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

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Søndergade 32
9640 Farsø

1.195.000 kr.



Velbeliggende investeringsejendom med både bolig og erhverv





BESKRIVELSE OG BILLEDER



Lejlighed

Alt er udlejet - god startforrentning fra dag ét

På Søndergade 32 i hjertet af Farsø udbydes denne spændende kombinerede bolig- og erhvervsejendom med mange anvendelsesmuligheder og et attraktivt afkastpotentiale.

Ejendommen er opført i 1930 og løbende moderniseret, senest i 1999, og fremstår med et samlet etageareal på hele 745 m² fordelt på bolig og erhverv.

Boligdelen udgør i alt 215 m² og er opdelt i tre selvstændige lejligheder på henholdsvis 85 m², 80 m² og 50 m². Lejlighederne fremstår lyse og funktionelle med gode opholdsrum, køkken og badefaciliteter.

Erhvervsdelen på ca. 530 m² rummer et stort butikslokale samt lager- og disponibelt areal med mange muligheder – ideelt til detailhandel, showroom, lager eller liberalt erhverv.

Ejendommen er beliggende på en 936 m² stor grund i byzone med god synlighed og let adgang fra offentlig vej. Den centrale placering i Farsø giver kort afstand til indkøb, offentlig transport og byens øvrige faciliteter.



Lejlighed



Lejlighed



Lejlighed



Lejlighed



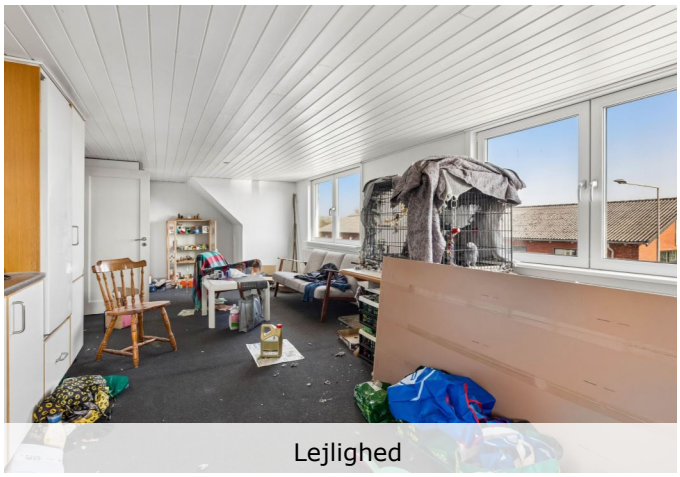
Lejlighed



Lejlighed



Lejlighed



Lejlighed



Erhvervslejemål



Ejendommen

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Søndergade 32, 9640 Farsø
Kommune	Vesthimmerland
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
4 ba Farsø By, Farsø	936 m²	165 m²

Arealfordeling

Grundareal	936 m²	heraf vej 165 m²
Bebygget areal		335 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		530 m²
Boligareal		215 m²
Etageareal i alt		745 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Søndergade 32

- opført / ombygget	1930/1999
- bebygget areal	85 m²
- antal etager	2

Enhed

Søndergade 32, 1	Etageareal	80 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Søndergade 32, 2	Etageareal	50 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Søndergade 32, kl	Etageareal	30 m²
Enhed til lager	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Søndergade 32, st	Etageareal	85 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Bygning nr. 2 - Søndergade 32

- opført / ombygget	1948/1958
- bebygget areal	250 m²
- antal etager	1

Enhed

Søndergade 32, st	Etageareal	250 m²
Enhed til detailhandel	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Søndergade 32, st		Etageareal	250 m²
Enhed til detailhandel		*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025	*Beløb i kr.*
Grundværdi	583.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 400 V el fra værk
Vand: 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
Se www.ois.dk.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

