

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Enghavevej 1
9631 Gedsted

550.000 kr.



Udlejningsejendom med to ejerlejligheder til boligudlejning



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Lejlighed 1. sal

Gedsted - Vesthimmerland

Parkeringsforhold på grunden og beliggende således ejendommen deler gård med to andre ejendomme.

Ejendommen er indrettet med to ejerlejligheder, der vil kunne sælges uafhængigt af hinanden.

Ejendommen fremtræder i udmærket stand og bærer præg af at være en typisk udlejningsejendom.

Lejemålet i stueplan er lejet ud, men lejemålet på 1. salen er ledigt og skal genudlejes. Lejeindtægten, som er oplyst i denne salgsoptilling vedr. 1. salen er anslået ud fra tidligere lejeniveau.

Begge lejemål har individuelle forbrugsmålere ved såvel el, vand som varme, hvorfor al forbrug kan afregnes udenfor lejeindtægten.

En god ejendom at starte ud med, hvis man går med tanker om at starte udlejningsvirksomhed.



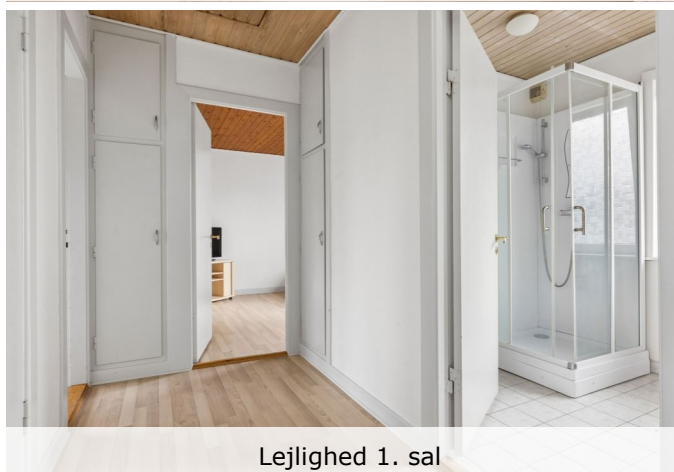
Lejlighed 1. sal



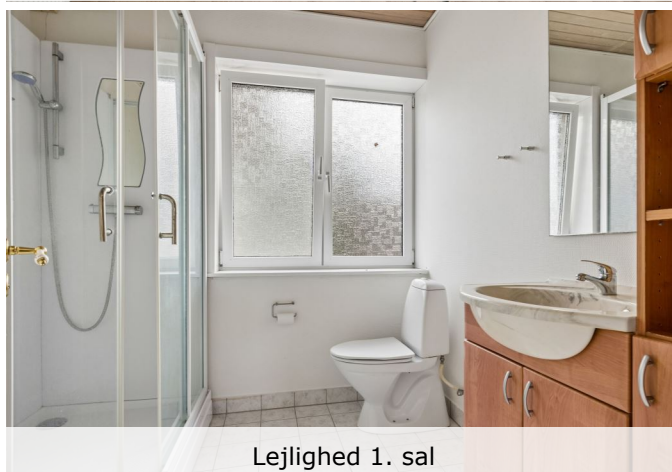
Lejlighed 1. sal



Lejlighed 1. sal



Lejlighed 1. sal



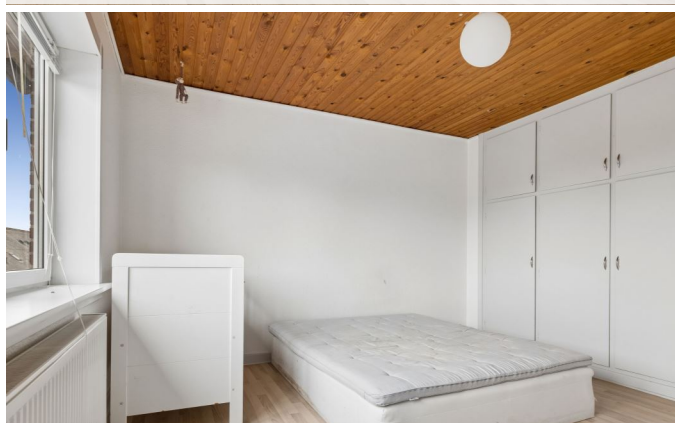
Lejlighed 1. sal



Lejlighed 1. sal



Lejlighed 1. sal



Lejlighed 1. sal



Lejlighed 1. sal



Ejendommen



Ejendommen

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Enghavevej 1, 9631 Gedsted
Kommune	Vesthimmerland
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Boligudlejningsejendom

