



REAL

Mortensgade 14, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	94
Kontantpris	650.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.337	Grund m2	473
Byggear	1939	Energimærke	D

Sagsnr. **466001902**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Mortensgade 14, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001902
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Her får du en bolig, der både rummer charme og potentiale. Huset er opført i 1939 og byder på en planløsning, der giver plads til både nærvær og hverdagens praktiske behov. Her er køkken, hyggelig stue, badeværelse samt soveværelse på stue plan. Der er desuden en kælder med mange muligheder i.

Boligen har en skøn udestue, der fungerer som et ekstra opholdsrum og forbinder huset med haven. Herfra er der udgang til terrasse og en overskuelig have, der både kan rumme blomsterbede, køkkenhave eller blot være et grønt frirum med plads til afslapning.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, hvilket gør opvarmningen nem og bekvem. Dertil kommer en carport og plads til egen parkering.

Beliggenheden er helt ideel – her bor du centralt i Farsø, med kort afstand til indkøb, skoler, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og byens øvrige faciliteter. Du får derfor en bolig nem adgang til alt det, der gør hverdagen lettere.

Dette er kort sagt en villa, der henvender sig til dig, som ønsker at sætte dit eget præg og skabe et hjem med sjæl. Her kan du flytte ind og bo, som det er – eller gå i gang med at opdatere og modernisere, så huset kommer til at matche netop dine ønsker.

En bolig med masser af muligheder, charme og en attraktiv pris – lige til at gøre til dit drømmehjem, centralt i Farsø by.

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.

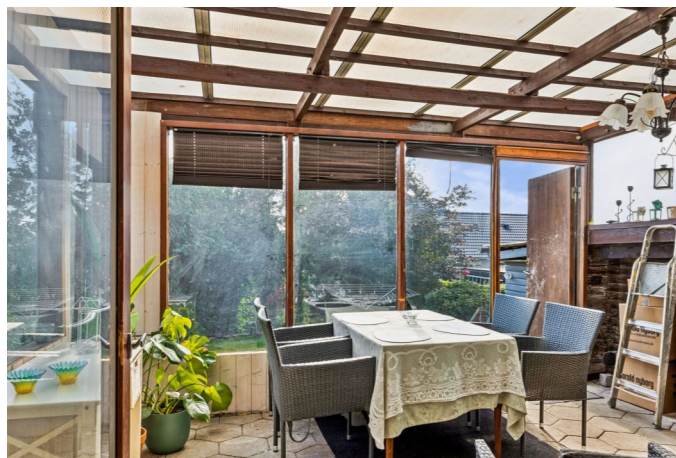
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kalle Lund Andersen

Adresse: Mortensgade 14, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001902
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 31.01.2026



Adresse: Mortensgade 14, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001902
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 31.01.2026



Adresse: Mortensgade 14, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001902
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 31.01.2026

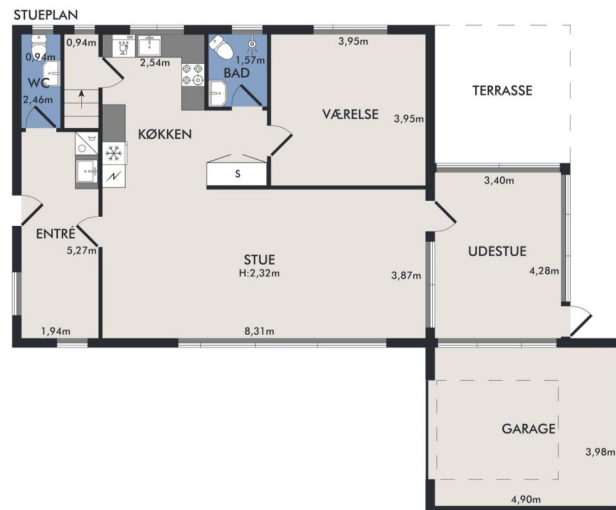


Adresse: Mortensgade 14, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

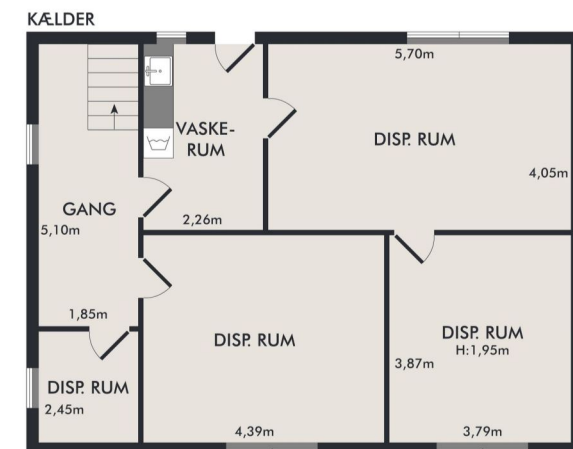
Sagsnr.: 466001902
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 31.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

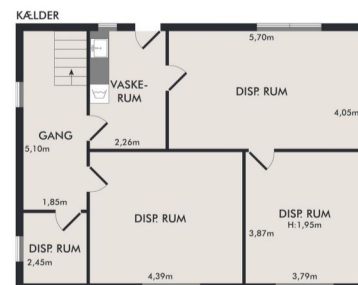
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Mortensgade 14, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001902
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Mortensgade 14, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001902
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 9 bd Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3380078
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1939

Arealer*

Grundareal: 473 m²
Boligareal i alt: 94 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 94 m²
Carport: 20 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Se tingbogsattest
Nr. 1 lyst d. 08.06.1961 lbnr. 2653-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Resp lån i off midler

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 817.000 kr.
Grundværdi: 189.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 653.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
1 ovn, 1 køleskab, 1 opvaskemaskine, 1 emhætte, 1 kogeplade,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mortensgade 14, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001902
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Insekt: Rørskade: Forbehold: Der henvises til side 5
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 31.120,00 kWh Udgiften er beregnet i år: 2025 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Ejendommens supplerende varmekilde: ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke Sælger oplyser at de i 2024 har brugt kr. 13.922,50.- i årlig varme. (21.070 kWh)
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.
Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning: Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Energimærkning: Energimærke 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 2025.
BBR Udestuen er ikke anført på BBR. De angivet areal er skønnet.

Adresse: Mortensgade 14, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001902
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.333	Kontantpris/udbetaling	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	1.406	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.764
Husforsikring	kr.	7.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	663.514
Rottebekæmpelse	kr.	62			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

16.045

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.538 md./ 42.456 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.821 md./ 33.854 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: 31.01.2026 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: 1/2 - 1/8

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: Mortensgade 14, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001902
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 31.01.2026

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/3% Obligationslån	Obligationslån	471.406	471.406	466.185	DKK	3	34.795	20,75	3,92			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.

Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

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.