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. 19.07.1961 lbnr. 3525-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Filnavn: 75_F_638
Nr. 3 lyst d. 29.01.1965 lbnr. 494-75 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 75_A_124
Nr. 4 lyst d. 15.04.1987 lbnr. 901984-75 Tillægstekst Dok om forbud mod at drive forretning med møbler, tæpper og sengeudstyr mv, Om resp se akt

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	125.400	0
Erhvervslejemål	21.600	0
I alt årlig leje	147.000	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	31.050
Anslået kapitalbehov	1.173.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,52%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		4.538
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		15.000
Vand / vandafledning / el:		
Vandafledning / grønne afgifter	10.000	
Vand	5.000	
Sum		15.000
Udvendig vedligeholdelse 2026		15.000
Administration:		
Regnskab, udarbejdelse	5.000	
Varmeregnskab	6.000	
Sum		11.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.000
I alt, anslået		70.538

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	147.000	147.000
Udgifter		
Driftsudgifter	70.538	70.538
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	76.462	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	76.462	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		76.462

- skattevirkning ved 26,90%	20.568
I alt	55.894

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

Afskrivninger

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

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	31.050
Investeret kapital	1.173.000

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	147.000
- Driftsudgifter iht. budget	70.538
Nettoleje til forrentning	76.462

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{76.462 \times 100}{1.173.000} = 6{,}52\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

