

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Vesterbro 4
9631 Gedsted

445.000 kr.



Boligudlejningsejendom i Gedsted i Vesthimmerland



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendommen

3 boliglejemål

Ejendommen, der er en tidligere pengeinstitutfilial, rummer 3 lejemål.

I følge BBR er et af lejemålene - lejemålet på 1. salen - indrettet uden bygningsmyndighedernes godkendelse. Det påhviler køber at forestå denne lovliggørelse/færdigmelding.

Lejemålene i stueplan er henholdsvis 123 m² og 93 m², mens lejemålet på 1. salen er 123 m². Arealoplysninger i henhold til BBR-ejermeddelelse.

Ejendommens lejemål i stueplan fremstår i udmærket stand og vurderes at være indrettet indenfor de seneste år.

Lejemålet på ejendommens 1. sal mangler færdiggørelse og væsentligt arbejde, før dette kan tages i brug, ligesom det er tvivlsomt, hvorvidt ibrugtagning af lejemålet kan ske lovligt jf. ovenfor.

Ejendommens lejemål er ikke lejet ud. Lejeindtægterne angivet i salgsmaterialet er anslået, men med udgangspunkt i oplysninger om tidligere oppebårne lejeindtægter vedr. lejemålene.

Ejendommen trænger generelt til nogen vedligehold, men for den rette køber vil her være muligheden for at skabe en god udlejningsejendom med regulære og stabile boliglejemål.

Ejendommen er beliggende i Gedsted i Vesthimmerland, hvor der er lokal købmand, skole samt idrætshal.



