

# Nørregade 10, 9640 Farsø

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **135** |
| Kontant | **595.000** | Erhverv m$^2$ | **194** |
| Ejerudgift | **1.730** | Grund m$^2$ | **261** |
| Byggeår | **1913** | Energimærke | **D** |

Sagsnr. **466002043**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
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 10, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 595.000
Sagsnr.: 466002043
Ejerudgift/md.: kr. 1.730
Dato: 10.11.2026



**Byejendom indrettet med beboelse og forretningslokale**

Ejendom beliggende i hovedgaden i Farsø, der består af stort beboelseslejemål samt butikslokale, der er indrettet som selskabslokaler, men nemt ville kunne indrettes som butikslejemål eller til andet erhvervsformål. Butikslokalet vil også kunne indrettes til boligformål. Butikslokalet rummer i alt 194 m2.

Ejendommen fremtræder i god stand.

Lejligheden på ejendommens 1. sal er rummelig med i alt 135 boligm2 samt flere loftsrum. Hertil kommer 94 m2 anvendelig kælder.

Arealangivelserne er i henhold til BBR-ejermeddelelsen.

Kontakt ejendomsmægleren for nærmere informationer samt aftale for besigtigelse.

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


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nørregade 10, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002043
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 10.11.2026



Ejendommen



Lejlighed



Lejlighed



Lejlighed



Lejlighed



Lejlighed


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nørregade 10, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002043
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 10.11.2026




Lejlighed



Lejlighed



Selskabslokale



Selskabslokale



Selskabslokale



Selskabslokale


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nørregade 10, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002043
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 10.11.2026



