

REAL



Nørregade 45, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	164
Kontant	1.595.000	Erhverv m ²	176
Ejerudgift	1.922	Grund m ²	509
Byggeår/ombygget	1920/1974	Energimærke	F

Sagsnr. **466002024**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026



Kombineret bolig og erhverv på hovedgaden i Farsø - mulighed for at overtage eksisterende slagterforretning i drift

Yderst velholdt ejendom der rummer både indflytningsklar bolig og moderne slagterforretning.

Beboelsedelen er totalistandsat omkring 2013 og fremstår lyst, indbydende og indflytningsklar. Beboelsen rummer 164 m² bolig, der fordeler sig på stueplan og 1. sal. Beboelsen er i stueplan indrettet med entre, køkken-/alrum i åben forbindelse med stue, badeværelse samt bryggers. 1. salen indeholder repos, soveværelse, to værelser samt badeværelse. Fra det ene værelse på 1. salen er der udgang til altan.

Slagterforretningen indeholder stort og åbent butikslokale med indgang fra gaden, diverse produktionsafsnit, kølerum m.v.. Under slagterforretningen er der kælder lager.

Herudover er der selvstændigt udhus på 70 m² med garage og yderligere produktionslokaler til slagterforretningen.

Der vil være mulighed for at overtage den eksisterende slagterforretningen i drift, herunder overtage driftsinventar og materiel efter nærmere aftale. Kontakt ejendomsmægleren for yderligere oplysninger om vilkår, omsætningstal m.v..

Slagterforretningen, der er i drift, har ligget på denne placering de seneste mange år, og har et godt og stabilt kundegrundlag

Den del af ejendommen, der i dag er indrettet til slagterforretning, vil også kunne anvendes i mange andre sammenhænge - f.eks. til anden virksomhed med fødevarerbearbejdning, liberale erhverv, indretning til boligformål m.v..

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Moesgaard

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

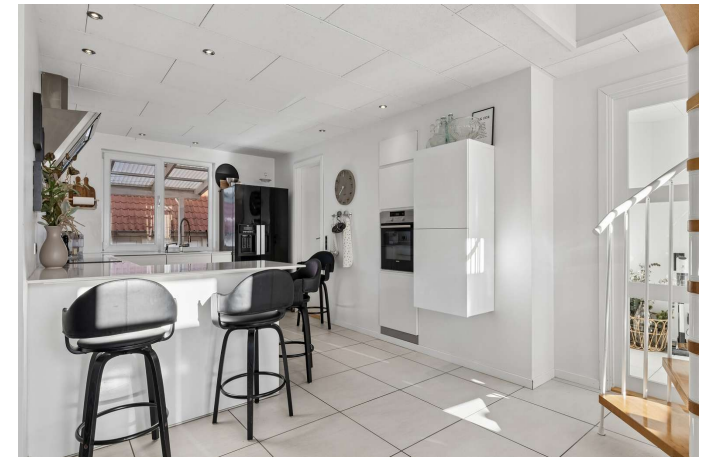
Dato: 01.07.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026



Stue



Stue



Repos



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026



Værelse



Badeværelse 1. sal



Badeværelse 1. sal



Slagterbutik



Slagterbutik



Slagterbutik

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026



Slagterbutik



Slagterbutik



Slagterbutik



Slagterbutik



Slagterbutik



Slagterbutik

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026



Garage



Kælder under slagterbutik



Terrasse

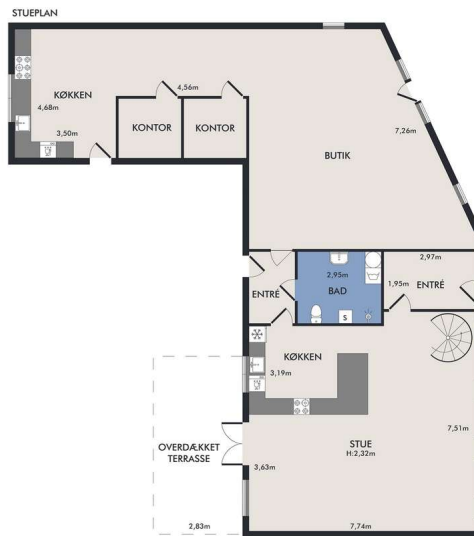
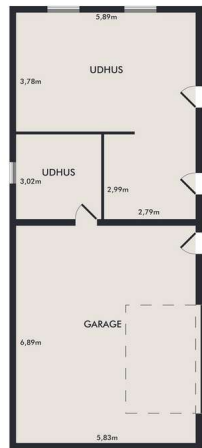


Terrasse

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
 Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning stueplan

