RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
/ CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Søndergade 58
9640 Farsø

1.895.000 kr.



Kombineret bolig og erhverv i Farsø i Vesthimmerland





BESKRIVELSE OG BILLEDER



Boliglejemål

2 boliglejemål og 2 erhvervslejemål - alt er udlejet

På Søndergade 58 udbydes denne rummelige og velindrettede kombinerede bolig- og erhvervsejendom med et samlet etageareal på hele 809 m² og en attraktiv beliggenhed i Farsø.

Ejendommen rummer både bolig- og erhvervsfaciliteter, hvilket gør den særligt velegnet til investorer eller købere med behov for egen virksomhed kombineret med bolig.

Boligdelen udgør i alt 280 m² og er fordelt på to boliglejemål på henholdsvis 160 m² og 120 m², som fremstår lyse og funktionelle med gode opholdsrum, flere værelser samt køkken og badefaciliteter.

Erhvervsdelen omfatter ca. 529 m² og byder på mange anvendelsesmuligheder – herunder større lokaler, der tidligere har været anvendt til serviceerhverv, samt gode lagerfaciliteter i separate bygninger. De store åbne rum og tilhørende faciliteter gør ejendommen ideel til fx værksted, lager, undervisning, forening eller lettere produktion.

Ejendommen er beliggende på en stor grund på i alt 2.470 m² med gode tilkørselsforhold, parkeringsmuligheder og udendørs arealer, som giver fleksibilitet til mange typer erhverv.



Boliglejemål



Boliglejemål



Boliglejemål



Boliglejemål



Boliglejemål



Boliglejemål



Boliglejemål



Boliglejemål



Boliglejemål



Erhvervslejemål - Event og Gastronomi



Erhvervslejemål - Event og Gastronomi



Erhvervslejemål - Event og Gastronomi



Erhvervslejemål - Farsø Boligmontering - lager



Bagfacade

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Søndergade 58, 9640 Farsø
Kommune	Vesthimmerland
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	*Areal*
1 e Farsø By, Farsø	769 m²
1 ae Farsø By, Farsø	1.701 m²
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	2.470 m²

Arealfordeling

Grundareal	2.470 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		699 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		529 m²
Boligareal		280 m²
Etageareal i alt		809 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Søndergade 58

- opført / ombygget	1970/2003
- bebygget areal	440 m²
- antal etager	1

Enhed

Lagotarvej 2	Etageareal	320 m²
Anden enhed til serviceerhverv		*Type* Erhvervsareal

Enhed

Søndergade 58, 1	Etageareal	160 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Søndergade 58, st	Etageareal	120 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 2 - Lagotarvej 4

- opført / ombygget	1979
- bebygget areal	209 m²
- etageareal	209 m²
- antal etager	1

Enhed

Lagotarvej 4	Etageareal	209 m²
Enhed til lager		*Type* Erhvervsareal

Bygning nr. 3 - Lagotarvej 4

- opført / ombygget	1979
- bebygget areal	50 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.604.000
Grundværdi	908.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	C

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Se www.ois.dk

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

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. 10.05.1961 lbnr. 902180-75 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1E Filnavn: 75_K_605
Nr. 2 lyst d. 29.10.1970 lbnr. 5572-75 Tillægstekst Dok om forpl. overfor Farsø Fjernvarmeværk, Resp lån i off midler, Vedr 1E

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	110.400	0
Erhvervslejemål	84.000	0
I alt årlig leje	194.400	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	1.895.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.895.000
Handelsomkostninger anslået	13.250
-Refusion depositum	27.600
Anslået kapitalbehov	1.880.650

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,75%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		4.375
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		7.655
Udvendig vedligeholdelse 2026		15.000
Administration:		
Administration	6.400	
Regnskab, udarbejdelse	5.000	
Sum		11.400
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.186
I alt, anslået		48.616

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	194.400	194.400
Udgifter		
Driftsudgifter	48.616	48.616
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	145.784	
I alt	145.784	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		145.784
- skattevirkning ved 26,90%		39.216
I alt		106.568