Køkken



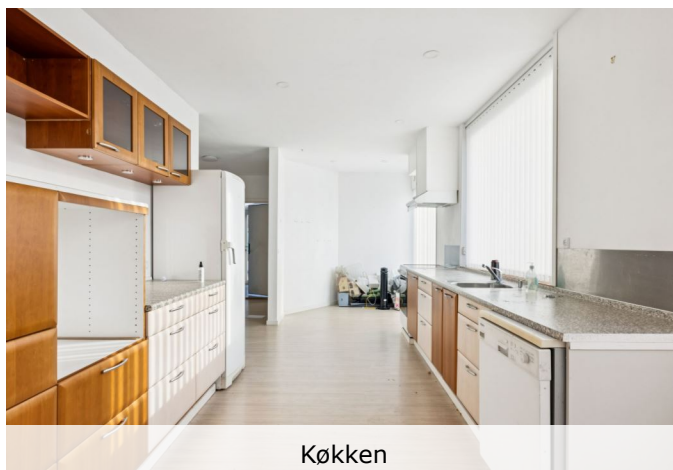
Badeværelse



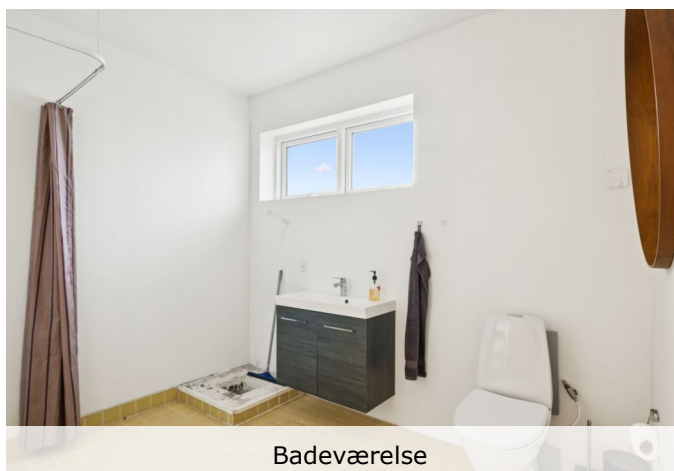
Værelse



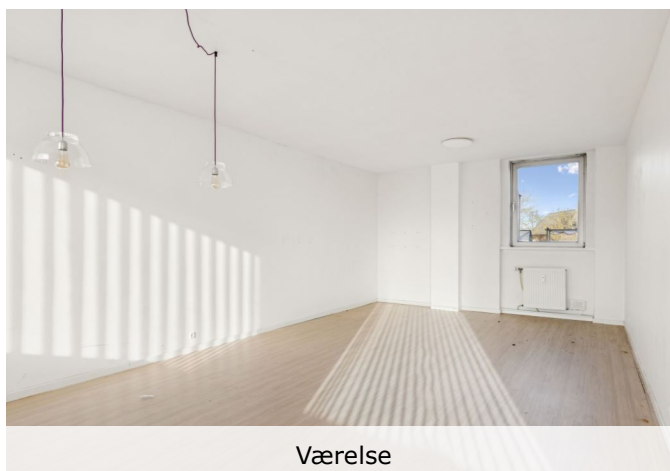
Stue



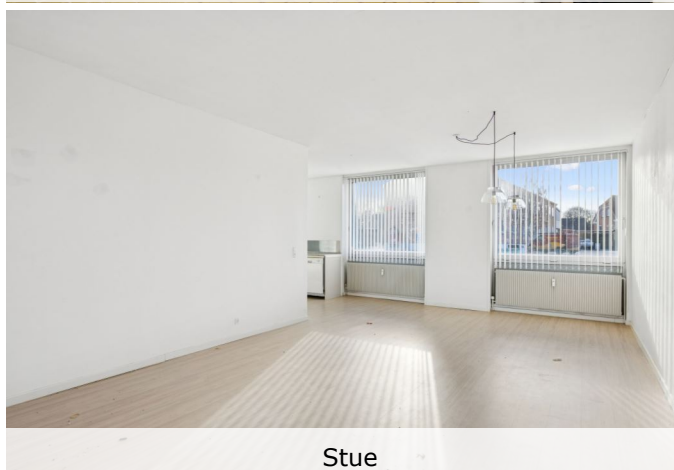
Køkken



Badeværelse



Værelse



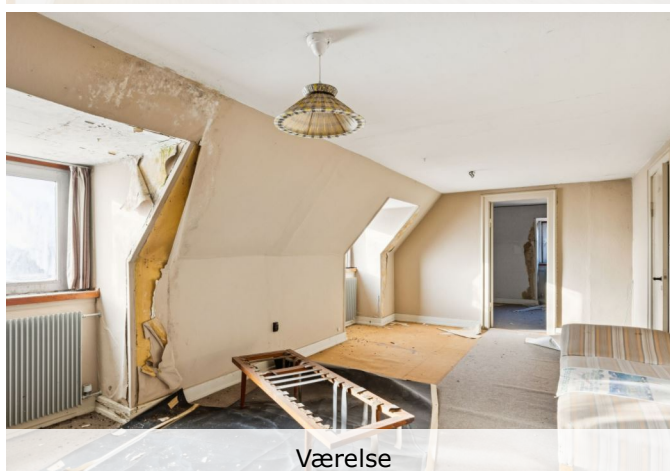
Stue



Værelse



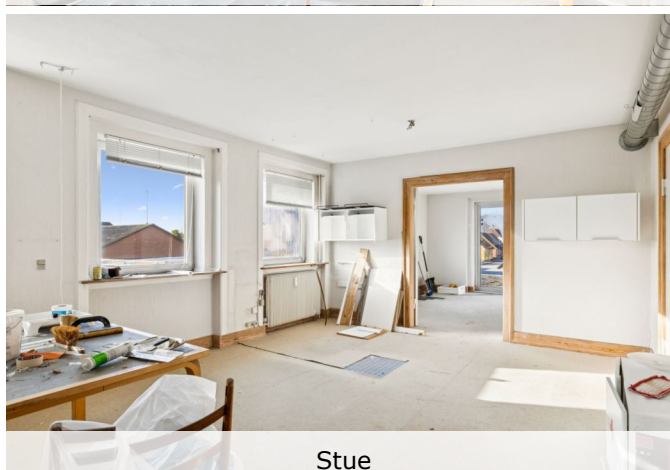
Værelse



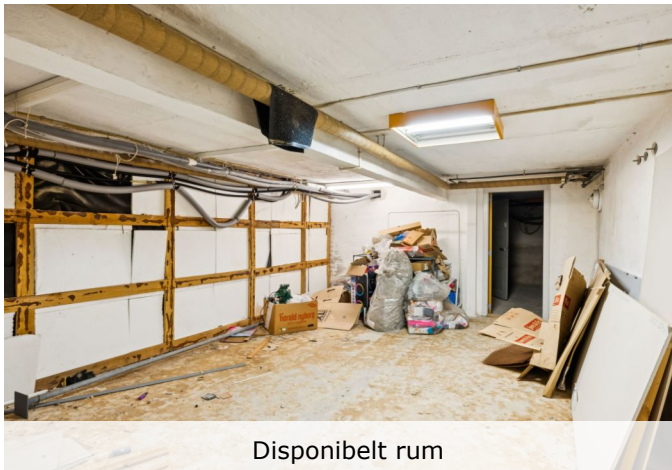
Værelse



Gang



Stue



Disponibelt rum

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Vesterbro 4, 9631 Gedsted
Kommune	Vesthimmerland
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Boligudlejningsejendom

Matr. nr.	Areal
24 q Gedsted By, Gedsted	735 m ²

Arealfordeling

Grundareal	735 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	216 m ²	
Boligareal	339 m ²	
Etageareal i alt	339 m ²	

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vesterbro 4

- opført / ombygget	1938/2023
- bebygget areal	216 m ²
- etageareal	339 m ²
- antal etager	2

Enhed

Vesterbro 4, 1	Etageareal	123 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Vesterbro 4A	Etageareal	123 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Vesterbro 4B	Etageareal	93 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Specifikation, øvrige bemærkninger

Bemærk: lejligheden beliggende Vesterbro 4., 1., 9631 Gedsted, er indrettet uden bygningsmyndighedens tilladelse. Det påhviler således køber at drage omsorg for, at denne tilladelse udstedes. Det er tvivlsomt, hvorvidt lejemålet kan lovliggøres/færdigmeldes med den aktuelle indretning. Det er en risiko, der bæres af køber. Køber er opfordret til at gennemgå lejemålet nøje med bistand fra sagkyndig med henblik på at vurdere forholdet.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.200.000
Grundværdi	58.800

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

El: 230 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

I ejendommen ses varmemålere på radiatorer, hvorfor det vurderes, at varmen kan aflæses særskilt i hver enkelt lejemål ved hjælp fra varmekontrol.