Matr. nr.	Areal
11 s Gedsted By, Gedsted	418 m ²

Arealfordeling

Grundareal	418 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	112 m ²
Boligareal	196 m ²
Etageareal i alt	196 m ²

Ejerlejligheder

Tinglyst areal	205 m ²
Tinglyst fordelingstal	21 / 21
Administrativt fordelingstal	21 / 21

Bygningsspecifikation, herunder ejerlejlighed 1, 2

Bygning nr. 1 - Enghavevej 1

- opført / ombygget	1957/1981
- bebygget areal	112 m ²
- antal etager	2

Beskrivelse

Det angivne etageareal er summen af de to ejerlejligheders oplyste boligareal i henhold til BBR-ejermeddelelsen. BBR-arealet afviger fra det tinglyste areal.

Enhed	Ejerlejlighed nr. 1			
Enghavevej 1, st	Tinglyst areal	89 m ²	Etageareal	74 m ²
	Tinglyst fordelingstal	9/21		
Ejerlejlighed til beboelse	Adm. fordelingstal	9/21	Type	Afskrivning
	BFE-nr.	404565	Boligareal	Nej

Enhed	Ejerlejlighed nr. 2			
Enghavevej 1, 1. sal	Tinglyst areal	116 m ²	Etageareal	122 m ²
	Tinglyst fordelingstal	12/21		
Ejerlejlighed til beboelse	Adm. fordelingstal	12/21	Type	Afskrivning
	BFE-nr.	404566	Boligareal	Nej

Bygningen 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 i st. i henhold til BBR omfatter 74 kvm. og i henhold til lejekontrakten omfatter 80 kvm.

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	489.000

Grundværdi

136.000

Den offentligt ejendomsvurdering er summen af de to ejerlejlighedernes offentlige vurderinger pr. 01.01.2020.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Separatkloakeret: spildevand + tag- og o

Installationer forsyninger

El: 230 volt

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

Nr. 2 lyst d. 30.03.1932 - Dok om færdselsret mv

Nr. 3 lyst d. 31.05.1948 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, fælles gård, opholdsareal mv

Nr. 4 lyst d. 31.05.1948 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, fælles gård, opholdsareal mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	105.600	51.600
I alt årlig leje	105.600	51.600

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	550.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	550.000
Handelsomkostninger anslået	5.150
Anslået kapitalbehov	555.150

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,01%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		3.028
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		7.000
Udvendig vedligeholdelse 2026		25.000
Administration:		
Administration		7.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.500
I alt, anslået		50.028

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	54.000	54.000
Lejeindtægter, anslåede	51.600	51.600
Udgifter		
Driftsudgifter	50.028	50.028
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	55.572	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	55.572	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		55.572
- skattevirkning ved 26,90%		14.949
I alt		40.623

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	550.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	5.150
Kontant anskaffelsessum	555.150

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	550.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	5.150
Handelsomkostninger inkl. moms	5.150

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	550.000
Handelsomkostninger anslået	5.150
Investeret kapital	555.150

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	105.600
- Driftsudgifter iht. budget	50.028
Nettoleje til forrentning	55.572