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

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	13.250
Handelsomkostninger inkl. moms	13.250

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.895.000
Handelsomkostninger anslået	13.250
- Refusion depositum	27.600
Investeret kapital	1.880.650

Forrentning af investeret kapital

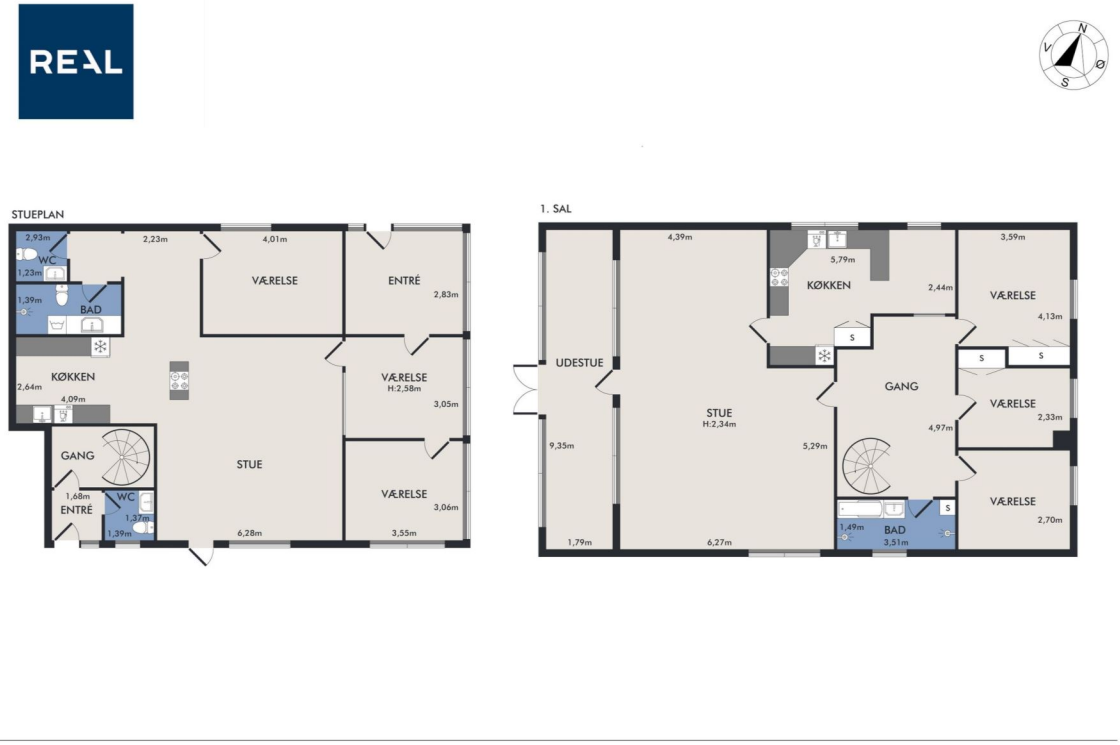
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	194.400
- Driftsudgifter iht. budget	48.616
Nettoleje til forrentning	145.784

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{145.784 \times 100}{1.880.650} = 7{,}75\% \text{ (anslået)}$$