I ejendommen ses alene to eltavler, hvorfor det ikke vurderes, at der kan ske særskilt aflæsning af elforbrug i de enkelte lejemål uden yderligere tiltag.

I ejendommen ses ikke bimålere i lejlighederne vedr. vand, hvorfor det vurderes, at der ikke kan ske særskilt aflæsning af vandforbruget i de enkelte lejemål.

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 Boligudlejningsejendom

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.07.1900 lbnr. 901748-78 Tillægstekst Dok om skel Filnavn: 78_L_434

Nr. 2 lyst d. 25.07.1932 lbnr. 870-78 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 10Z,10AH,10AI Filnavn: 78_G_620

Nr. 3 lyst d. 20.12.2022 lbnr. 1014506471 Filnavn: a8e9d116-6ed5-4ff9-8ef3-ceb870fa6e72

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	189.600	189.600
I alt årlig leje	189.600	189.600

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

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	445.000
-------------	---------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	445.000
Handelsomkostninger anslået	4.550
Anslået kapitalbehov	449.550

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 20,86%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		5.550
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		10.000
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	6.000	
Vandaflledning / grønne afgifter	10.000	
Elforbrug	15.000	
Sum		31.000
Udvendig vedligeholdelse 2026		20.000
Administration:		
Administration	10.000	
Varmeregnskab	10.000	
Sum		20.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.254
I alt, anslået		95.805

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	189.600	189.600
Udgifter		
Driftsudgifter	95.805	95.805
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	93.795	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	93.795	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		93.795
- skattevirkning ved 26,90%		25.231

I alt	68.565
-------	--------

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	445.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	4.550
Kontant anskaffelsessum	449.550

