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

# SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nørregade 70
9640 Farsø

1.650.000 kr.



## Boligudlejningsejendom i Farsø i Vesthimmerland





# BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendommen

**4 boliglejemål, der alle er lejet ud**

Overskuelig boligudlejningsejendom som vil være en oplagt og attraktiv investering for førstegangskøberen eller håndværksmesteren, som ønsker at påbegynde boligudlejningsvirksomhed.

Ejendommen er opdelt i 4 boliglejemål og beliggende på hovedgaden i Farsø. Lejemålene er i varierende størrelse. Sælger har ikke oplevet tomgangsperioder i sin ejertid. Ejendommen er løbende vedligeholdt og fremtræder i pæn og velholdt stand. Beliggende med kort afstand til indkøb og busforbindelser.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og lejerne afholder al forbrug vedr. de enkelte lejemål.



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have

# FAKTA

## Ejendommen

| | |
|---|---|
| Beliggende | Nørregade 70, 9640 Farsø |
| Kommune | Vesthimmerland |
| Region | Region Nordjylland |
| Zonestatus | Byzone |
| Vejforhold | Offentlig |

**Anvendelse**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype | Boligudlejning |
| Anvendelse, aktuel | Beboelse |

| Matr. nr. | Areal |
|---|---|
| 3 aø Farsø By, Farsø | 549 m² |

**Arealfordeling**

| | | |
|---|---|---|
| Grundareal | 549 m² | heraf vej 0 m² |
| Bebygget areal | | 141 m² |
| Boligareal | | 256 m² |
| Etageareal i alt | | 256 m² |

## Offentlig vurdering

| År 2020 | Beløb i kr. |
|---|---|
| Ejendomsværdi | 1.200.000 |
| Grundværdi | 118.400 |

## Tekniske installationer - løsøre

**Kloak**
Offentlig

**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 | E |

## Offentlige forhold / planer

**Lokalplaner / kommuneplaner**
Kommuneplan (3.C.1) - Centerområde Nørregade og Søndergade

Lokalplan (22 Farsø) For et område nord og syd for Holmevej i Farsø by

**Anvendelse**
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

## 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. 24.06.1961 lbnr. 3019-75 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 | 190.800 | 0 |
| I alt årlig leje | 190.800 | 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 | 1.650.000 |

## Kapitalbehov

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontantpris | 1.650.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 11.750 |
| -Refusion depositum | 47.700 |
| Anslået kapitalbehov | 1.614.050 |

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,27%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

| *Udgift* | *Specificeret* | *Beløb i kr.* |
|---|---|---|
| Grundskyld, år 2026 | | 3.117 |
| Renovation / miljøafgift: | | |
| Renovation | | 15.000 |
| Udvendig vedligeholdelse | | 15.000 |
| Administration: | | |
| Administration | | 10.000 |
| Forsikringspræmier: | | |
| Præmie årligt - forsikring I | | 14.122 |
| I alt, anslået | | 57.240 |

## Likviditetsbudget

| | *Skattemæssigt i kr.* | *Likviditetsmæssigt i kr.* |
|---|---|---|
| **Indtægter** | | |
| Lejeindtægter, faktiske | 190.800 | 190.800 |
| **Udgifter** | | |
| Driftsudgifter | 57.240 | 57.240 |
| **Skattemæssigt resultat 1. år** | | |
| Før skat 1. år | 133.560 | |
| I alt | 133.560 | |
| **Likviditetsmæssigt resultat 1. år** | | |
| Likviditet før skat 1. år | | 133.560 |
| - skattevirkning ved 26,90% | | 35.928 |
| I alt | | 97.633 |

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

## Handelsomkostninger

**Købers handelsomkostninger, anslået**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Tinglysningsafgift - skøde | 11.750 |
| Handelsomkostninger inkl. moms | 11.750 |

## Startforrentning, specificeret

**Kontantkøb**

| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Udbetaling/Kontantpris | 1.650.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 11.750 |
| - Refusion depositum | 47.700 |
| Investeret kapital | 1.614.050 |