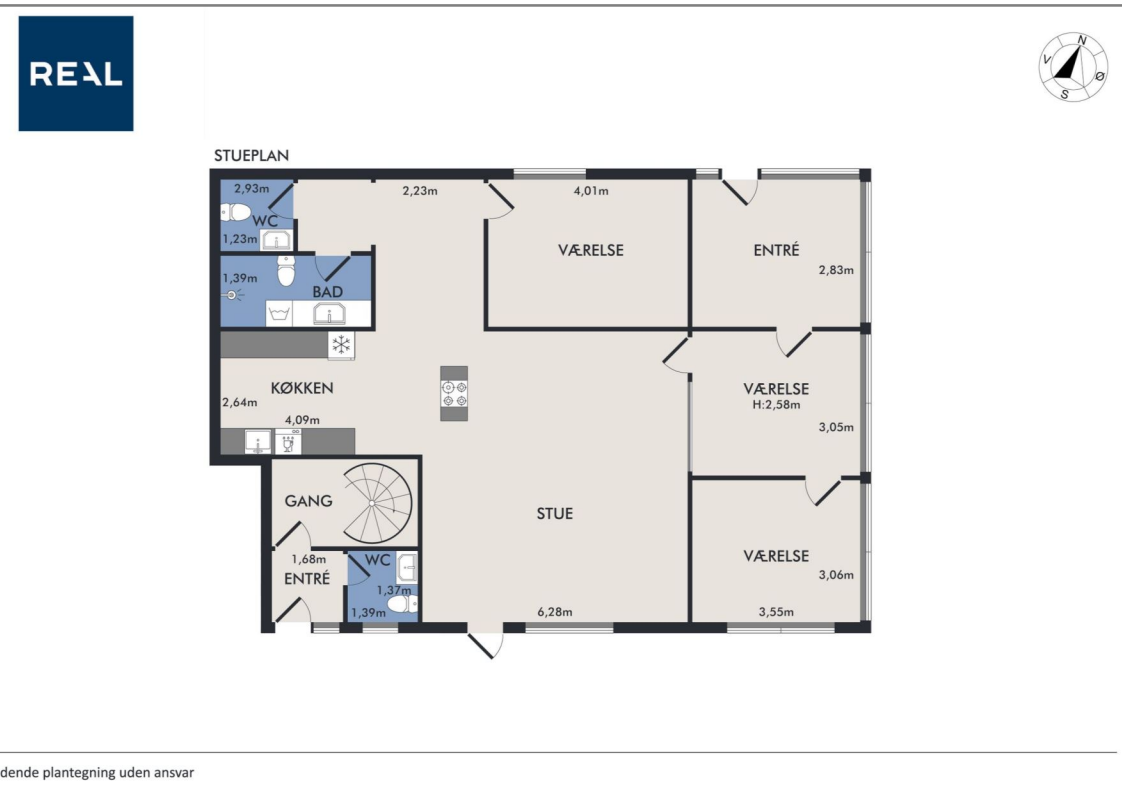
TEGNINGER OG KORT

Tegning



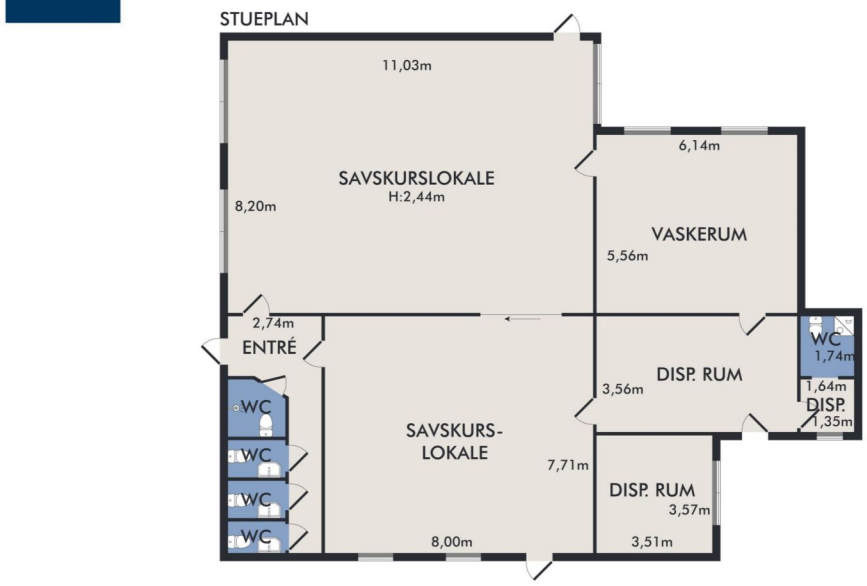
Plantegning

Tegning



Plantegning

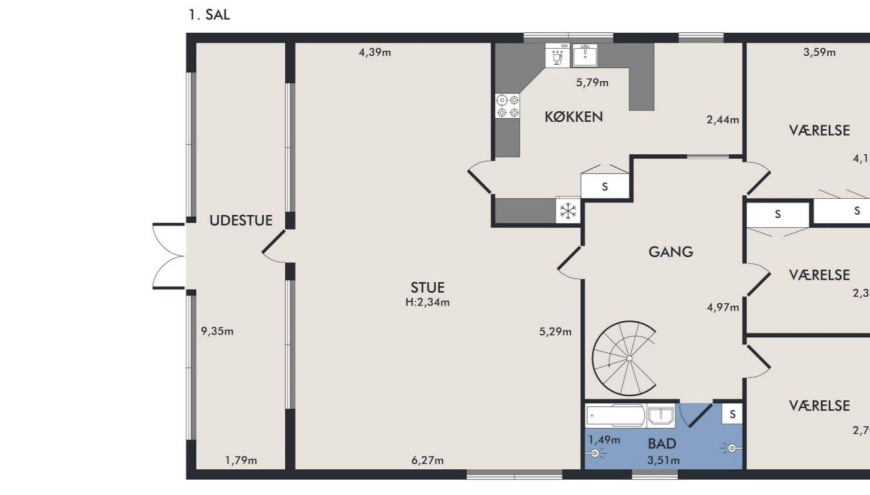
Tegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

