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

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nørregade 69
9640 Farsø

1.795.000 kr.



Boligudlejningsejendom med 4 lejemål i Farsø





BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendommen

Regulære lejemål i størrelserne 82 m2 til 87 m2

Boligudlejningsejendom i Farsø med 4 lejemål.

Gode og regulære lejemål i størrelserne 82 m2 til 87 m2.

Der er individuelle forbrugsmålere i alle lejemål.

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

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



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Lejligheden st. tv.



Lejligheden st. tv.



Lejligheden st. tv.



Lejligheden st. tv.



Lejligheden st. tv.



Lejligheden 1. tv.



Lejligheden 1. tv.



Lejligheden 1. tv.



Lejligheden 1. tv.



Lejligheden 1. tv.



Lejligheden 1. th.



Lejligheden 1. th.



Lejligheden 1. th.



Lejligheden 1. th.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nørregade 69, 9640 Farsø
Kommune	Vesthimmerland
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelsesejendom/udlejningsejendom

Matr. nr.	*Areal*
3 u Farsø By, Farsø	479 m²

Arealfordeling

Grundareal	479 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		172 m²
Boligareal		339 m²
Etageareal i alt		339 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nørregade 69

- opført / ombygget	1932/2001
- bebygget areal	172 m²
- etageareal	339 m²
- antal etager	2

Enhed

Nørregade 69, 1, th	Etageareal	85 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Nørregade 69, 1, tv	Etageareal	82 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Nørregade 69, st, th	Etageareal	85 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Nørregade 69, st, tv	Etageareal	87 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	*Beløb i kr.*
Grundværdi	540.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier

fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024.
Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.
Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

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

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
TopDanmark	J9470 718 126

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 Beboelsesejendom/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. 23.09.1961 lbnr. 4552-75 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 17.01.1967 lbnr. 242-75 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	228.000	55.200
I alt årlig leje	228.000	55.200

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	1.795.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.795.000
Handelsomkostninger anslået	12.650
-Refusion depositum	43.200
Anslået kapitalbehov	1.764.450

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,56%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		2.996
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	14.103	
Storskrald	776	
Rottebekæmpelse	49	
Sum		14.928
Udvendig vedligeholdelse		15.000
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		3.694
I alt, anslået		41.618

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	172.800	172.800
Lejeindtægter, anslåede	55.200	55.200
Udgifter		
Driftsudgifter	41.618	41.618
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	186.382	
I alt	186.382	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		186.382
- skattevirkning ved 26,90%		50.137
I alt		136.245

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

Købesummens fordeling

	Beløb i kr.
Kontant købesum	1.795.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	12.650
Kontant anskaffelsessum	1.807.650

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	1.795.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	12.650
Handelsomkostninger inkl. moms	12.650

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.795.000
Handelsomkostninger anslået	12.650
- Refusion depositum	43.200
Investeret kapital	1.764.450

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	228.000
- Driftsudgifter iht. budget	41.618
Nettoleje til forrentning	186.382

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{186.382 \times 100}{1.764.450} = 10{,}56\% \text{ (anslået)}$$

