

Hej!

Här händer det saker, vi har precis köpt ett tvåfamiljshus (duplex) i Cleveland Ohio!

Så nu finns det två hus till salu, ett nyrenoverat enfamiljshus vi skrivit om tidigare och så nu detta tvåfamiljshus.

Det nya tvåfamiljshuset på Crestwood Avenue

Skicket på huset är OK, nyare tak, el, fönster, VA mm. En del saker behöver göras enligt husbesiktningen vi alltid gör innan vi köper en fastighet, bl.a. vindskivor behöver bytas, ett fönster behöver fixas och lite andra småsaker.

Bägge lägenheterna är uthyrda och inbringar 600 USD/mån för den övre lägenheten och 570 för den undre så huset ger 1170 USD/mån i intäkt.



Kalkyl	/mån (USD)	/år (SEK)
Bruttointäkt	1170	
Fast. förvaltning	117	
Fastighetsskatt	58	
Försäkring	107	
VA (ca)	150	
Totalt	738	84 132

Det fina med att äga ett duplex är att hyran kommer från två oberoende hyresgäster.

Priset för detta hus är 59 500 USD och det inkluderar full svenskspråkig support första året, så du behöver inte ha några förkunskaper alls. Totalt avkastar det $738 \times 12 = 8859$ USD/år, vilket innebär att avkastningen blir $8859/59500 = 14,9\%$, detta innan ev. reparationer,

www.amity-invest.se

info@amity-invest.se

tel växel 019-555 5075



Huset har ett bra läge, det ligger ca 2 km från Cleveland Clinic som är ett stort (t o m mycket stort sjukhus/arbetsgivare).

Några ord om att låna pengar till investering

Många lever i tron att alla lån är av ondo, i många fall är det så men inte jämt. Säg att du har låneutrymme på din fastighet och kan låna pengar till låg ränta. Du får en väldigt fin s.k. hävstångseffekt om du kan utnyttja detta låneutrymme till någon klok investering.

I det här exemplet nedan tjänar du en halv miljon kronor över 12 år just genom att låna pengar.

Men har man inte möjligheten att utöka låna på sitt hus ska man absolut inte misströsta. Vi kan tipsa om en helt fantastisk tjänst som faktiskt även är gratis.

Via Compricer kan du matcha olika kreditgivare och få det bästa låneerbjudandet. Ansök själv på <https://www.compricer.se/privatlanansokan/>. Enligt uppgift från några olika personer ligger den ränta man blir erbjuden nu på ett 12-årigt lån utan säkerhet på ca 3,7 %.

Om man lånar pengar till de villkoren och köper ex. vår enfamiljsfastighet på Benham Avenue som kostar 40.500USD så får man ett positivt kassaflöde direkt d.v.s. du behöver inte satsa några egna pengar ens i början utan det blir ett överskott direkt. Huset avkastar 15,1% innan reparationer och underhåll, ovanstående antagande baseras på en effektiv avkastning på 14 %

Det är faktiskt så att det inte blir någon avgörande skillnad mellan de två olika finansieringsalternativen.

Efter 12 år har du samlat ihop 521 KSEK med 3,7 % räntealternativet och med 1,7% hade det blivit 571 KSEK. D.v.s. en väldigt god affär i bägge fallen.

Vi har gjort ett Excelark där du kan räkna på detta själv och se hur det ser ut från dina egna förutsättningar.

Excelarket laddar du från vår hemsida <http://www.amity-invest.se/wp-content/uploads/2018/08/Investeringskalkyl.xlsx>



The screenshot shows an Excel spreadsheet with a grid of data. The columns are labeled with various financial terms and numbers. There are several callout boxes with text in Swedish, such as 'Här är den andra till vilken du är förväntad, så den räknas på samma sätt som den första' and 'Här är den första till vilken du är förväntad, så den räknas på samma sätt som den andra'. The spreadsheet appears to be a financial model or calculation tool.

Men du ska självklart ändå tänka igenom detta eftersom ingen investering är riskfri, men vår övertygelse är att detta är en av de bättre investeringar du kan göra. Vi är ingen mäklare utan de här husen äger vi själva, hade vi inte ansett att detta är en bra investering hade vi heller inte köpt dessa hus med våra egna pengar.

Priserna stiger

En sak vi vill berätta är att priserna på hus stiger i Cleveland i Ohio där vi köper hus. Marknaden håller på och återhämtar sig efter finanskraschen för 10 år sedan, och de är ju faktiskt skälet till att vi kan göra så fantastiska investeringar. Eftersom huspriserna stiger så är det m a o ett bra tillfälle att köpa hus om man är intresserad.

Är ni intresserade av mer information om dessa hus så hör av er till oss. Objektsbeskrivning och besiktningsprotokoll mailas på begäran.

Kommande webinarier

Nästa webinarie är den 7e maj kl 20

Anmäl dig direkt via den här länken

<https://events.genndi.com/register/169105139238468050/26ac27fe5d>

Avregistrera dig från kommande utskick?

Vill du inte få kommande nyhetsbrev från oss så klicka på nedanstående länk så tar vi bort dig från kommande utskick.

<mailto:info@amity-invest.se>

