

**REAL**



## Søndergade 44, 1.

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>225</b> |
| Kontantpris | <b>775.000</b>       | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.274</b>         | Grund m2    | <b>686</b> |
| Byggear     | <b>1909</b>          | Energimærke | <b>E</b>   |

Sagsnr. **466001225**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. 70202511 / [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://www.realmaeglerne.dk/farsø)

## Salgsopstilling

Adresse: Søndergade 44, 1., 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 466001225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 11.05.2026



### Beskrivelse:

Rummeligt centralt beliggende robust Udlejningsejendom. Huset er fra 1909, løbende renoveret og vedligeholdt og fremtræder i dag som en tidssvarende udlejningsbolig. Samlet boligareal på 205 m<sup>2</sup> + kælder på 46 m<sup>2</sup> + udhus på 105 m<sup>2</sup> i to plan.

Underetage-lejlighed på ca 125 m<sup>2</sup> med entre, soveværelse, stort værelse, spisestue, opholdsstue med brændeovn fra stue udgang til overdækket vestvendt terrasse og have, spisekøkken med depotrum og nedgang til kælder, baggang, badeværelse med mange skabe.  
Kælder med vaskerum, viktualierum og depotrum. P.t. udlejet for 4600 kr. mdr.+ forbrug.

Overetage-lejlighed på ca. 80 m<sup>2</sup> med to sammenhængende værelser ( soveværelse og kontor ), spisestue, opholdsstue, badeværelse med plads til vaskemaskine, køkken. P.t. udlejet for 3300 kr. md.+ forbrug.

Nyrenoveret udhus (der kan let etableres en tredje lejlighed) med isoleret forrum, to isolerede værelser (det ene med toilet ). Værksted med depotplads. Overetagen et stort rum.

Grundareal på 686 m<sup>2</sup> med lille have med plæne og frugttræer.

Har banken sagt nej ?

Så fortvivl ikke, vi har gode samarbejdspartnere der måske kan tilbyde et pantebrev til køb af ejendom. Hør mere hos din RealMægler 70202511, [9640@mailreal.dk](mailto:9640@mailreal.dk).

### 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.

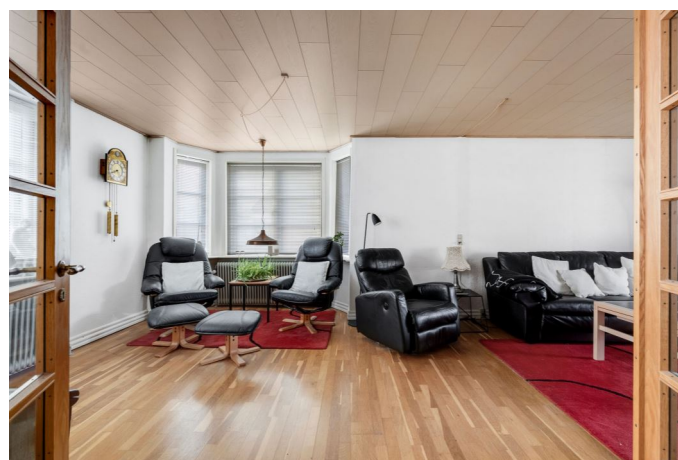
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Moesgaard

Adresse: Søndergade 44, 1., 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 466001225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

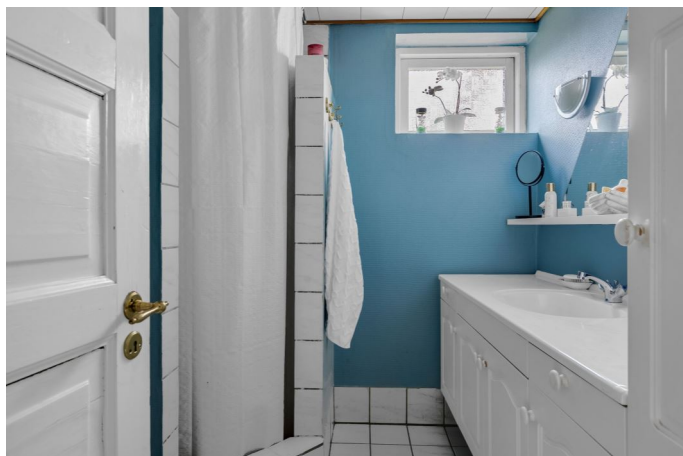
Dato: 11.05.2026



Adresse: Søndergade 44, 1., 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 466001225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 11.05.2026



Adresse: Søndergade 44, 1., 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 466001225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 11.05.2026