Tegning



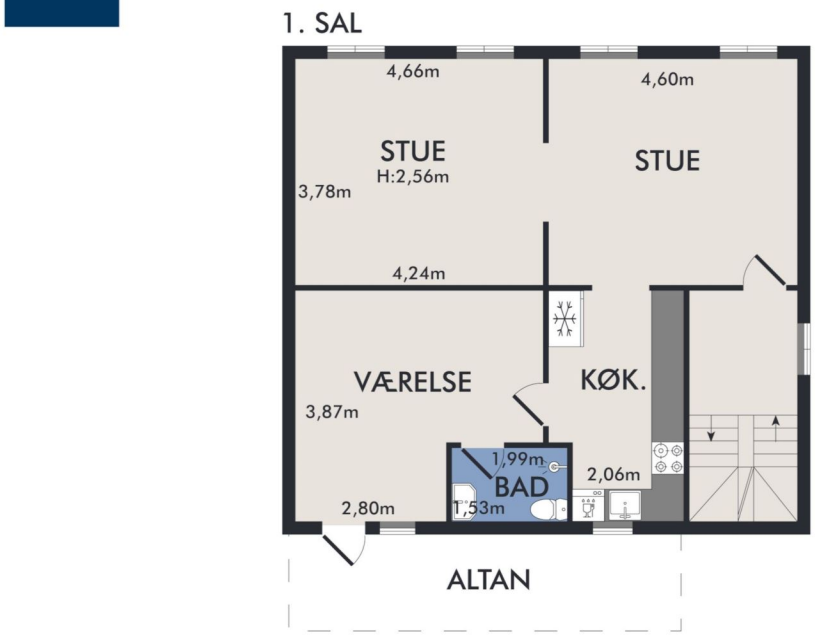
Plantegning

Tegning



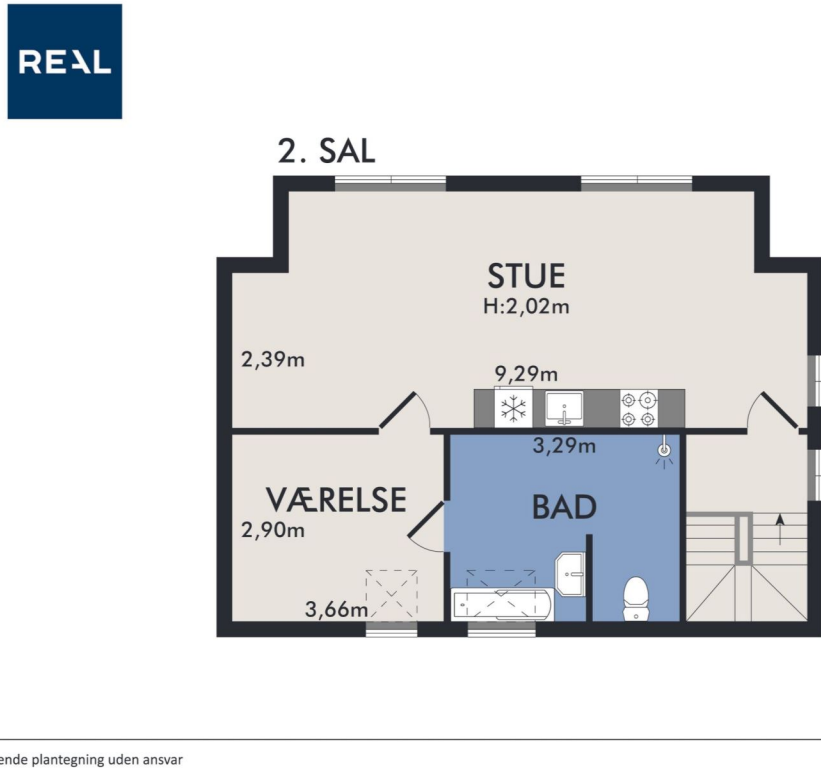
Plantegning

Tegning



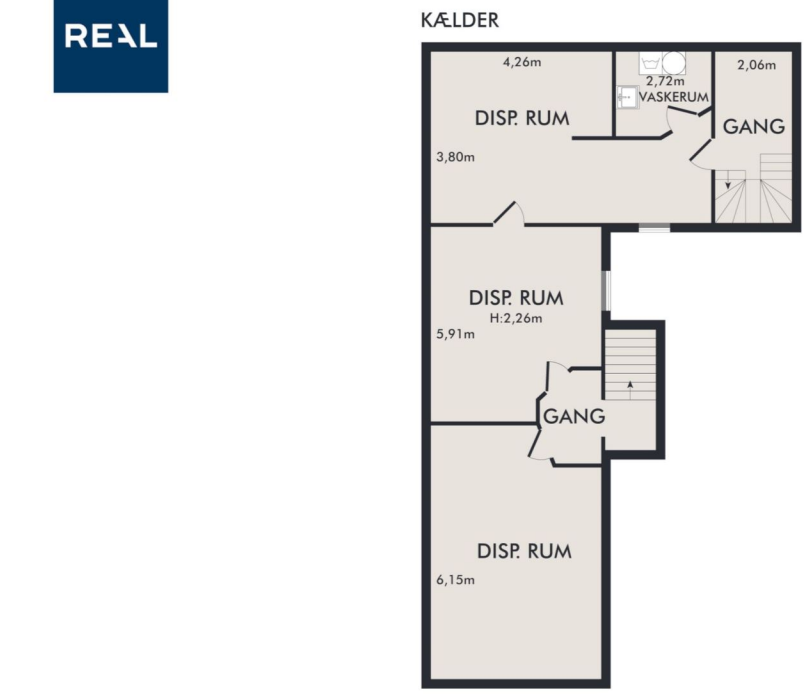
Plantegning

Tegning



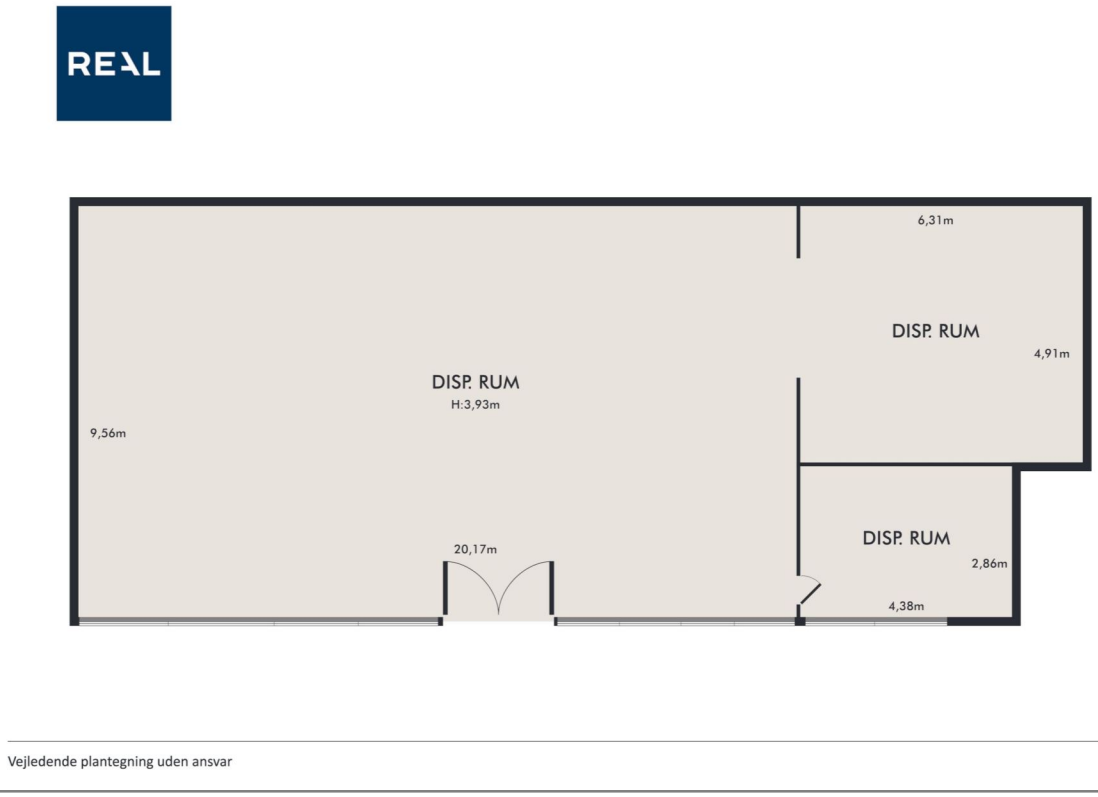
Plantegning

Tegning



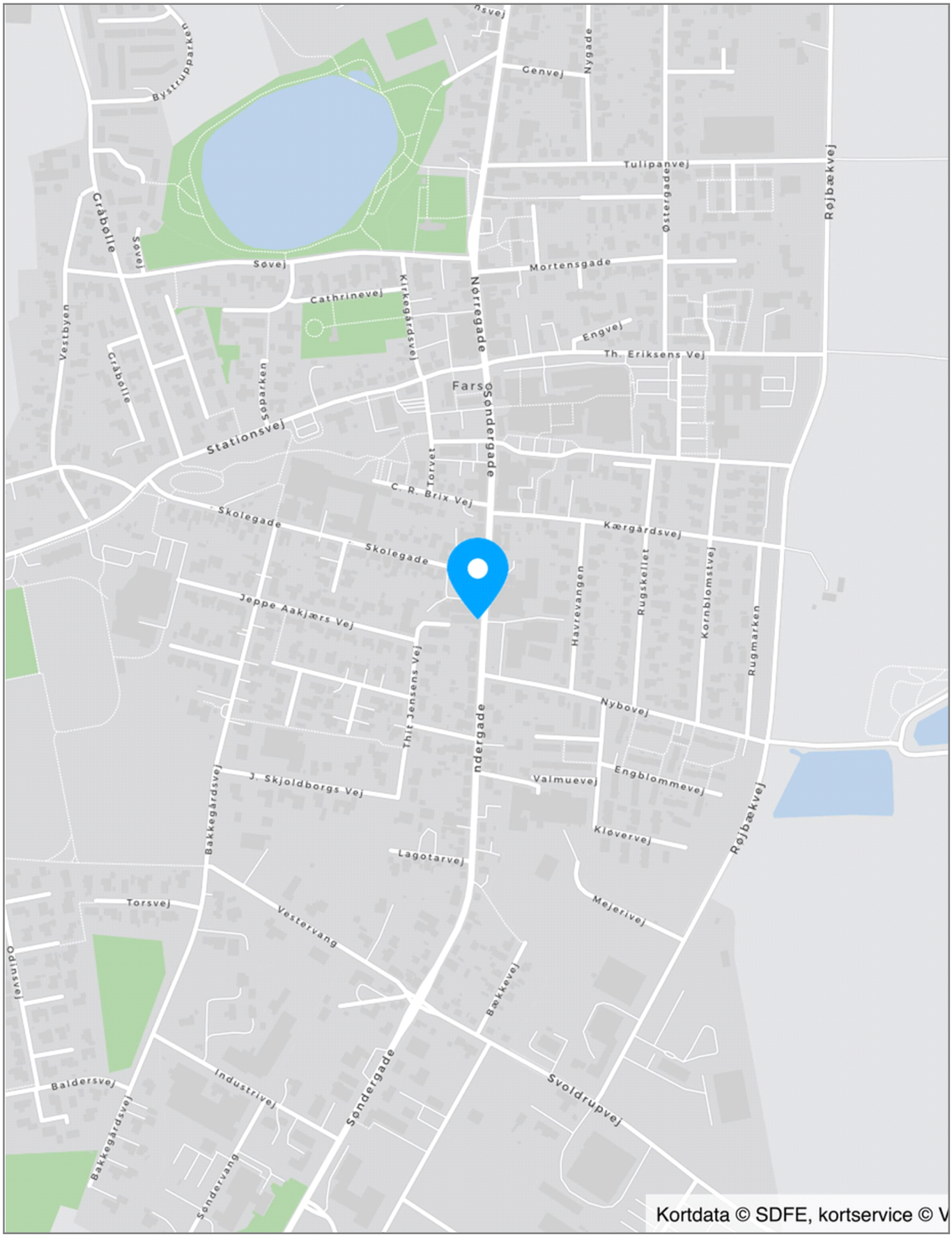
Plantegning

Tegning



Plantegning

Kort


Cenvej
Nygade
Tulipanvej
Østergade
Røjbækvej
Søvej
Mortensgade
Cathrinevej
Klokkegårdsvej
Nørregade
Engvej
Th. Eriksens Vej
Vestbyen
Gråbølle
Farsø Søparken
Stationsvej
Sondergade
C. R. Brix Vej
Skolegade
Kærgårdsvej
Jeppe Aakjærs Vej
Havrevangen
Rugskellet
Kornblomstvej