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	445.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	4.550
Handelsomkostninger inkl. moms	4.550

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	445.000
Handelsomkostninger anslået	4.550
Investeret kapital	449.550

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	189.600
- Driftsudgifter iht. budget	95.805
Nettoleje til forrentning	93.795

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{93.795 \times 100}{449.550} = 20,86\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Plantegning

Tegning



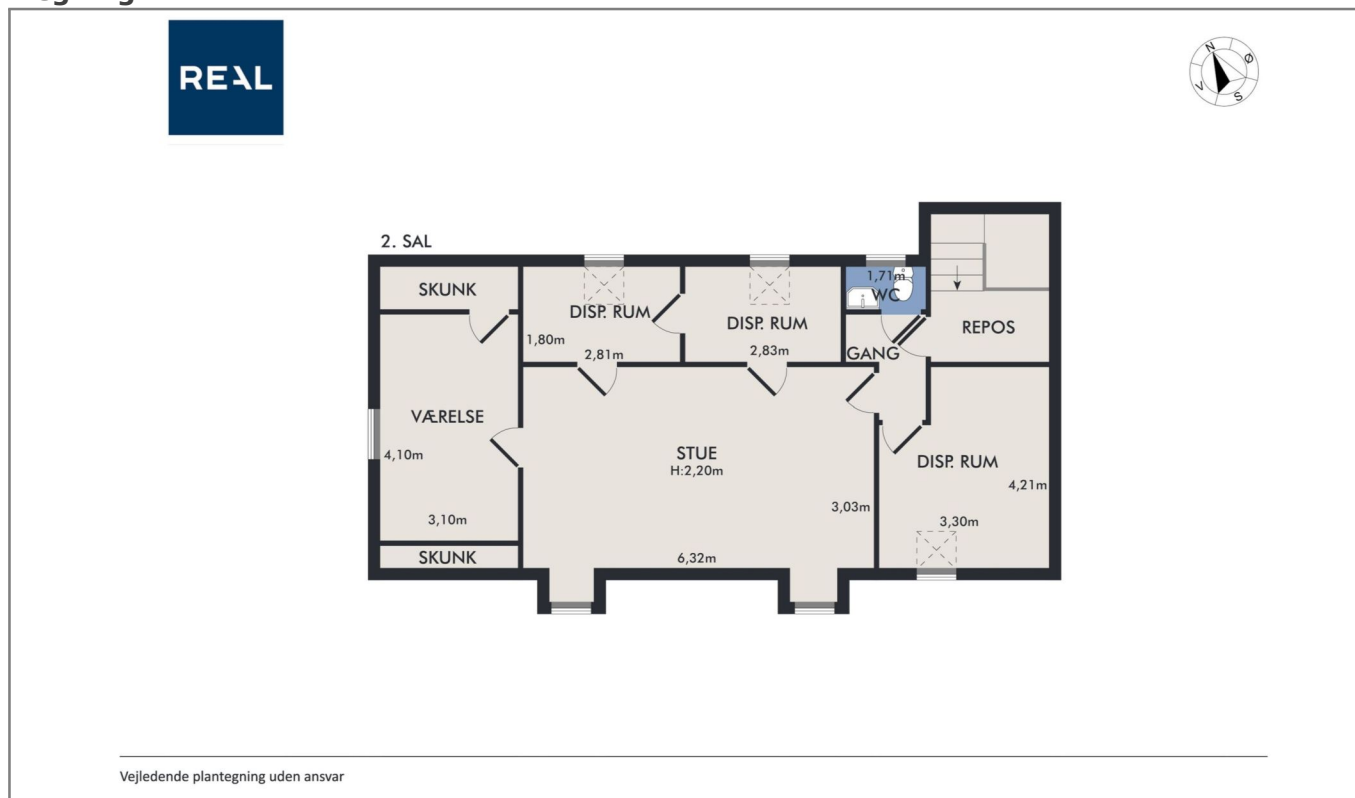
Plantegning

Tegning



Plantegning

