

REAL



Højgårdsvej 24, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	222
Kontant	2.595.000	Erhverv m ²	230
Ejerudgift	1.964	Grund m ²	2.793
Byggeår	1976	Energimærke	C + D

Sagsnr. **466001930**

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: Højgårdsvej 24, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 466001930
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 10.04.2026



Unik bolig i Farsø by med kombineret bolig og erhverv

Velkommen til Højgårdsvej 24 i Farsø - Her venter jer en særdeles spændende ejendom med masser af muligheder. Ejendommen er opført i 1976 med 222 kvm boligareal og 230 kvm erhvervsareal og endnu bedre er at alle kvm findes i et plan.

Beliggenheden er også i top med en grund på 2.793 kvm midt i attraktiv boligkvarter med masser af stisystemer og tæt på indkøb, søanlæg, skole mm. Flot etableret haveanlæg med flere blomsterbede og flotte planter. Flere gode terrasser med mulighed for læ og sol.

Huset er løbende renoveret og moderniseret, b. la. malet tag i 2018, køkken fra 2018, udskiftning til troldekt lofter i de fleste rum, genveks, flotte skibsgulve og de fleste vinduer er udskiftet.

Boligafdeling er godt indrettet og kan rumme en stor familie. Den daglige indgang til huset findes tæt på erhvervsdelen. Her bydes man velkommen i en flot og stor entre med adgang til bryggers (2018) hvor der er flotte klinkegulve, gulvvarme, vaskemiljø og skuffearrangement, herfra adgang til stort køkkenalrum fra 2018 med masser af plads og store vinduespartier til terrasse og have. Køkkenalrummet er husets hjerterum og kan rumme mange gæster og samtidig velfungerende i dagligdagen med kogeø med siddepladser, alt i hårde hvidevarer og tilmed luksus dele om indbygget kaffemaskine, flere ovne, skabsfryser mm.

Alrummet fordeler sig ud på 2 gode værelser, badeværelse, forgang og stor stue hvorfra der også er udgang til terrasse som er delvis overdækket. Fordelingsgang. 3 værelser og flot nyere badeværelse (2020) med 2 håndvaske nedfældet i stor bordplade med praktisk skuffearrangement nedeunder, væghængt toilet, klinkegulv med gulvvarme, bruseniche. Fra bryggers er der adgang til erhvervsdelen som er indrettet med kontor, toilet og diverse depotrum som evt. kan ligges sammen til et stort rum hvis man har brug for det. Stor garage med 3 elporte.

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.

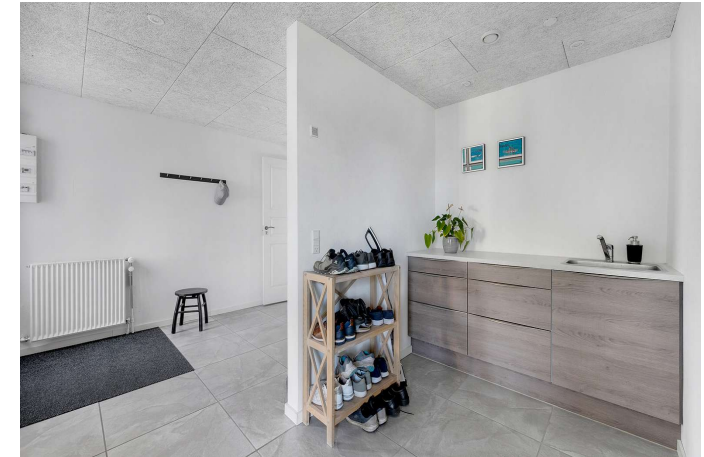
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Moesgaard

Adresse: Højgårdsvej 24, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 466001930
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 10.04.2026



Adresse: Højgårdsvej 24, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 466001930
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 10.04.2026



Adresse: Højgårdsvej 24, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 466001930
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 10.04.2026



Adresse: Højgårdsvej 24, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 466001930
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 10.04.2026



Adresse: Højgårdsvej 24, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 466001930
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

