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

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nørregade 49
9640 Farsø

1.195.000 kr.



Boligudlejning og garageanlæg til udlejning i Farsø





BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendommen

3 beboelseslejemål og 8 individuelle garager til udlejning

3 gode og regulære boliglejemål på hovedgaden i Farsø. Hertil kommer 8 individuelle garager til udlejning. Ejendommen er løbende vedligeholdt og lejemålene fremtræder alle i god stand. Ejendommen er veldrevet og lejerne afregner forbrug direkte til forsyningsværkerne (med undtagelse af vandafledningsafgiften).

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



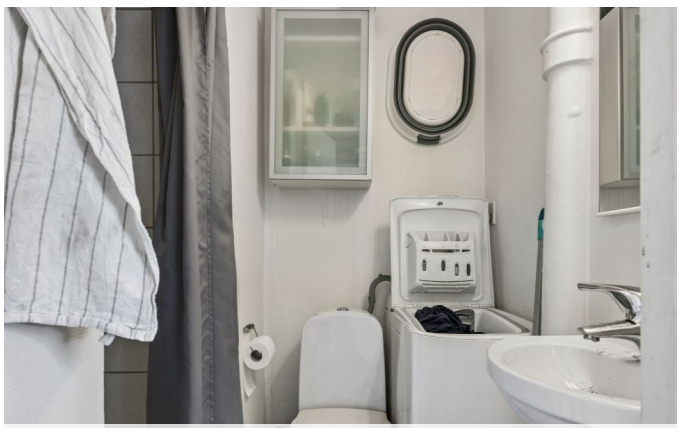
Beboelseslejemål



Beboelseslejemål



Beboelseslejemål



Beboelseslejemål

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nørregade 49, 9640 Farsø
Kommune	Vesthimmerland
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	udlejningsejendom med beboelseslejemål og garageanlæg

Matr. nr.	Areal
3 a Farsø By, Farsø	544 m²

Arealfordeling

Grundareal	544 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		245 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		140 m²
Boligareal		170 m²
Etageareal i alt		310 m²

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	810.000
Grundværdi	93.000

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 og garageanlæg

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. 27.05.1961 lbnr. 2358-75 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	155.952	0
Andre lejemål	14.640	0
Refunderede driftsudgifter bolig	5.400	0
I alt årlig leje incl. refunderede driftsudgifter	175.992	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	1.195.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.195.000
Handelsomkostninger anslået	9.050
-Refusion depositum	37.050
Anslået kapitalbehov	1.167.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,36%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		3.095
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		11.030
Renholdelse / vicevært:		
Grønne områder	757	
Saltning/snerydning	1.375	
Sum		2.132
Udvendig vedligeholdelse		25.000
Administration:		
Administration	10.000	
Varmeregnskab	7.500	
Sum		17.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.960
I alt, anslået		66.717

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	170.592	170.592
Refunderede driftsudgifter	5.400	5.400
Udgifter		
Driftsudgifter	66.717	66.717
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	109.275	
I alt	109.275	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		109.275

- skattevirkning ved 26,90%	29.395
I alt	79.880

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

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	9.050
Handelsomkostninger inkl. moms	9.050

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.195.000
Handelsomkostninger anslået	9.050
- Refusion depositum	37.050
Investeret kapital	1.167.000

Forrentning af investeret kapital

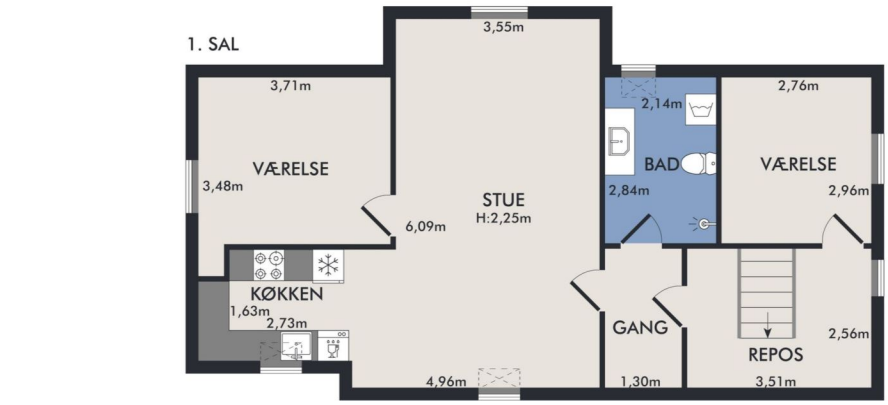
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	170.592
Refunderede driftsudgifter	5.400
- Driftsudgifter iht. budget	66.717
Nettoleje til forrentning	109.275

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{109.275 \times 100}{1.167.000} = 9{,}36\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Tegning