Rugmarken
Nybovej
Thit Jensens Vej
J. Skjoldborgs Vej
Valmuevej
Engblommevej
Bakkegårdsvej
Kløvervej
Lagotarvej
Torsvej
Vestervang
Mejerivej
Bækkevej
Baldersvej
Industrivej
Søndergade
Svoldrupvej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 28.04.2026

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 32, st., 9640 Farsø	Bolig	Boliglejemål	80	42.000		525		10.500			
2	Boliglejer	Søndergade 32, 1., 9640 Farsø	Bolig	Boliglejemål	80	48.000		600		11.700			
3	Boliglejer	Søndergade 32, 2., 9640 Farsø	Bolig	Boliglejemål	60	35.400		590		8.850			
4	Erhvervslejer	Søndergade 32, kl., 9640 Farsø	Erhverv	Erhverv - KFUM Spejderne genbrugssalg	300	21.600		72					

I ALT	520	147.000	0	31.050	0	0	0		
heraf erhverv	300	21.600	0	0	0	0	0		
heraf bolig	220	125.400	0	31.050	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		7.200		4.740		Nej							Nej	
2		7.200		4.740		Nej							Nej	
3		7.200		4.740		Nej							Nej	
4						Nej							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	01.05.2025					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.07.2024					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3	15.05.2025					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
4	01.01.1996					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

