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

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Søndergade 74
9640 Farsø

1.495.000 kr.



Ejendom med 5 beboelseslejemål i Farsø





BESKRIVELSE OG BILLEDER



Beboelseslejemål

Løbende vedligeholdt og veldrevet boligudlejningsejendom

Boligudlejningsejendom i Farsø med 5 lejemål.

Gode og regulære lejemål i størrelserne 30 m2 til 60 m2.

Der er individuelle forbrugsmålere i alle lejemål.

Beliggende på hovedgaden i Farsø og med nem adgang til indkøb og busforbindelser.

I kælderen er der fællesvaskeri, ligesom der er parkering og have på grunden til brug for ejendommens lejere.

Kontakt Rasmus Moesgaard på 70202511 for yderligere info, herunder oplysninger om gældende lejeforhold og aftale om en uforpligtende fremvisning af ejendommen.



Beboelseslejemål



Beboelseslejemål



Beboelseslejemål



Beboelseslejemål



Beboelseslejemål


Beboelseslejemål


Beboelseslejemål


Beboelseslejemål

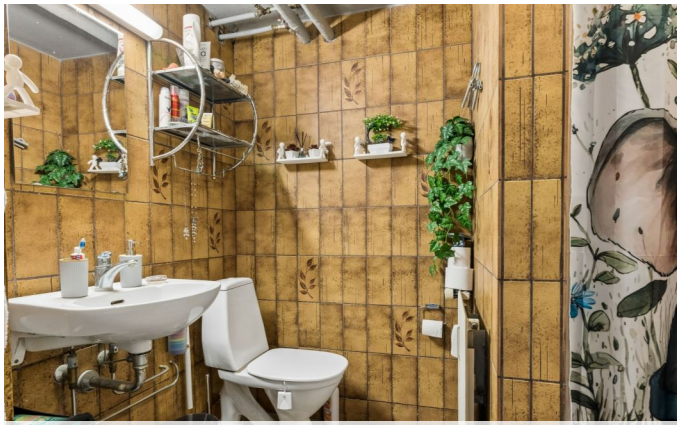

Beboelseslejemål


Beboelseslejemål


Beboelseslejemål


Beboelseslejemål


Beboelseslejemål


Beboelseslejemål


Beboelseslejemål


Beboelseslejemål


Beboelseslejemål


Beboelseslejemål


Kælder


Ejendommen


Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Søndergade 74, 9640 Farsø
Kommune	Vesthimmerland
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	udlejningsejendom med beboelseslejemål

Matr. nr.	Areal
15 c Farsø By, Farsø	766 m²

Arealfordeling

Grundareal	766 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		80 m²
Boligareal		210 m²
Etageareal i alt		210 m²

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.100.000
Grundværdi	112.200

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 230 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som udlejningsejendom med beboelseslejemål

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. 18.07.1961 lbnr. 3511-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	199.560	44.400
Refunderede driftsudgifter bolig	12.396	2.292
I alt årlig leje incl. refunderede driftsudgifter	211.956	46.692

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	1.495.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.495.000
Handelsomkostninger anslået	10.850
-Refusion depositum	40.200
Anslået kapitalbehov	1.465.650

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,26%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		2.455
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		19.051
Renholdelse / vicevært:		
Saltning/snerydning		1.375
Udvendig vedligeholdelse 2026		20.000
Administration:		
Administration	12.500	
Varmeregnskab	12.500	
Sum		25.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.376
I alt, anslået		76.257

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	155.160	155.160
Lejeindtægter, anslåede	44.400	44.400
Refunderede driftsudgifter	12.396	12.396
Udgifter		
Driftsudgifter	76.257	76.257
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	135.699	
I alt	135.699	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		135.699
- skattevirkning ved 26,90%		36.503

I alt	99.196

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

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	10.850
Handelsomkostninger inkl. moms	10.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.495.000
Handelsomkostninger anslået	10.850
- Refusion depositum	40.200
Investeret kapital	1.465.650

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	199.560
Refunderede driftsudgifter	12.396
- Driftsudgifter iht. budget	76.257
Nettoleje til forrentning	135.699

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{135.699 \times 100}{1.465.650} = 9{,}26\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

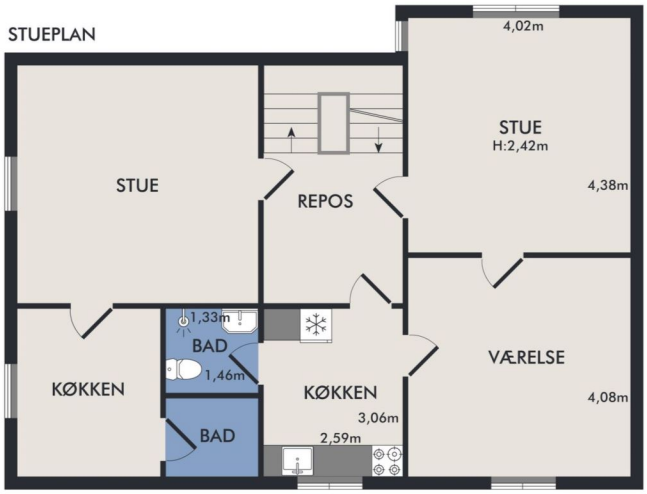
Tegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Tegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Tegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

