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

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nørregade 58A
9640 Farsø

795.000 kr.



Ejendom med to lejemål i Farsø





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
9	Startforrentning, specificeret

Side	KORT
11	Kort

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendommen

Udlejningsejendom med to gode regulære lejemål

Udlejningsejendom beliggende på hovedgaden i Farsø, der indeholder to gode og regulære lejemål. Der er individuelle forbrugsmålere i begge lejemål.
Ejendommens grundareal udgør 613 m2, der foruden ejendommen består af have, der er udlagt i græsplæne.
I forbindelse med lejerudskiftning vurderes der at være et yderligere lejeindtægtspotentiale i specielt lejligheden i stueplan.
Lejlighederne har en størrelse, stand og indretning, der gør de sjældent vil være ledige.

Kontakt ejendomsmægleren for yderligere oplysninger og aftale om fremvisning - Rasmus Moesgaard tlf. 70202511.



Ejendommen / haven



Lejemål



Lejemål



Lejemål



Lejemål



Lejemål



Lejemål



Lejemål

FAKTA

Ejendommen

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

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Udlejningsejendom

Matr. nr.	*Areal*
3 ap Farsø By, Farsø	613 m²

Arealfordeling

Grundareal	613 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		101 m²
Boligareal		158 m²
Etageareal i alt		158 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nørregade 58A

- opført / ombygget	1900/1994
- bebygget areal	101 m²
- antal etager	1

Enhed

Nørregade 58A, st	Etageareal	92 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Nørregade 58A, 1	Etageareal	66 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2022	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.237.000
Grundværdi	482.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger
El: 400 V el fra værk
Vand: Privat, 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
Lokalplan nr. 29 for et centerområde ved nordlige del af Nørregade i Farsø by
Kommuneplan 3.C.1 Centerområde Nørregade og Søndergade

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejningsejendom

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. 2094-75 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 75_K_605
Nr. 2 lyst d. 03.06.1961 lbnr. 2546-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Nr. 3 lyst d. 24.11.1972 lbnr. 9109-75 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	103.200	0
I alt årlig leje	103.200	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	795.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	795.000
Handelsomkostninger anslået	25.400
Anslået kapitalbehov	820.400

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,36%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		2.634
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		6.000
Udvendig vedligeholdelse		15.000
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.000
I alt, anslået		34.634

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	103.200	103.200
Udgifter		
Driftsudgifter	34.634	34.634
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	68.566	
I alt	68.566	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		68.566
- skattevirkning ved 26,90%		18.444
I alt		50.122

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

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	795.000
Handelsomkostninger anslået	25.400
Investeret kapital	820.400

Forrentning af investeret kapital

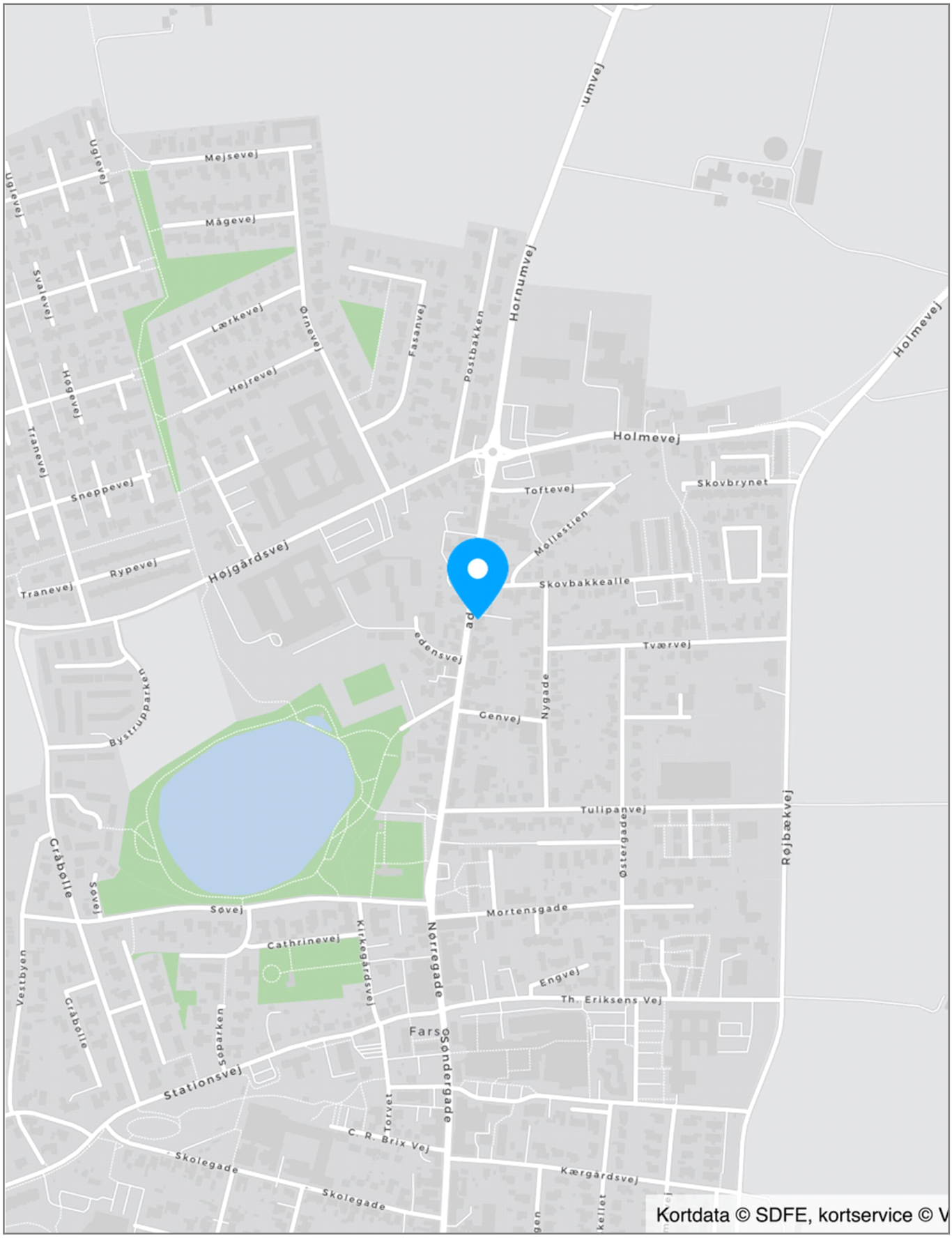
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	103.200
- Driftsudgifter iht. budget	34.634
Nettoleje til forrentning	68.566

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{68.566 \times 100}{820.400} = 8{,}36\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort



Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 28.05.2026

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer			103.200				
I alt			0	103.200		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	0	103.200	0	0	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	0	103.200	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, 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

