

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Vesterbro 23
9631 Gedsted

695.000 kr.



Boligudlejningsejendom i Gedsted i Vesthimmerland



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendommen

3 boliglejemål

Boligudlejningsejendom på Vesterbro i Gedsted, der indeholder 3 boliglejemål. Desuden kælder der fungerer til fællesopmagasinering for lejerne og vaskekælder.

Lejerne afregner forbrug direkte til forsyningsværkerne - dog undtaget vand, som opkræves af ejer og som dermed bærer udgiften til vand og vandafledningsaf-gift.

Endvidere garage fra 2003 på 60 m² med dobbeltport. Ejendommen fremtræder i pæn og vedligeholdt stand.

Lejlighederne er henholdsvis på:

St. tv.: 56 m² - Køkken i åben forbindelse med stue, værelse, badeværelse og entre. Lejeind-tægt p.a. kr. 51.000 + el og varme.

St. th.: 66 m² - Stor stue, soveværelse, værelse samt badeværelse og entre. Lejeindtægt pa.a kr. 39.000 + el og varme.

Første sal: 95 m² - Stor stue i åben forbindelse med køkken, badeværelse, soveværelse, depotrum samt entre. Lejeindtægt p.a. kr. 51.600 + el og varme.

Ovenstående arealer er i henhold til BBR-ejermeddelelsen. Der er ikke sket kontrolmåling af arealerne i forbindelse med udbud af ejendommen til salg.

Årlig total lejeindtægt: kr. 142.200.



Ejendommen

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Vesterbro 23, 9631 Gedsted
Kommune	Vesthimmerland
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Boligudlejningsejendom

Matr. nr.	Areal
40 d Gedsted By, Gedsted	623 m ²

Arealfordeling

Grundareal	623 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	182 m ²
Boligareal	217 m ²
Etageareal i alt	217 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vesterbro 23

- opført / ombygget	1907/2002
- bebygget areal	122 m ²
- etageareal	217 m ²
- antal etager	1

Enhed

Vesterbro 23, 1	Etageareal	95 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Vesterbro 23, st, th	Etageareal	56 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Vesterbro 23, st, tv	Etageareal	66 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 3 - Vesterbro 23

- opført / ombygget	2003
- bebygget areal	60 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Specifikation, øvrige bemærkninger

Køber gøres opmærksom på, at der er divergens mellem oplysninger i ejendommens BBR og oplysningerne i lejekontrakterne vedrørende lejemålenes arealer, idet

lejligheden beliggende st. th. i henhold til BBR omfatter 56 m² og i henhold til lejekontrakten omfatter 62 m²
lejligheden beliggende st. tv. i henhold til BBR omfatter 66 m² og i henhold til lejekontrakten omfatter 42 m²
lejligheden beliggende 1. sal. i henhold til BBR omfatter 95 m² og i henhold til lejekontrakten omfatter 58 m²

Køber er opfordret til at undersøge forholdet nærmere, herunder opmåle lejemålene for derved at få berigtiget det korrekte areal.

Sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar i relation til de i ejendommen værende arealer og har ikke

nærmere kendskab eller viden om lejlighedernes korrekte arealer.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	940.000
Grundværdi	67.600

Tekniske installationer - løsøre

De i ejendommen værende hårde hvidevarer overdrages uden ansvar for funktionalitet som følge af, at sælger, der er et konkursbo, ingen konkret viden har om de tilstedeværende hårde hvidevarer.

Kloak

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

Øvrige bemærkninger

Ejendommen er ikke omfattet af pligten til at lade ejendommen energimærke i forbindelse med udbud af ejendommen til salg, da der er tale om en ejendom, der sælges ud af et konkursbo.

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Boligudlejningsejendom

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.07.1900 - Dok om skel mv

Nr. 2 lyst d. 25.07.1932 - Dok om byggelinier mv, Vedr 10Z,10AH,10AI

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	142.200	0
I alt årlig leje	142.200	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	695.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	695.000
Handelsomkostninger anslået	6.050
Anslået kapitalbehov	701.050

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,87%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		3.980
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		9.000
Vand / vandaflledning / el:		
Vand og vandaflledningsafgift anslået		10.000
Udvendig vedligeholdelse 2026		20.000
Administration:		
Administration		15.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.000
I alt, anslået		65.980

Øvrige bemærkninger

Ovenstående driftsudgifter er udtryk for ejendomsmæglerens anslåede udgifter vedr. ejendommen, og således ikke nødvendigvis udtryk for ejendommens fremtidige driftsudgifter efter overdragelse til køber.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	142.200	142.200
Udgifter		
Driftsudgifter	65.980	65.980
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	76.220	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	76.220	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		76.220
- skattevirkning ved 26,90%		20.503

I alt	55.717
-------	--------

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	695.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	6.050
Kontant anskaffelsessum	701.050

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	695.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	6.050
Handelsomkostninger inkl. moms	6.050

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	695.000
Handelsomkostninger anslået	6.050
Investeret kapital	701.050