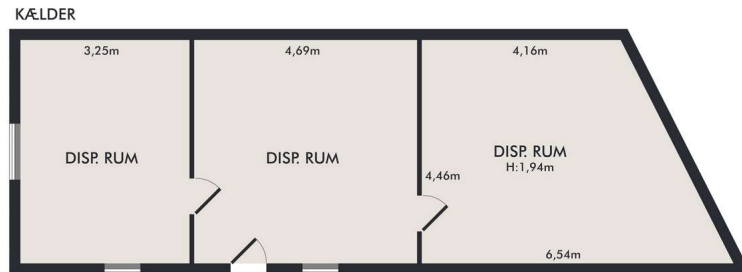
Plantegning 1. sal



Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning kælder



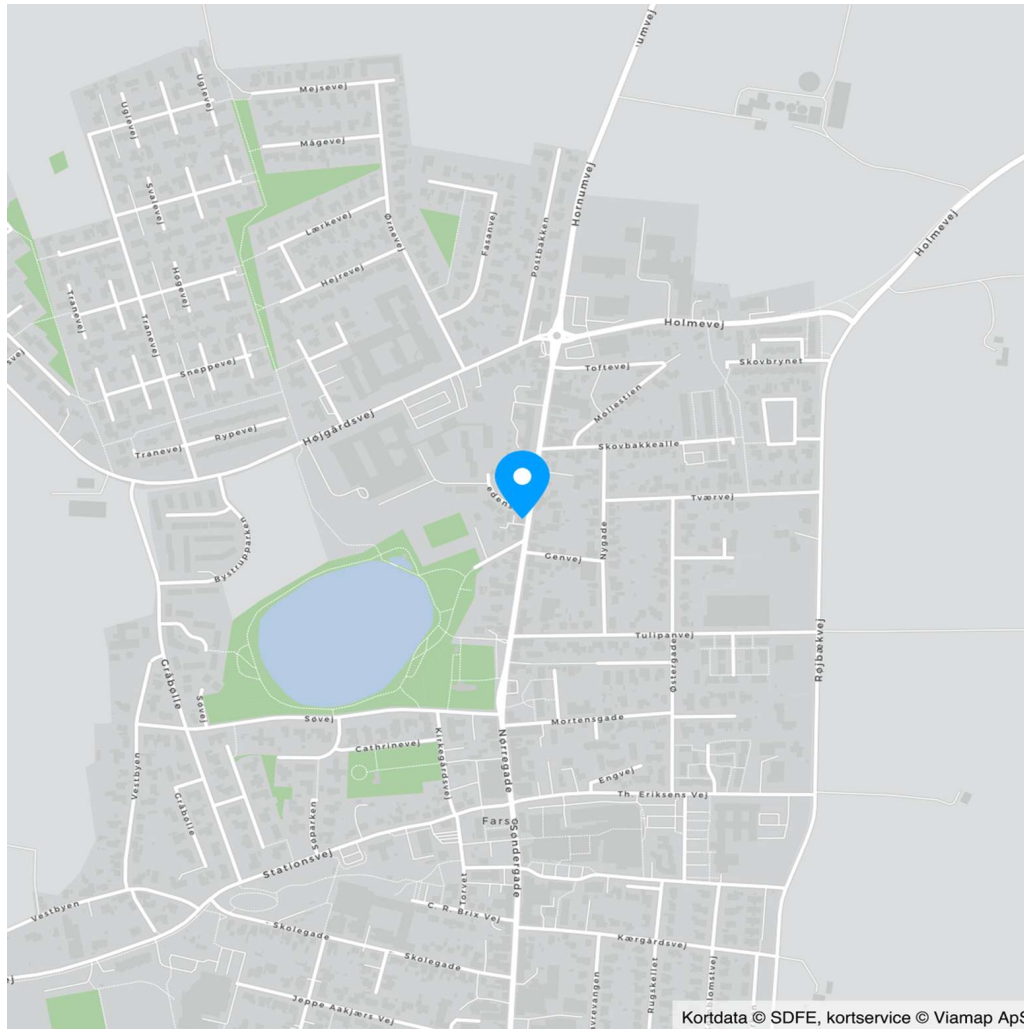
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning alle plan

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026



Kort

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 3t Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3379259
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1920/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 246.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.276.000
Grundlag for grundskyld: 196.800

Arealer**

Grundareal: 509 m²
Boligareal i alt: 164 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 100 m²
Erhvervsareal: 176 m²
Garage: 70 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 05.11.1957 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 10.05.1961 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 3.C.1 - Centerområde Nørregade og Søndergade
Lokalplan 29 - Lokalplan nr. 29 for et centerområde ved nordlige del af Nørregade i Farsø by

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold jf. policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Udgift til skøde

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 22.570 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.508	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	1.830	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Affaldsgrundgebyr	kr.	225	I alt	kr.	1.606.450
Storskrald	kr.	177	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Genbrugsplads	kr.	1.327			
Emballage- og madaffald	kr.	1.483			
Restafhentning	kr.	685			
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Husforsikring	kr.	10.734			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.069			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.719 md. / 104.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.914 md. / 82.965 år v/27,48 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Nørregade 45, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 466002024
Ejerudgift/md.: kr. 1.922

Dato: 01.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 200.000

Nr. 4: hovedstol kr. 709.682

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

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 ejendomsstyper, 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.