

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nørregade 69
9640 Farsø

1.995.000 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 m ²

Arealfordeling

Grundareal	479 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	172 m ²
Boligareal	339 m ²
Etageareal i alt	339 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nørregade 69

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

Enhed

Nørregade 69, 1, th	Etageareal	85 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Boligareal

Enhed

Nørregade 69, 1, tv	Etageareal	82 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Boligareal

Enhed

Nørregade 69, st, th	Etageareal	85 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Boligareal

Enhed

Nørregade 69, st, tv	Etageareal	87 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	
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

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
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

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.995.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.995.000
Handelsomkostninger anslået	13.850
-Refusion depositum	43.200
Anslået kapitalbehov	1.965.650

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,48%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
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

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
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

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.995.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	13.850
Kontant anskaffelsessum	2.008.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	1.995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	13.850
Handelsomkostninger inkl. moms	13.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.995.000
Handelsomkostninger anslået	13.850
- Refusion depositum	43.200
Investeret kapital	1.965.650

Forrentning af investeret kapital

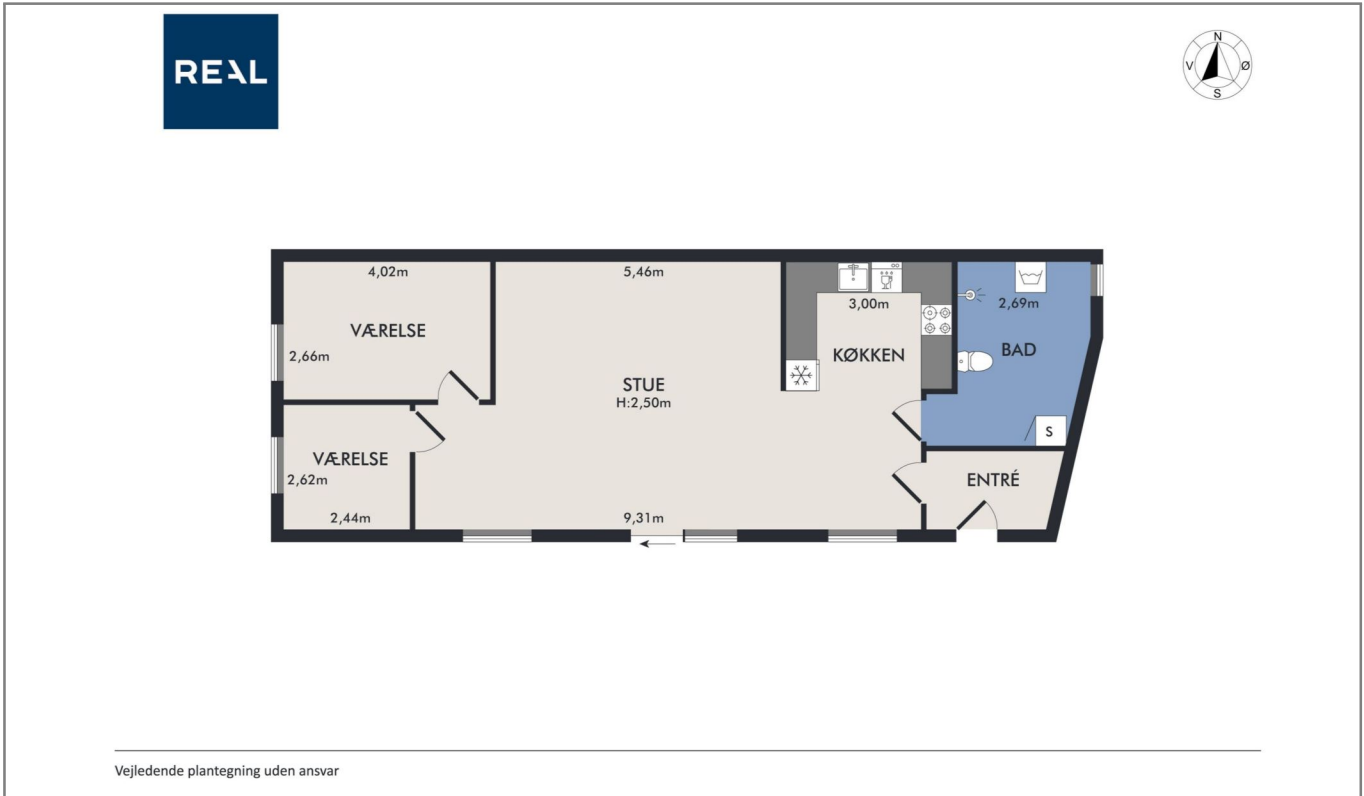
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	228.000
- Driftsudgifter iht. budget	41.618
Nettoleje til forrentning	186.382