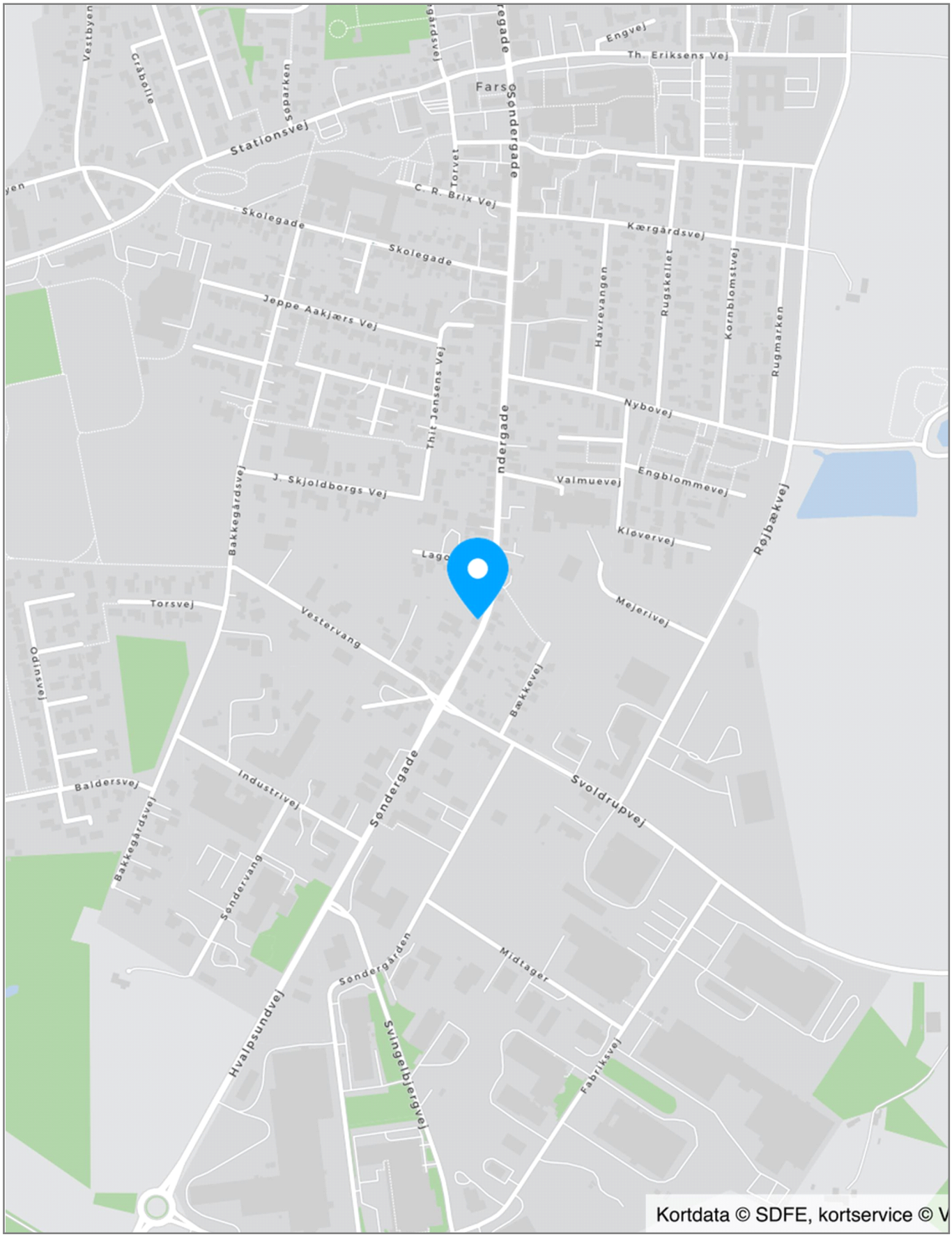
Tegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Kort


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

Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 22.09.2026

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 74, kælder	Bolig	Beboelse	62	48.324		779		9.900			1.920
2	Boliglejer	Søndergade 74 st. tv.	Bolig	Beboelse	60	41.340		689		9.900			2.292
3	Boliglejer	Søndergade 74 st. th.	Bolig	Beboelse	30	30.816		1.027		6.300			2.700
4	Boliglejer	Søndergade 74 1. th.	Bolig	Beboelse	30	34.680		1.156		14.100			3.192
5	Boliglejer	Søndergade 74 1. tv.	Bolig	Beboelse	60	44.400	44.400	740					2.292
I ALT					242	199.560			0	40.200	0	0	12.396
heraf bolig					242	199.560			0	40.200	0	0	12.396

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		6.000	3.600			Nej							Nej	
2		6.000	4.800			Nej	NPI						Nej	
3		4.800	3.000			Nej	NPI						Nej	
4		4.800	3.000			Nej	NPI						Nej	
5						Nej	NPI						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	01.03.2017		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
2	01.08.2024		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
3	01.02.2020		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
4	01.02.2019		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
5						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