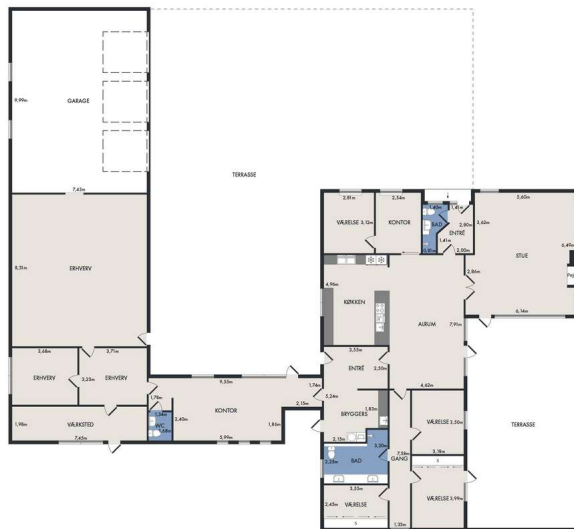
Dato: 10.04.2026



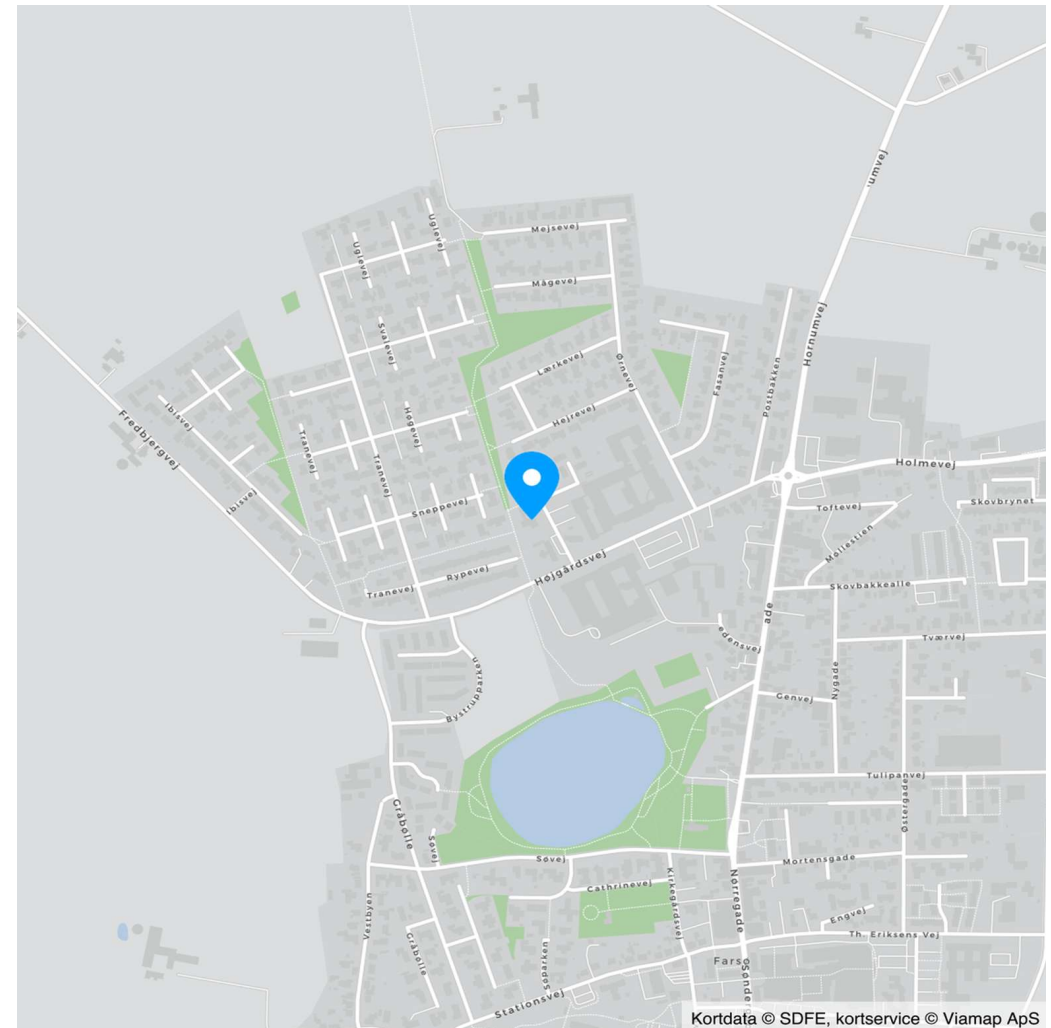
Adresse: Højgårdsvej 24, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 466001930
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Højgårdsvej 24, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 466001930
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelses- og forretningsejendom
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 2ha Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3379217
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.378.000
Grundværdi: 667.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.102.400
Grundlag for grundskyld: 533.600

Arealer**

Grundareal: 2.793 m²
Boligareal i alt: 222 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 80 m²
Erhvervsareal: 230 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: 25.08.1972 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 2: 15.03.1976 - anm byrder Dok om beplantningsbælte

Planer

Kommuneplan 3.B.1 - Blandet bolig og erhverv nord for Højgårdsvej (fuglekvarteret)
Lokalplan 13 Farsø bpl - Byplanvedtægt nr. 13 i Farsø by til blandet formål

Tilbehør:

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

Aftales

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Højgårdsvej 24, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 466001930
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der gøres opmærksom på at beløbet til forsikring under ejendommens ejerudgift er beregnet ud fra sælgers præmie. Køber opfordres til selv at indhente tilbud på husforsikring i ønsket selskab.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 28.670 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der foreligger energimærke særskilt for erhvervsbygningen.

Sælgers varmeforbrug for 222m² bolig og 36m³ erhverv har i året 2021 været 33.160kwh til en udgift på 19.726,50 kr.

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.

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

Energimærkning: Energimærke C + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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

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.

Adresse: Højgårdsvej 24, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 466001930
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.622	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	4.962	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	4.069	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.430
Grundejerforening	kr.	650	I alt	kr.	2.622.880
Rottebekæmpelse	kr.	130			
Husforsikring bolig	kr.	4.829	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring erhverv	kr.	2.911			
Snedrydning	kr.	400			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.574			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.226 md. / 170.708 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.283 md. / 135.396 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Højgårdsvej 24, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 466001930
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Højgården c/o Gerda Lynderup

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.