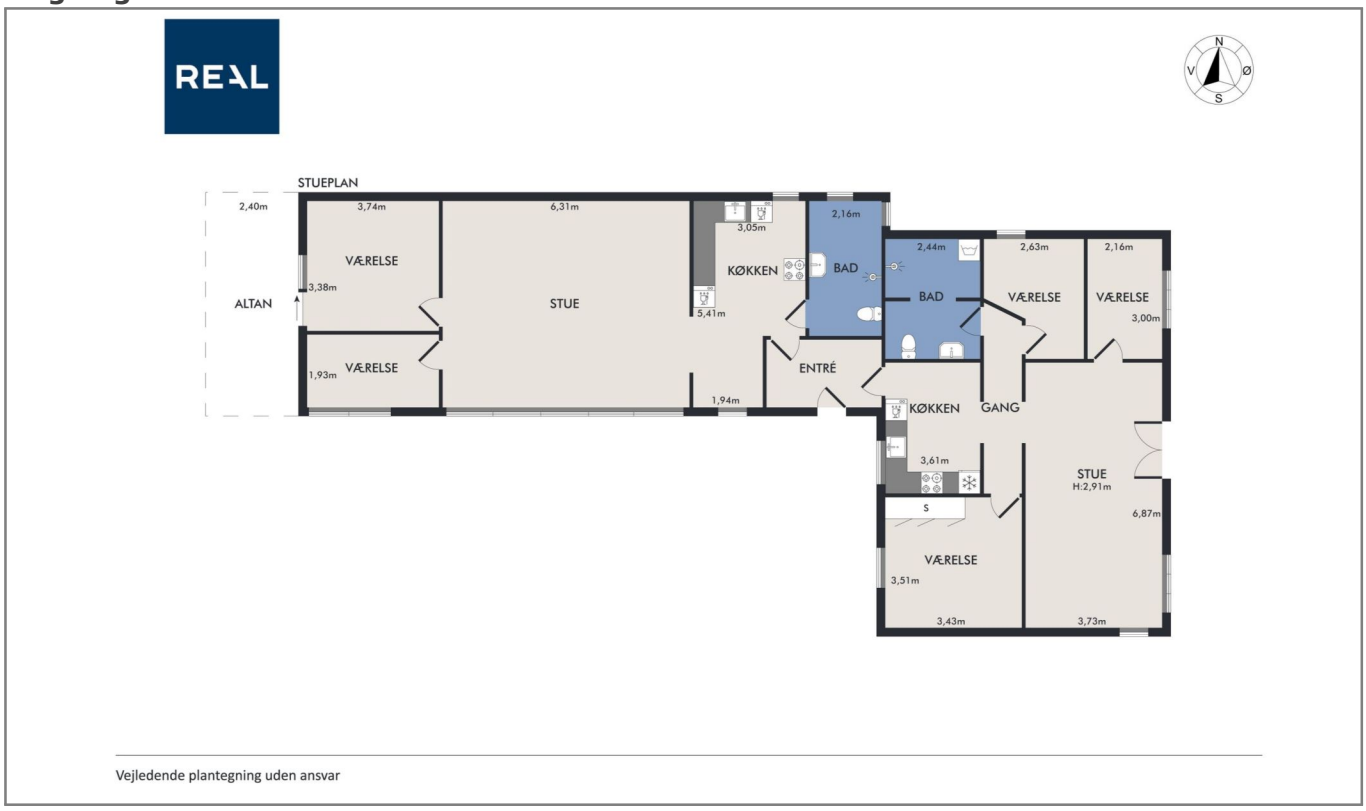
TEGNINGER OG KORT

Tegning



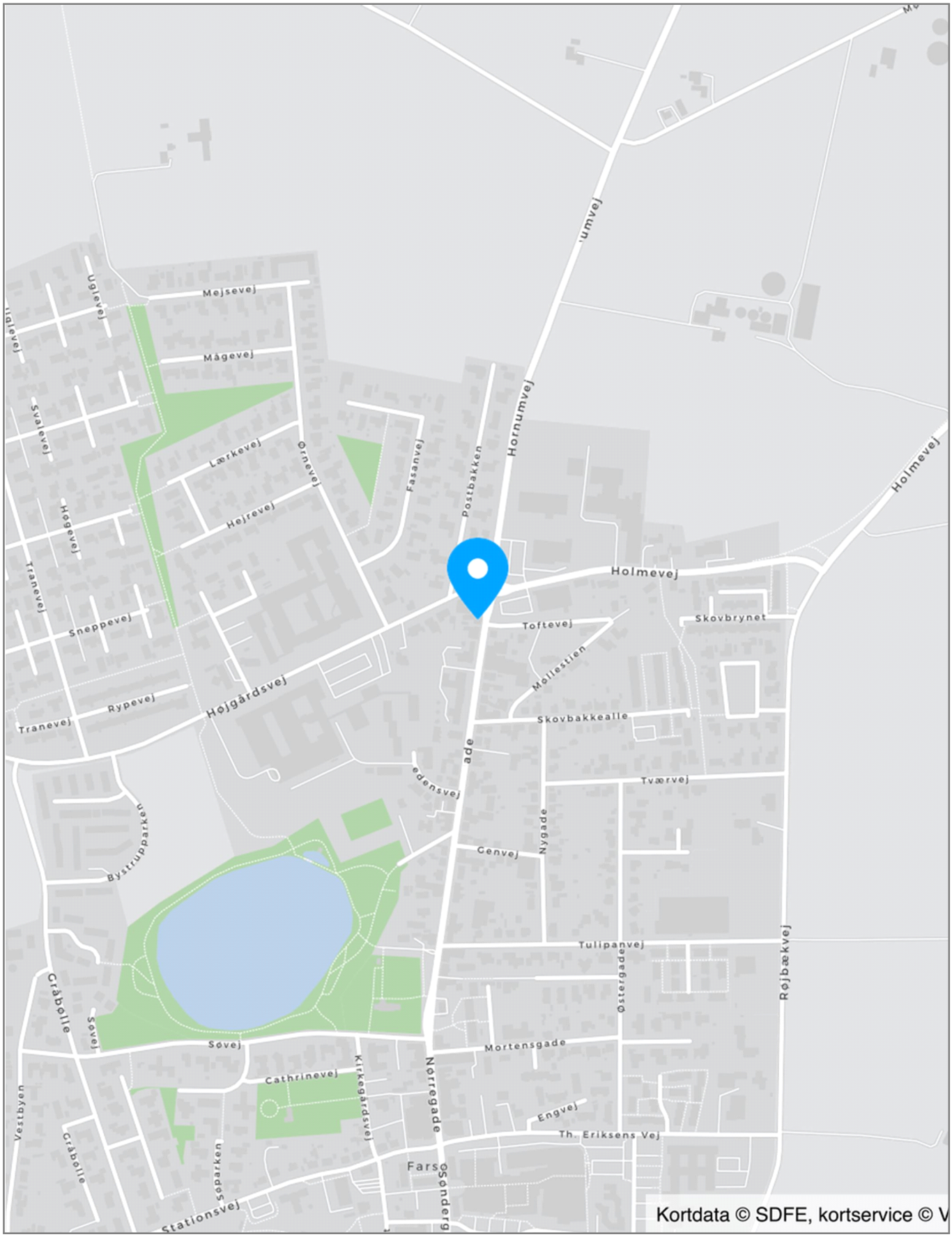
Plantegning st. tv.

Tegning



Plantegning 1. sal.

Kort


Mejsevej
Mågevej
Lærkevej
Hejrevej
Fasanvej
Posthbakken
Hornumvej
Holmevej
Toftevej
Skovbrynet
Møllestien
Skovbakkealle
Tværvej
Nygade
Genvej
Tulipanvej
Østergade
Røjbækvej
Mortensgade
Engvej
Th. Eriksens Vej
Cathrinevej
Kirkegårdsvej
Nørregade
Søvej
Stationsvej
Vestbyen
Sneppevej
Rypevej
Højgårdsvej
Tranevej
Bystruppparken
Kortdata © SDFE, kortservice © V

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 05.08.2026

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	Nørregade 69, st. th., 9640 Farsø	Bolig	Beboelse	85	55.200		649		13.800			
2	Boliglejer	Nørregade 69, 1. tv., 9640 Farsø	Bolig	Beboelse	82	55.200	55.200	673					
3	Boliglejer	Nørregade 69, 1. th., 9640 Farsø	Bolig	Beboelse	85	62.400		734		15.600			
4	Boliglejer	Nørregade 69 st. tv., 9640 Farsø	Bolig	Beboelse	85	55.200		649		13.800			
I ALT					337	228.000			0	43.200	0	0	0
heraf bolig					337	228.000			0	43.200	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			2.400			Nej							Nej	
2						Nej							Nej	
3						Nej	NPI				01.01.2027		Nej	Lejer afdrager depositum og dette er færdigafdraget pr. 1/4 2027
4						Nej	NPI				01.07.2026		Nej	Lejer adfdrager depositum og dette er færdigafdraget pr. 1/9 2026

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	01.12.2012					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Nej	0
2						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3	01.06.2026					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
4	01.04.2026					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