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

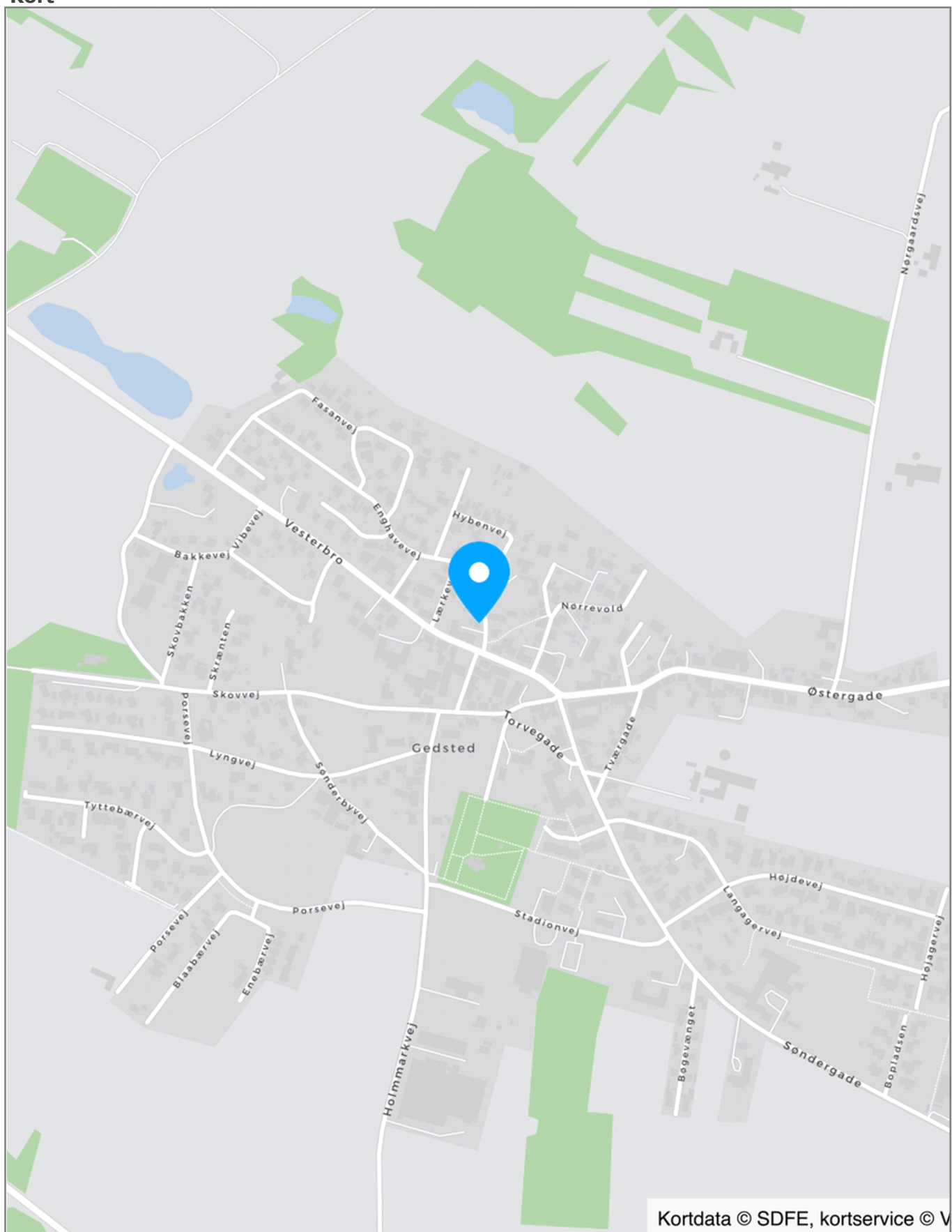
$$\frac{55.572 \times 100}{555.150} = 10,01\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Plantegning beliggende 1. sal

Kort**Kort**

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 16.10.2026

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Enghavevej 1, 1. sal	Bolig	Beboelse	122	51.600	51.600	423					
2	Boliglejer	Enghavevej 1, st.	Bolig	Beboelse	80	54.000		675		13.500			
I ALT					202	105.600			0	13.500	0	0	0
heraf bolig					202	105.600			0	13.500	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	Lejemålet er ledigt, areal i hht. BBR 122 kvm.
2						Nej							Nej	Areal i hht. BBR 74 kvm., alreal i hht. lejekontrakt 80 kvm.

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.05.2022		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

