--------------------|----------------------------|
| Grundareal       | 813 m <sup>2</sup> | heraf vej 0 m <sup>2</sup> |
| Bebygget areal   | 101 m <sup>2</sup> |                            |
| Boligareal       | 166 m <sup>2</sup> |                            |
| Etageareal i alt | 166 m <sup>2</sup> |                            |

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Nørregade 12

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

### Enhed

|                                                          |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nørregade 12, 1                                          | Etageareal         | 79 m <sup>2</sup>  |
| Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus | Type<br>Boligareal | Afskrivning<br>Nej |

### Enhed

|                                                          |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nørregade 12, st                                         | Etageareal         | 87 m <sup>2</sup>  |
| Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus | Type<br>Boligareal | Afskrivning<br>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

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 12,43%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

| Udgift                           | Specificeret | Beløb i kr. |
|----------------------------------|--------------|-------------|
| Grundskyld, år 2023              |              | 1.575       |
| Renovation / miljøafgift:        |              |             |
| Renovation                       |              | 2.500       |
| Vand / vandaflledning / el:      |              |             |
| Vandafgift                       | 2.500        |             |
| Vandaflledning / 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

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

|                                          |         |         |
|------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Indtægter</b>                         |         |         |
| Lejeindtægter, faktiske                  | 114.000 | 114.000 |
| <b>Udgifter</b>                          |         |         |
| Driftsudgifter                           | 33.275  | 33.275  |
| <b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>      |         |         |
| Før skat og afskrivninger 1. år          | 80.725  |         |
| - afskrivning, anslået                   | 0       |         |
| I alt                                    | 80.725  |         |
| <b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b> |         |         |
| 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

|                                     | Beløb i kr. |
|-------------------------------------|-------------|
| 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

|       | 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 | 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 <sup>2</sup> | 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 erhvervsejendomme 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 erhvervsejendomme 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](http://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](mailto:rmo@mailreal.dk)