Forrentning af investeret kapital

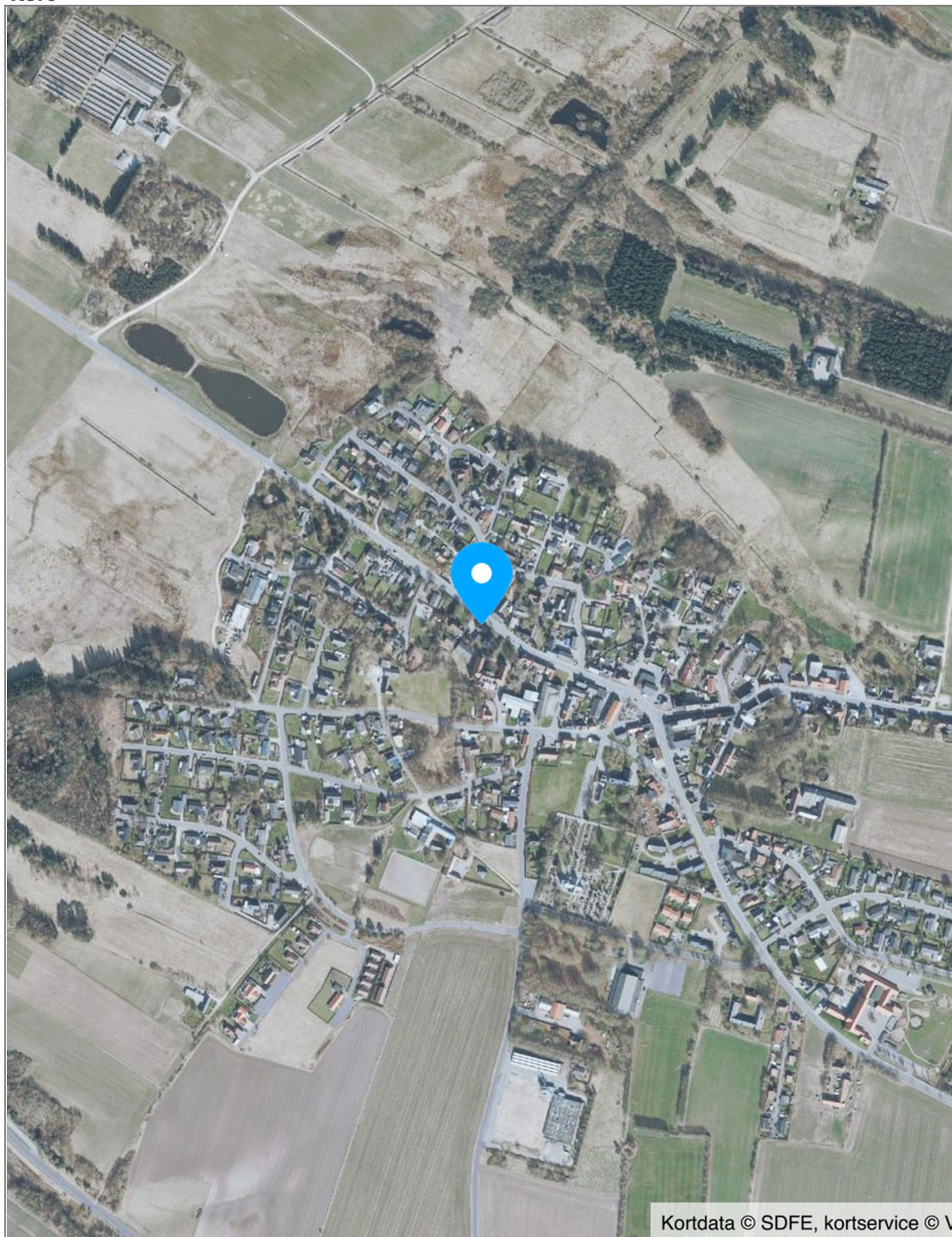
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	142.200
- Driftsudgifter iht. budget	65.980
Nettoleje til forrentning	76.220

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{76.220 \times 100}{701.050} = 10,87\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



Kortdata © SDFE, kortservice © V

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 16.10.2026

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Vesterbro 23, st. th.	Bolig	Beboelse	62	51.000		823		12.750			
2	Boliglejer	Vesterbro 23, 1. sal.	Bolig	Beboelse	58	54.000		931					
3	Boliglejer	Vesterbro 23, st. tv.	Bolig		42	37.200		886		9.300			

I ALT	162	142.200
heraf bolig	162	142.200

0	22.050	0	0	0
0	22.050	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Nej							Nej	Areal iht. BBR 56 kvm., areal ihf. lejekontrakt 62 kvm.
2						Nej							Nej	Areal iht. BBR 95 kvm., areal ihf. lejekontrakt 58 kvm.
3						Nej							Nej	Areal iht. BBR 66 kvm., areal ihf. lejekontrakt 42 kvm.

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Opsigelighed udlejer	Opsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	15.08.2025		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	18.12.2020		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3	01.03.2026		3 mdr.			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		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