**Forrentning af investeret kapital**

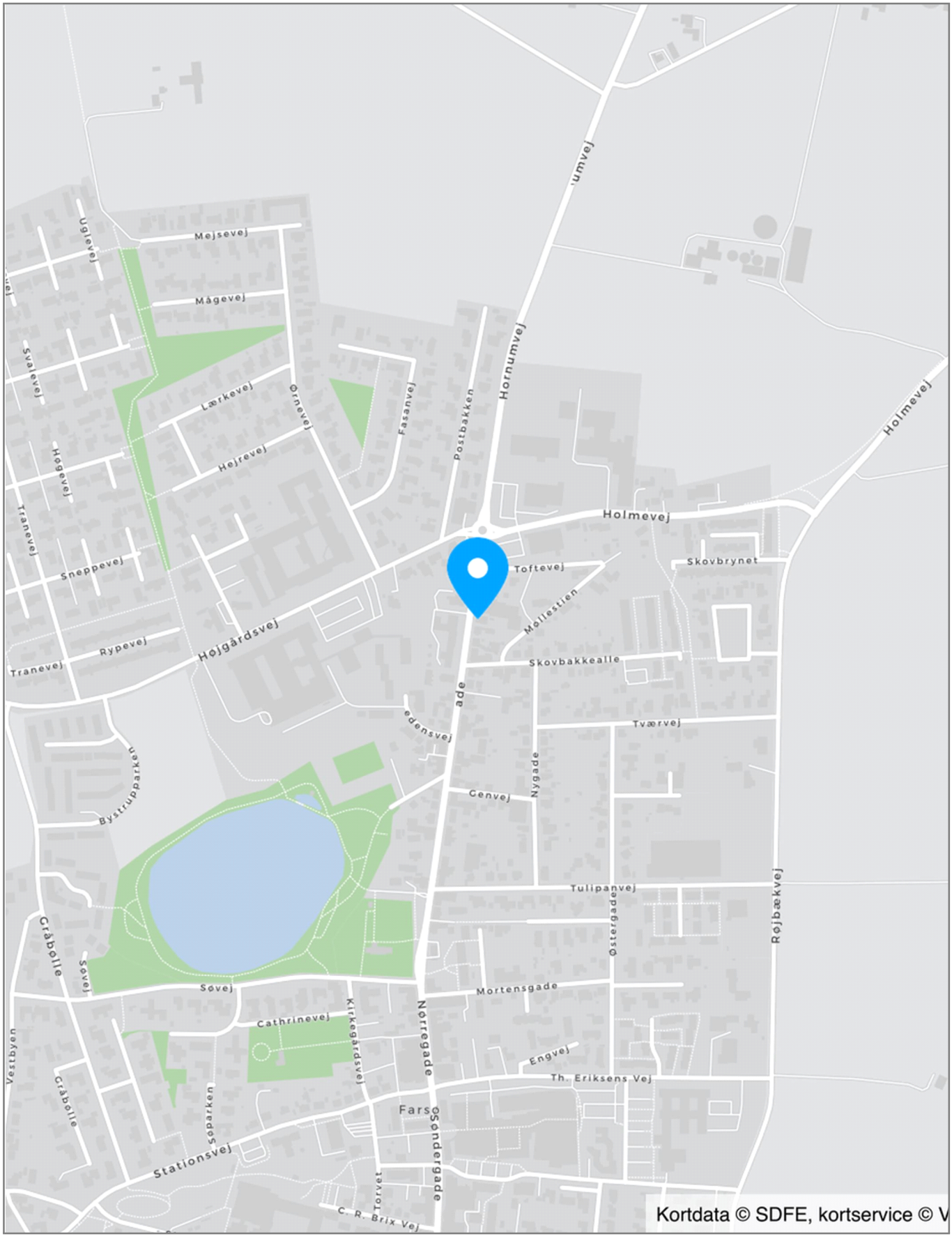
| | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Lejeindtægter iht. budget | 190.800 |
| - Driftsudgifter iht. budget | 57.240 |
| Nettoleje til forrentning | 133.560 |

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{133.560 \times 100}{1.614.050} = 8{,}27\% \text{ (anslået)}$$

# KORT

**Kort**


Mejsevej
Mågevej
Lærkevej
Hejrevej
Ørnevej
Fasanvej
Postbakken
Hornumvej
Holmevej
Toftevej
Skovbrynet
Møllestien
Skovbakkealle
Tværvej
Nygade
Genvej
Tulipanvej
Østergade
Røjbækvej
Mortensgade
Engvej
Th. Eriksens Vej
Nørregade
Kirkegårdsvej
Cathrinevej
Søvej
Stationsvej
Søparken
Torvet
Sønder
Farsø
Vestbyen
Gråbølle
Byskovparken
Højgårdsvej
Rypevej
Tranevej
Sneppevej
Højevej
Svalevej
Uglevej
C. R. Brix Vej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

# LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 07.09.2026

## 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 | Nørregade 70 1. tv. | Bolig | Beboelse | 58 | 42.000 | | 724 | | 10.500 | | | |
| 2 | Boliglejer | Nørregade 70 1. th. | Bolig | Beboelse | 70 | 48.000 | | 686 | | 12.000 | | | |
| 3 | Boliglejer | Nørregade 70 st. tv. | Bolig | Beboelse | 58 | 48.000 | | 828 | | 12.000 | | | |
| 4 | Boliglejer | Nørregade 70 st. th. | Bolig | Beboelse | 70 | 52.800 | | 754 | | 13.200 | | | |
| I ALT | | | | | 256 | 190.800 | | | 0 | 47.700 | 0 | 0 | 0 |
| heraf bolig | | | | | 256 | 190.800 | | | 0 | 47.700 | 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 | | 6.000 | 4.200 | | | Nej | | | | | | | Nej | |
| 2 | | 6.000 | 4.200 | | | Nej | | | | | | | Nej | |
| 3 | | 6.000 | 4.800 | | | Nej | | | | | | | Nej | |
| 4 | | 6.600 | 3.000 | | | 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 | 13.06.2026 | | | | | Nej | Nej | / | Lejer | Udlejer | Ja | 0 |
| 2 | 15.05.2026 | | | | | Nej | Nej | / | Lejer | Udlejer | Ja | 0 |
| 3 | 01.07.2022 | | | | | Nej | Nej | / | Lejer | Udlejer | Ja | 0 |
| 4 | 01.02.2018 | | | | | 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

