

Nørregade 43, 9640 Farsø

Ejd. type	**Villa, 1 fam.**	Bolig m2	**161**
Kontantpris	**745.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.381**	Grund m2	**194**
Byggeår/ombygget	**1930/1977**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **466001442**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Salgsopstilling

Adresse: Nørregade 43, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466001442
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 21.11.2026



Beskrivelse:

Præsentabel villa med eternittag, pudset murstensfacade og trædøre og trævinduer i stueplan og 1. sal - dog plastikvinduer i kælderen

Centrale indkøbsmuligheder såvel til Rådhuscenteret og til den nordlige del af byen. Farsø søanlæg og de lokale tennisbaner er også kun et stenkast borte.

Ejendommen er løbende renoveret. Renovering og efterisolering af 1. sal i 2002, nyt eternittag samt ny belægning på det flade tag, samt udskiftning af sydvendte vindues-dørpartier. Senest er et værelse på førstesalen renoveret i 2021.

Det ydre træværk er skiftet i 2018. Herudover er dørpartien skiftet ud til terassen samt der er lavet ny træterasse i 2022. Det skal også fremhæves, at i 2022 blev tag og fliser renset.

Til villaen hører en god og delvist lukket gårdhave og carport.

Villaen er i 3 plan med lys kælder, stueplan og 1. sal.

Stueplan er med stue, hvorfra der er udgang til gårdhaven, køkken, soveværelse, spisestue, disponibelt rum samt flot hall med svungen trappe til 1. salen. Denne etage rummer 2 gode værelser med mulighed for opdeling af det ene og et dejligt stort badeværelse med bruseniche.

Spændende villa i Farsø og til en overkommelig pris, hvor der er plads til at foretage den modernisering eller de omforandringer man drømmer om.

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.

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 DE

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Nørregade 43, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466001442
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 a

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Nørregade 43, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466001442
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 b

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Nørregade 43, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466001442
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 21.11.2026









COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 c

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Nørregade 43, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466001442
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 21.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 d

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Nørregade 43, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466001442
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

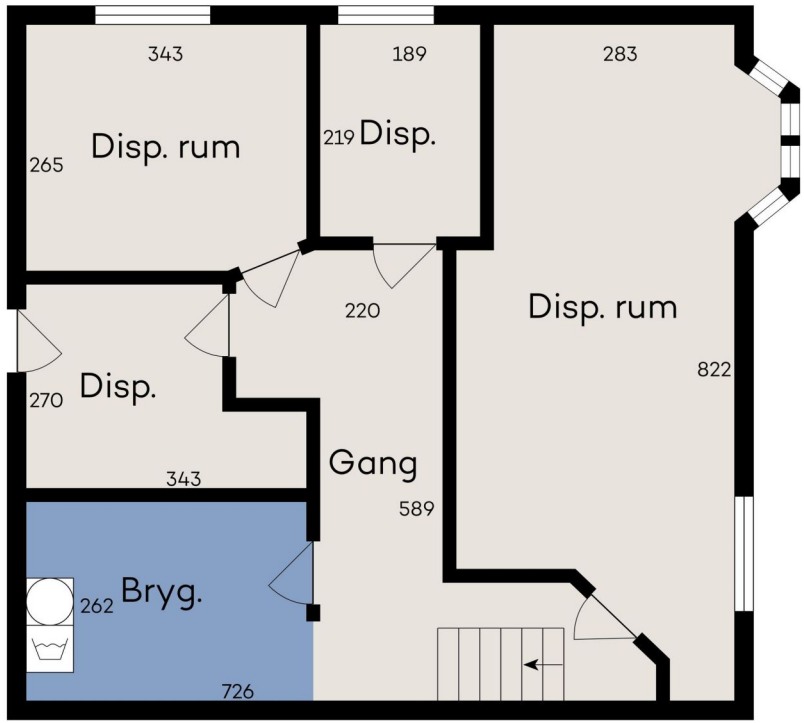
Dato: 21.11.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 e

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Nørregade 43, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466001442
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	3 cm Farsø By, Farsø
BFE-nr.:	3379327
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig
Opført/ombygget år:	1930/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.143.000 kr.
Grundværdi:	164.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	914.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	131.200 kr.

Arealer**

Grundareal:	194 m²
Boligareal i alt:	161 m²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m²
Carport:	19 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:

Lokalplan/kommuneplan:
Se ois.dk

Tinglyste servitutter:
Nr. 1 lyst d. 09.11.1934 lbnr. 3287-75 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv AKT 75_E_674 - 3286
Nr. 2 lyst d. 10.05.1961 lbnr. 2094-75 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 75_K_605
Nr. 3 lyst d. 03.06.1961 lbnr. 2549-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler AKT 75_F_562

Tilbehør:

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

Keramisk komfur, emhætte, opvaskemaskine og køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Nørregade 43, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466001442
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 21.11.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt udgift til varme kr.: 18.391
Forbrug: 39.450,00 kWh - Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primære varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

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 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 E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:
Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. I forbindelse med handlens gennemførelse søges det undersøgt, hvornår brændeovnen er produceret.Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Denne pligt påhviler køber.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Nørregade 43, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466001442
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 21.11.2026

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Nørregade 43, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466001442
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.663
Grundskyld	kr.	1.220
Husforsikring	kr.	5.819
Renovation	kr.	4.244
Skorstensfejning	kr.	566
Rottebekæmpelse	kr.	62
Ejerudgift i alt 1 år		16.574

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	745.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
I alt	kr.	758.176

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.217 md./ 50.602 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.364 md./ 40.371 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: 21.11.2026
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: 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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Nørregade 43, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 466001442
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 21.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 760.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet/lånene.

Sælgers indestående lån:

Prioritetsnr.	Restgæld (obl.)	Variabel rente	Årlig brt./nt. ydelse	Månedlig brt./nt. ydelse	Ejerskiftevilkår
1	760.000	Nej	34.041 / 29.161	2.837 / 2.430	

Gæld udefor købesummen:
Ingen.
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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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.