

REAL



Østergade 15, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	151
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.556	Grund m ²	902
Byggeår/ombygget	1963/1978	Energimærke	F

Sagsnr. **466002116**

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: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026



Her får du en særdeles velholdt bolig, hvor beliggenheden er svær at komme udenom. Huset ligger centralt i Farsø, og herfra er der kort gåafstand til byens mange muligheder, hvad enten turen går efter dagligvarer, sportsfaciliteter, en tur på café eller en hyggelig gåtur i Farsø Søanlæg.

Boligen byder på en god og funktionel indretning med entré, køkken med lyse elementer, to værelser samt badeværelse. Hertil kommer en dejlig spiseplads, hvorfra et trin fører ned til den hyggelige dagligstue med pejs. Herfra er der direkte udgang til terrassen og den fine, velanlagte have, som indbyder til både afslapning og udeliv.

Kælderen giver ekstra plads og rummer flere gode disponible rum, vaske- rum, toilet samt garage på 30 kvm – en praktisk kombination, som giver gode muligheder for opbevaring, hobby eller andre behov.

Farsø er en by med et stærkt lokalt engagement og et godt fællesskab. Her er specialbutikker, isenkram, tøjbutikker og dagligvarebutikker – og meget er samlet under samme tag i byens indkøbscenter som er under 250 m fra huset. Byen er samtidig attraktiv for både børnefamilier og seniorer med gode daginstitutioner, klubber og et velfungerende stisystem, der gør det nemt at komme rundt.

Midt i byen finder du Farsø Søanlæg, som er et skønt grønt åndehul til en gåtur eller en stille stund. Og når naturen skal opleves lidt længere væk, er Farsø perfekt placeret med kort afstand til nogle af Vesthimmerlands mange naturoplevelser. På under 15 km kan du blandt andet nå Uhrehøje Plantage, Ertebølle Strand, Trend Strand og Hvalpsund.

En bolig til dig, der sætter pris på en **velholdt villa, en central beliggenhed og en by, hvor hverdagen er nem at få til at hænge sammen.**

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: Trine Munk Johansen

Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026



Ejendommen



Forgang



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue

Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026



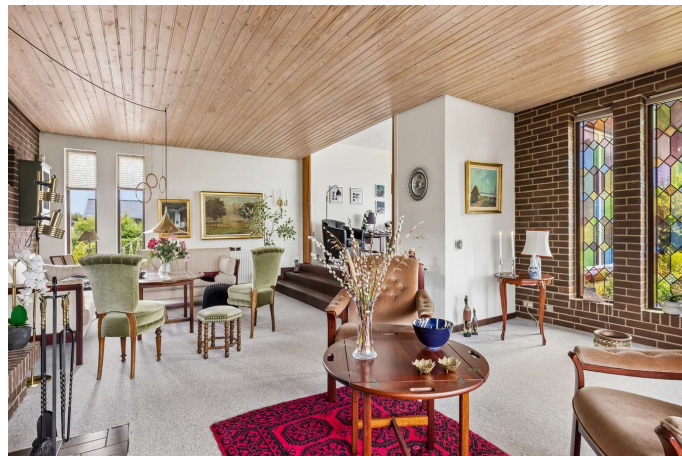
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