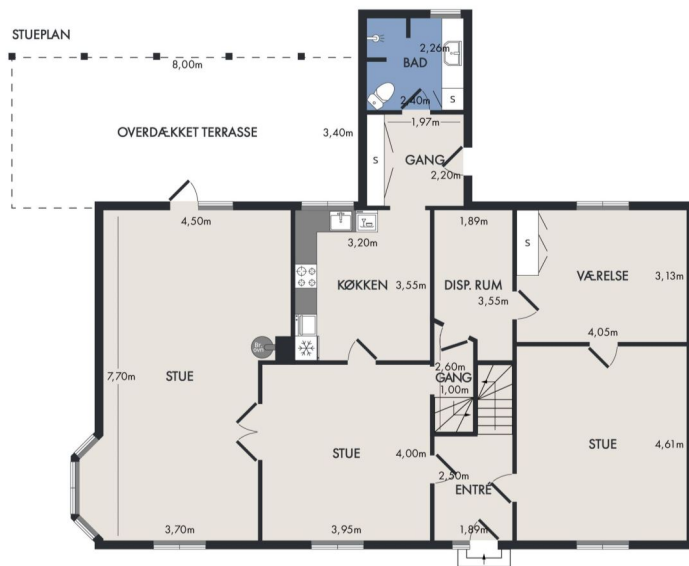




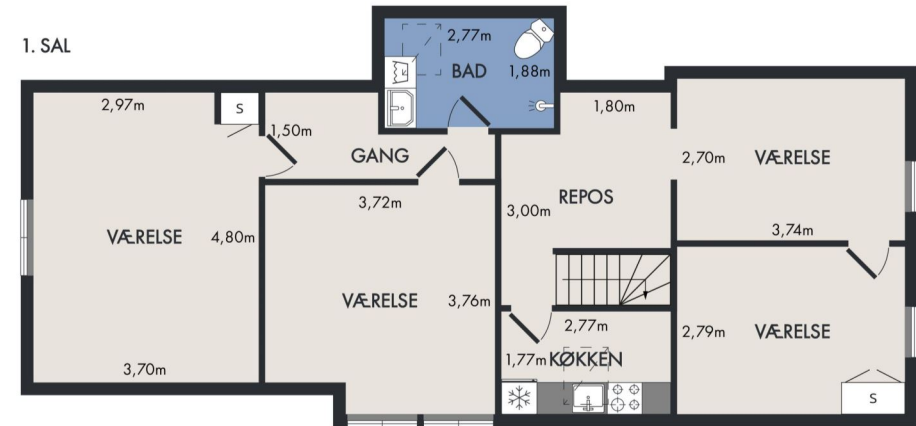
Adresse: Søndergade 44, 1., 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 466001225  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 11.05.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Søndergade 44, 1., 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 466001225  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 11.05.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Vesthimmerland  
 Matr.nr.: 4 u Farsø By, Farsø  
 BFE-nr.: 3379554  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1909

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020  
 Ejendomsværdi: 1.050.000 kr.  
 Grundværdi: 127.900 kr.  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 840.000 kr.  
 Grundlag for grundskyld:

#### Arealer\*

Grundareal: 686 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 225 m<sup>2</sup>  
 - heraf udnyttet tagetage: 100 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Kælder: 46 m<sup>2</sup>  
 Udhus: 105 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se tingbog  
 Nr. 1 lyst d. 10.05.1961 lbnr. 2094-75 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 75\_K\_605  
 Nr. 1 lyst d. 10.05.1961 lbnr. 2094-75 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 75\_K\_605

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndergade 44, 1., 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 466001225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 11.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til side 5

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.300 Forbrug: 43.250,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

#### 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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Søndergade 44, 1., 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 466001225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 11.05.2026

#### Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |     |         |
|-----------------------|-----|--------|------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 4.284  | Kontantpris/udbetaling       | kr. | 775.000 |
| Grundskyld            | kr. | 2.358  | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 6.550   |
| Husforsikring         | kr. | 3.932  | I alt                        | kr. | 781.550 |
| Renovation            | kr. | 4.244  |                              |     |         |
| Skorstensfejning      | kr. | 403    |                              |     |         |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 62     |                              |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 15.283 |                              |     |         |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

#### 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/nettoydelser 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.257 md./ 51.082 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.395 md./ 40.737 år v/26,90%  
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 11.05.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Søndergade 44, 1., 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 466001225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 11.05.2026

#### 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:

Ingen.

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art                  | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/2% Obligationslån | Obligationslån  | 719.657  | 719.657      | 644.557       | DKK              | 2                  | 51.484        | 19,50        | 4,15 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

#### **Forsikringsforhold:**

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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.