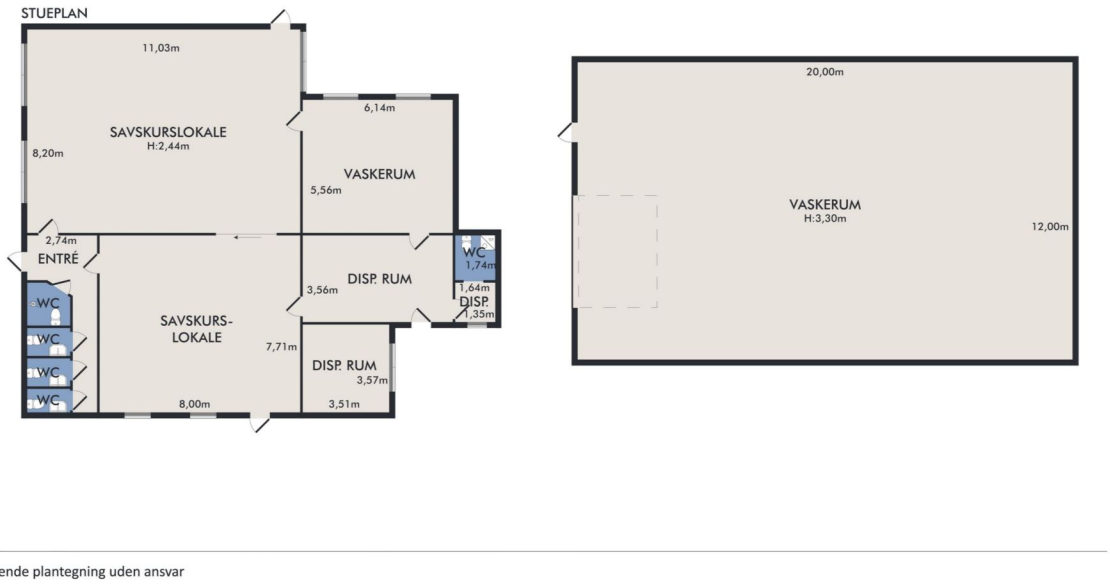
Tegning



Vejledende plantegning uden ansvar

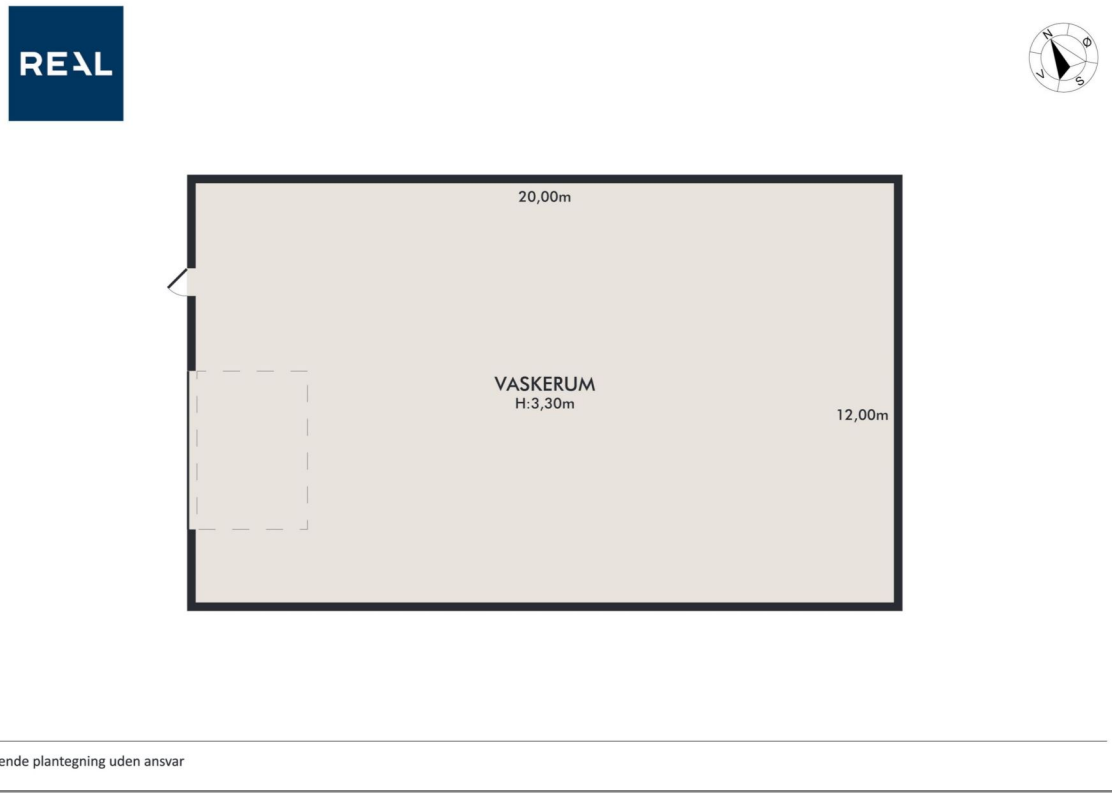
Plantegning

Tegning



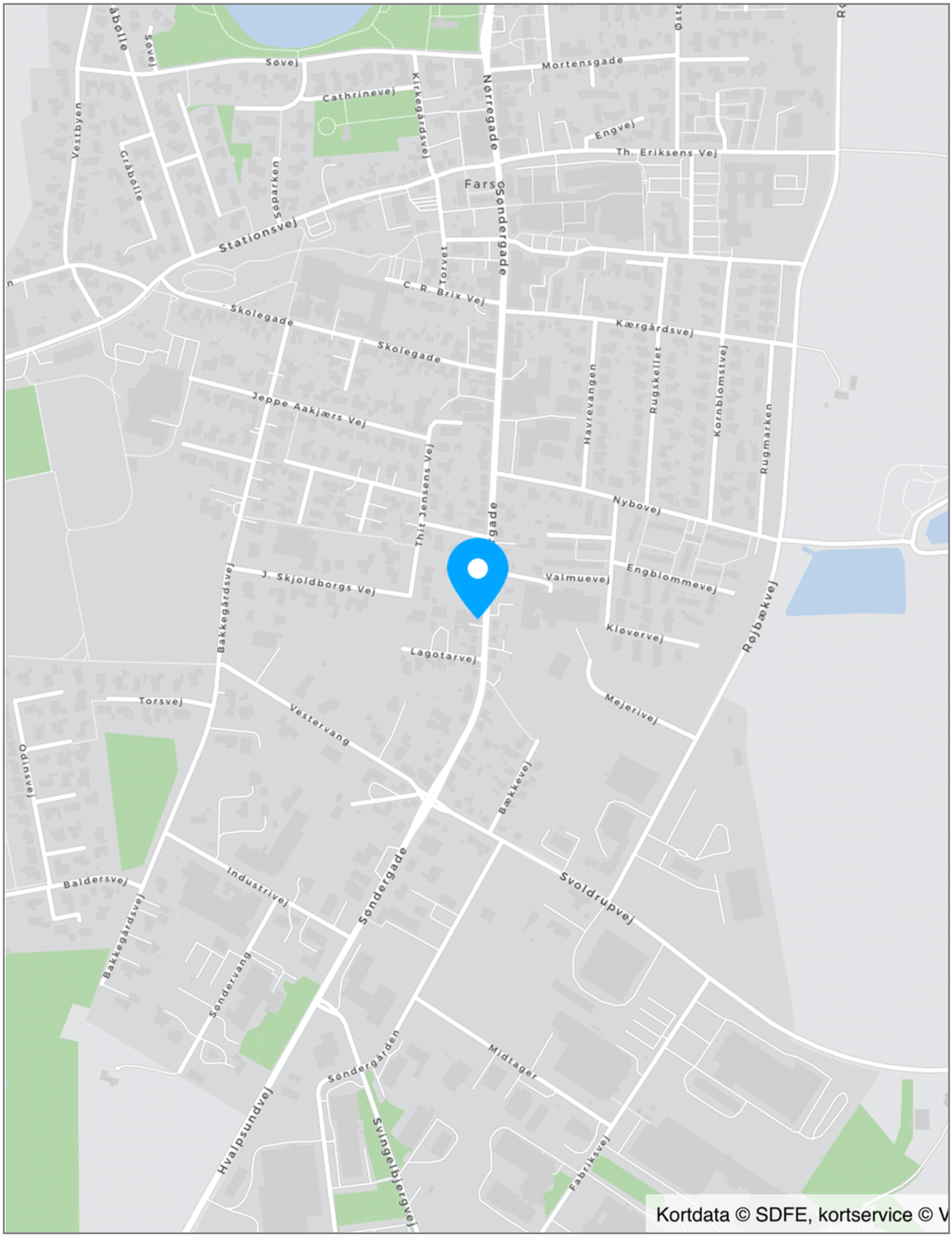
Plantegning

Tegning



Plantegning

Kort


Søvej
Mortensgade
Cathrinevej
Kirkegårdsvej
Norregade
Engvej
Th. Eriksens Vej
Vestbyen
Grøbolle
Sparken
Farsø
Stationsvej
Torvet
Søndergade
C. R. Brix Vej
Skolegade
Skolegade
Kærgårdsvej
Havrevangen
Rugskellet
Kornblomstvej
Rugmarken
Jeppe Aakjærs Vej
Thit Jensens Vej
Nybovej
J. Skjoldborgs Vej
Valmuevej
Engblommevej
Bakkegårdsvej
Kløvervej
Lagotarvej
Røjbækvej
Torsvej
Vestervang
Mejerivej
Odinsvej
Bækkevej
Baldersvej
Industrivej
Søndergade
Svoldrupvej
Bakkegårdsvej
Søndervang
Midtager
Søndergården
Hvalpsundvej
Svingelbjergvej
Fabriksvej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 28.04.2026

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	Søndergade 58, st., 9640 Farsø	Bolig	Boliglejemål	100	47.400		474		11.850			
2	Boliglejer	Søndergade 58, 1., 9640 Farsø	Bolig	Boliglejemål	160	63.000		394		15.750			
3	Erhvervslejer	Søndergade 58, 9640 Farsø	Erhverv	Erhverv - Event og Gastronomi		60.000							
4	Erhvervslejer	Søndergade 58, 9640 Farsø	Erhverv	Erhverv - lager Farsø Boligmontering		24.000							

I ALT	260	194.400	0	27.600	0	0	0
heraf erhverv	0	84.000	0	0	0	0	0
heraf bolig	260	110.400	0	27.600	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		9.600	4.284			Nej							Nej	
2			4.284			Nej							Nej	
3						Nej							Nej	
4						Nej							Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelses-ret	Fremleje-ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings-rapport	P-plads antal
1	01.10.2017					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Nej	0
2	01.12.2025					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Nej	0
3						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
4						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, erhvervsejendomme 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