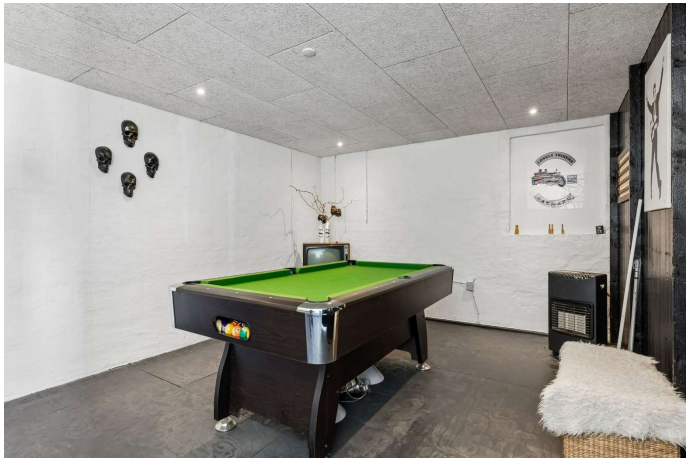
Selskabslokale



Selskabslokale



Selskabslokale



Selskabslokale

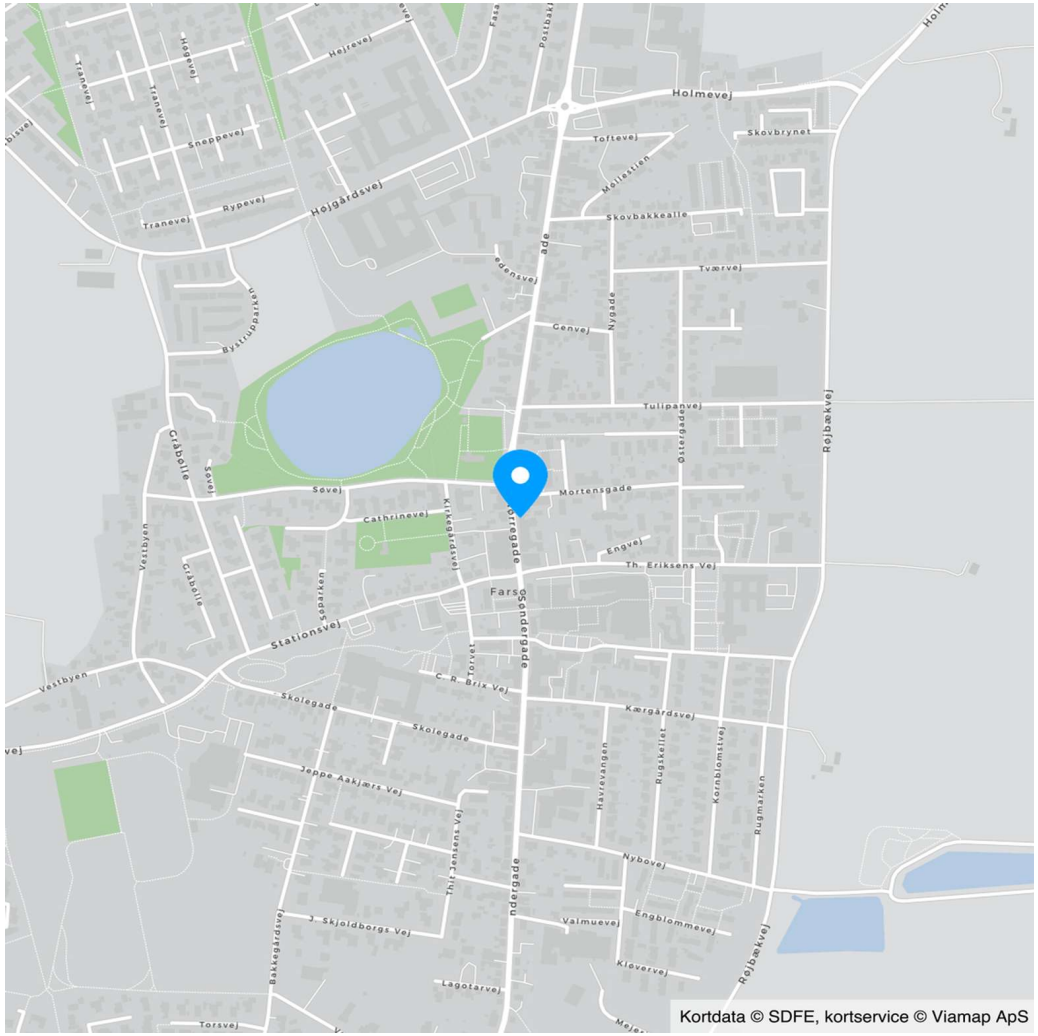

**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nørregade 10, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002043
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 10.11.2026




Kort


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nørregade 10, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002043
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | beboelse og forretningse-jendom |
| Kommune: | Vesthimmerlands |
| Matr.nr.: | 9ad Farsø By, Farsø |
| BFE-nr.: | 3380051 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1913 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2025 |
| Ejendomsværdi: | 633.000 |
| Grundværdi: | 349.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 506.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 279.200 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 261 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 135 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 94 $m^2$ |
| Erhvervsareal: | 194 $m^2$ |

** 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 21.09.1910 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, bebyggelse mv
- Nr. 2: 23.07.1913 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, bebyggelse mv
- Nr. 3: 20.12.1916 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 11.11.1939 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 10.05.1961 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 15.07.1961 - Dok om forpligtelse overfor Farsø Fjernvarmeværk, Om resp se akt
- Nr. 7: 17.07.1980 - Lejekontrakt med Hans Jørgensen forkøbsret mv
- Nr. 8: 08.12.1981 - Lokalplan nr. 30 byrder
- Nr. 9: 27.01.1992 - Lokalplan nr. 72, byrder

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

**Planer**
Kommuneplan 3.C.1 - Centerområde Nørregade og Søndergade
Lokalplan 30 Farsø - Lokalplan nr. 30 for et centerområde mellem Kirke-gårdsvej og Nørregade i Farsø by

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nørregade 10, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002043
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 29.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nørregade 10, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002043
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 10.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.583 |
| Grundskyld | kr. | 2.597 |
| Husforsikring | kr. | 10.142 |
| Kommunale ejendomsbidrag | kr. | 5.439 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 20.761 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 595.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 5.450 |
| I alt | kr. | 600.450 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte 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/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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.412 md. / 40.946 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.705 md. / 32.460 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Nørregade 10, 9640 Farsø<br>Kontantpris: kr. 595.000 | Sagsnr.: 466002043<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.730 | Dato: 10.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 10: hovedstol kr. 5.000<br>Nr. 11: hovedstol kr. 225.000<br>Nr. 12: hovedstol kr. 503.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

## 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 ejendomstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsejendomme 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.