

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.



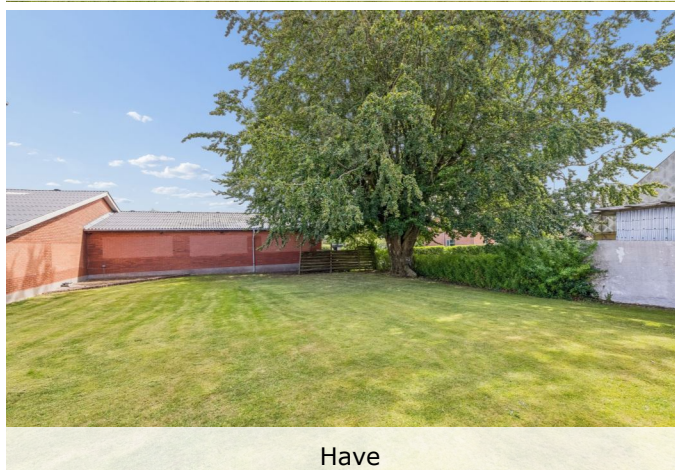
Ejendommen



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 m ²

Arealfordeling

Grundareal	549 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	141 m ²	
Boligareal	256 m ²	
Etageareal i alt	256 m ²	

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

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

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	11.750
Handelsomkostninger inkl. moms	11.750

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

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

Forrentning af investeret kapital

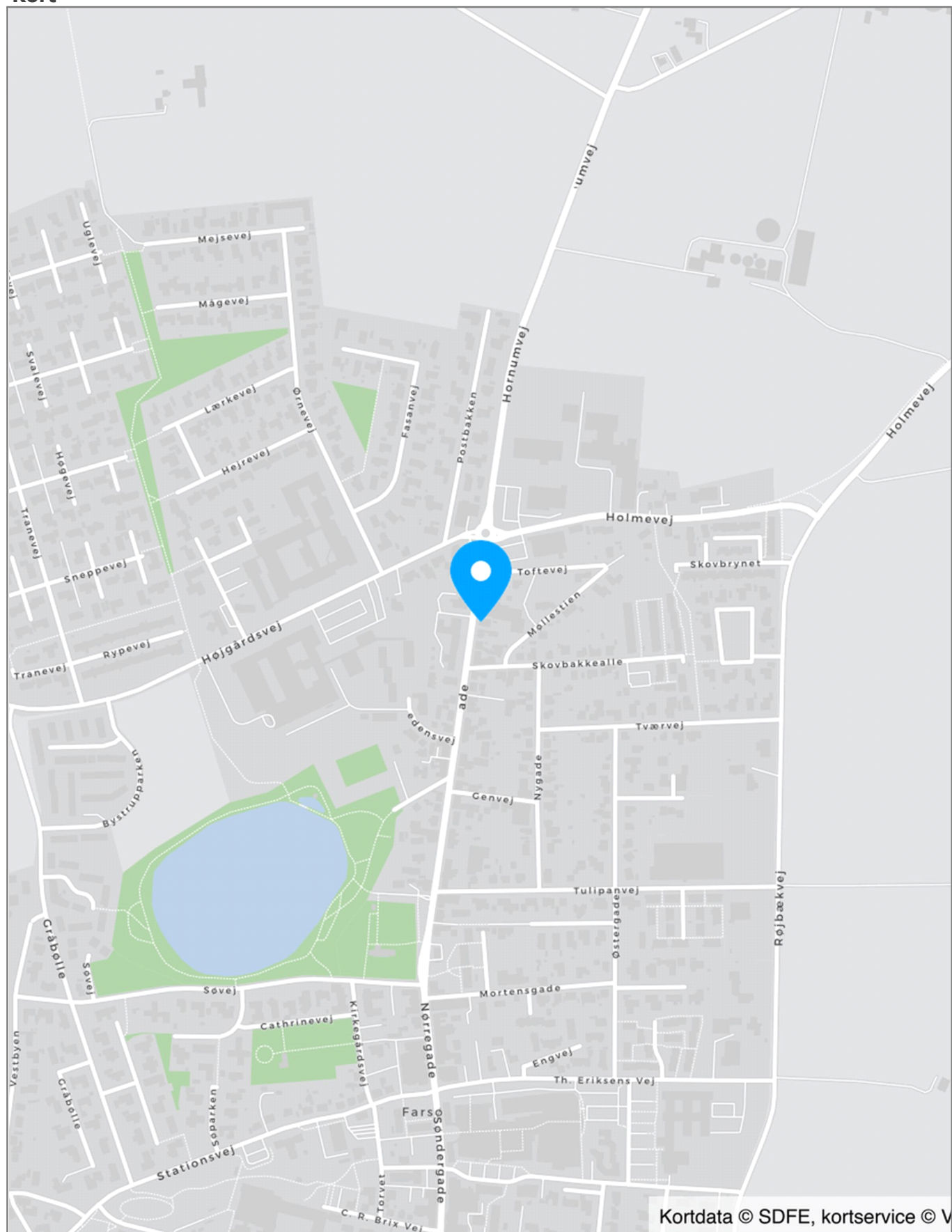
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	190.800
- Driftsudgifter iht. budget	57.240
Nettoleje til forrentning	133.560

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

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

KORT

Kort



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
heraf bolig	256	190.800

0	47.700	0	0	0
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	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	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, 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