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{186.382 \times 100}{1.965.650} = 9,48\% \text{ (anslået)}$$

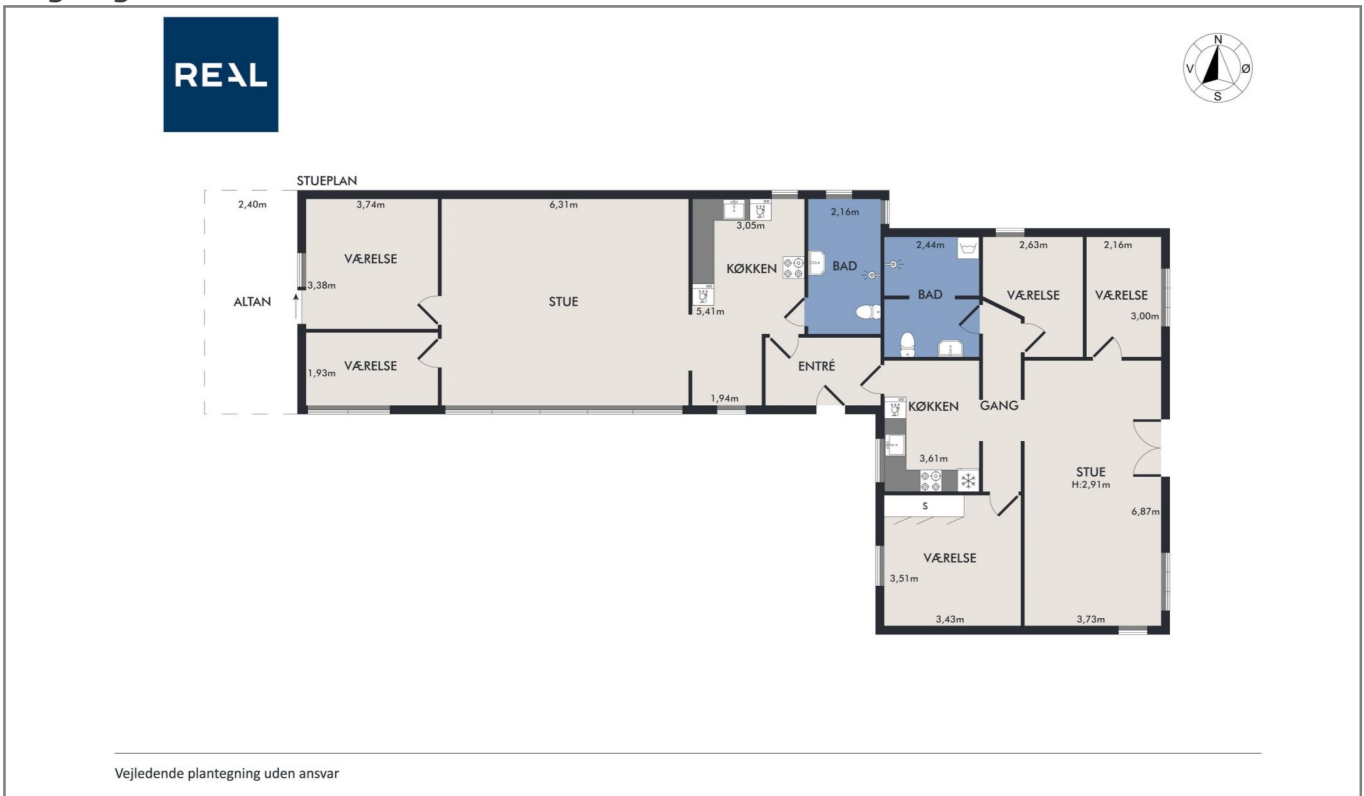
TEGNINGER OG KORT

Tegning

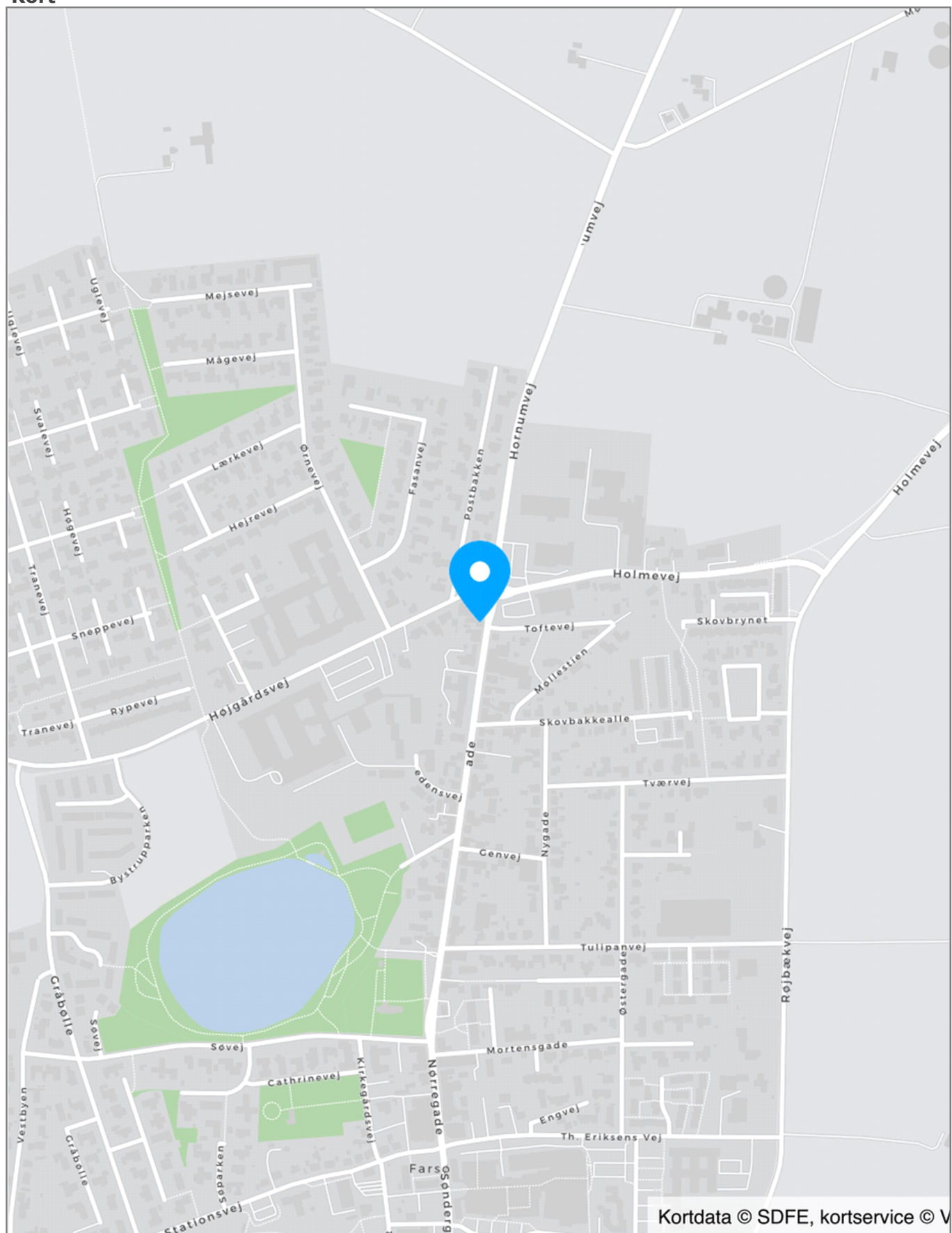


Plantegning st. tv.

Tegning



Plantegning 1. sal.

Kort

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
heraf bolig	337	228.000

0	43.200	0	0	0
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 afdrager depositum og dette er færdigafdraget pr. 1/9 2026

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	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, erhvervsjendomme 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