Tegning

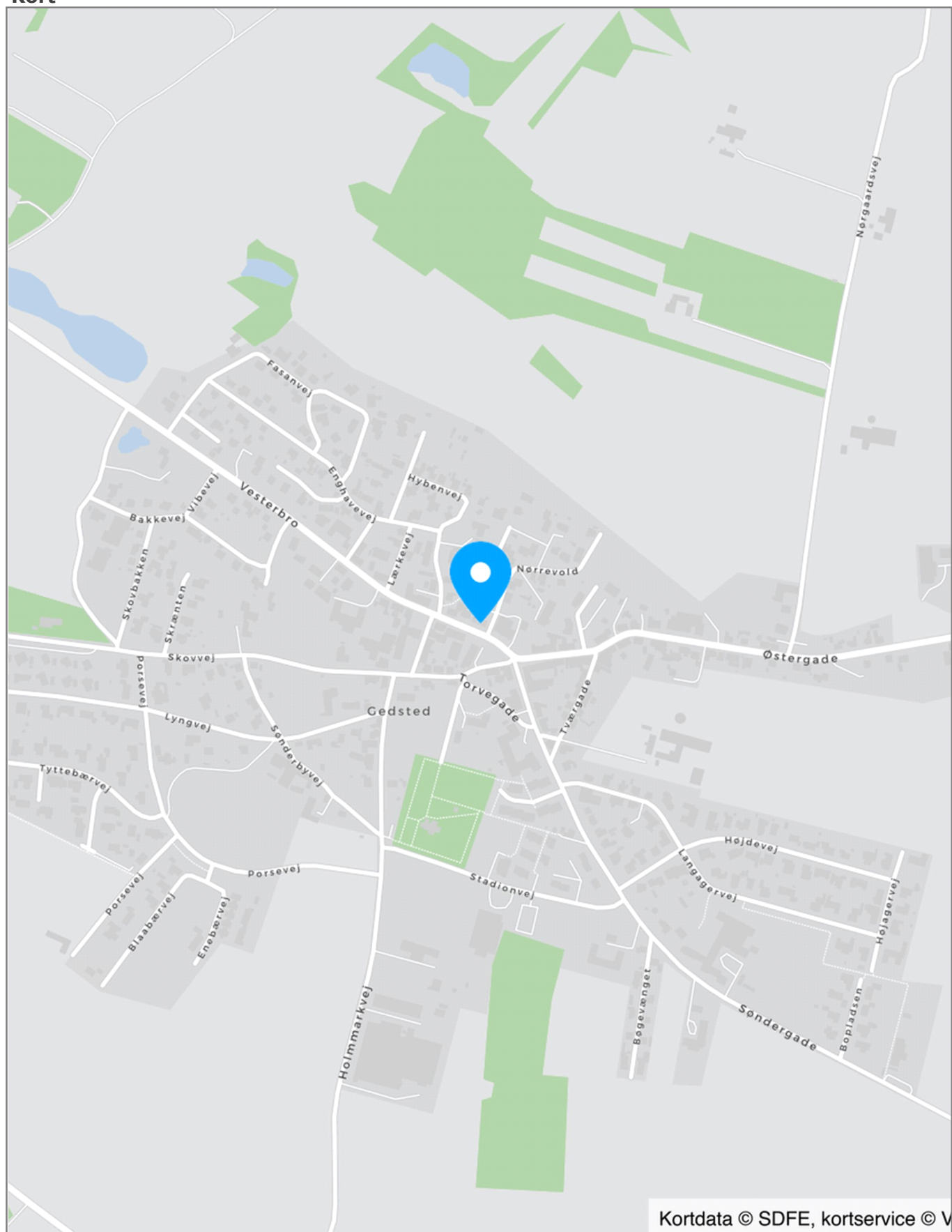


Plantegning

Tegning



Plantegning

Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 11.02.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Vesterbro 4A, 9631 Gedsted	123	70.800	576			
2	Boliglejer	Vesterbro 4B, 9631 Gedsted	93	48.000	516			
3	Boliglejer	Vesterbro 4, 1., 9631 Gedsted	123	70.800	576			
I alt			339	189.600		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	339	189.600	0	0	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	339	189.600	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, erhvervsjendomme 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