Vejledende plantegning uden ansvar

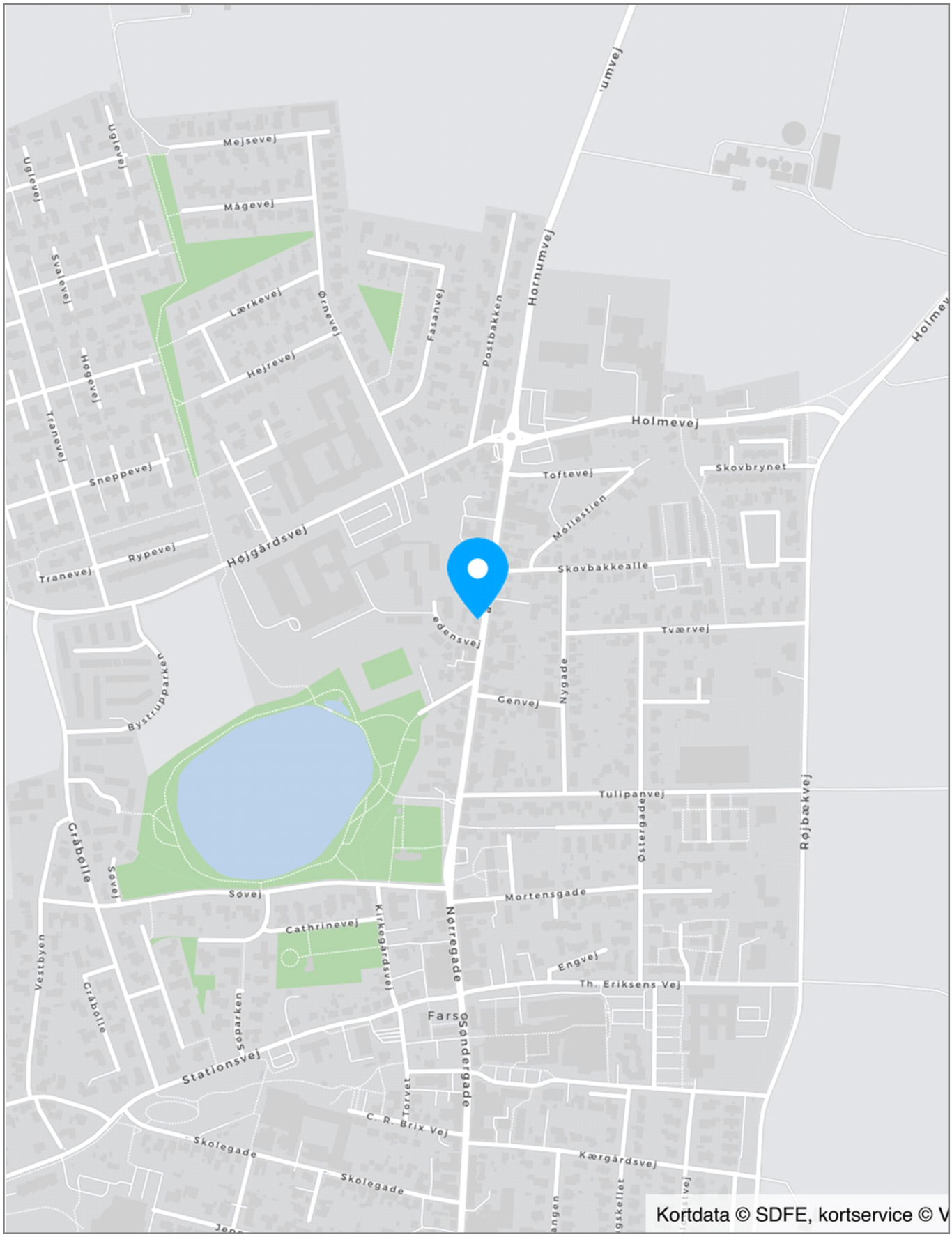
Plantegning

Tegning



Plantegning

Kort


Mejsevej
Uglevej
Mågevej
Svalevej
Lærkevej
Ørnevej
Fasanvej
Postbakken
Hornumvej
Højevej
Hejrevej
Tranevej
Sneppevej
Holmevej
Toftevej
Skovbrynet
Møllestien
Rypevej
Højgårdsvej
Skovbakkealle
Tranevej
Tværvej
Nygade
Genvej
Bystruparken
Tulipanvej
Østergade
Røjbækvej
Gråbølle
Søvej
Mortensgade
Cathrinevej
Kirkegårdsvej
Nørregade
Engvej
Th. Eriksens Vej
Vestbyen
Søparken
Farsø
Stationsvej
Torvet
Søndergade
C. R. Brix Vej
Skolegade
Kærgårdsvej
Skolegade
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	Sekundært areal	Grønne områder og garager	Andet	Oplag og garageanlæg		14.640							
2	Boliglejer	Nørregade 49 1. sal	Bolig	Beboelse	65	57.516		885		13.800			2.400
3	Boliglejer	Nørregade 49 st. th.	Bolig	Beboelse	75	65.796		877		15.600			
4	Boliglejer	Nørregade 49 st. tv.	Bolig	Beboelse	30	32.640		1.088		7.650			3.000

I ALT	170	170.592	0	37.050	0	0	5.400
heraf bolig	170	155.952	0	37.050	0	0	5.400
heraf øvrige	0	14.640	0	0	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	
2			4.800			Nej	NPI						Nej	Lejeren har lejet parkering nr. 6+7
3			4.200			Nej	NPI						Nej	
4			4.200			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						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.02.2025		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	2
3	19.02.2023		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
4	16.06.2023		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	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