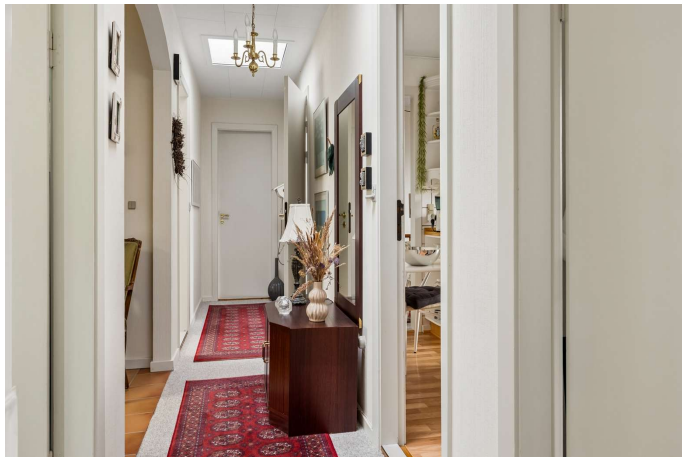


Stue

Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026



Gang



Værelse



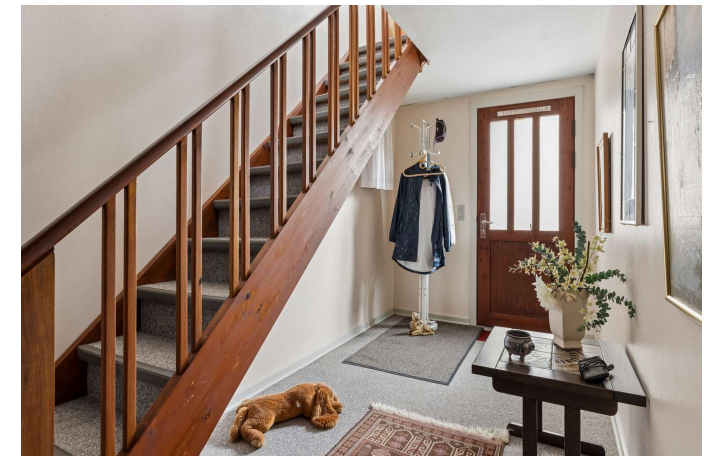
Badeværelse



Værelse



Gang



Gang

Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026



Toilet



Vaskerum



Disponibel rum kælder



Disponibel rum kælder



Disponibel rum kælder

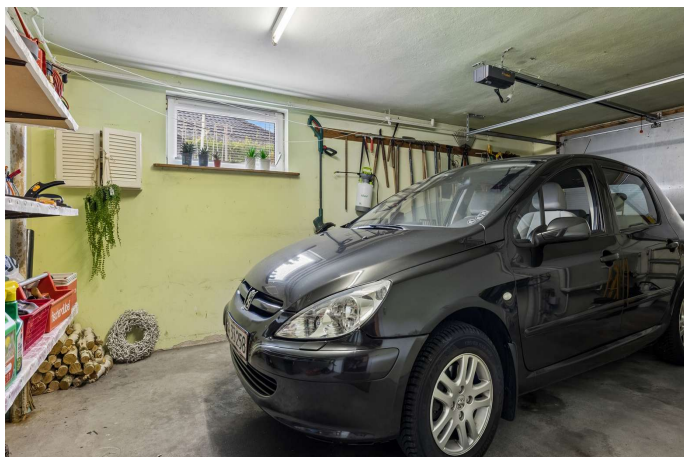


Disponibelt rum

Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026



Garage



Terrasse



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026



Ejendommen

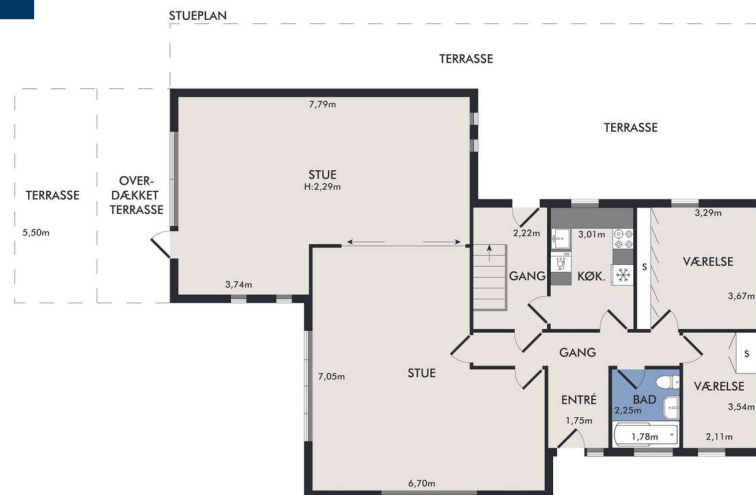


Ejendommen

Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

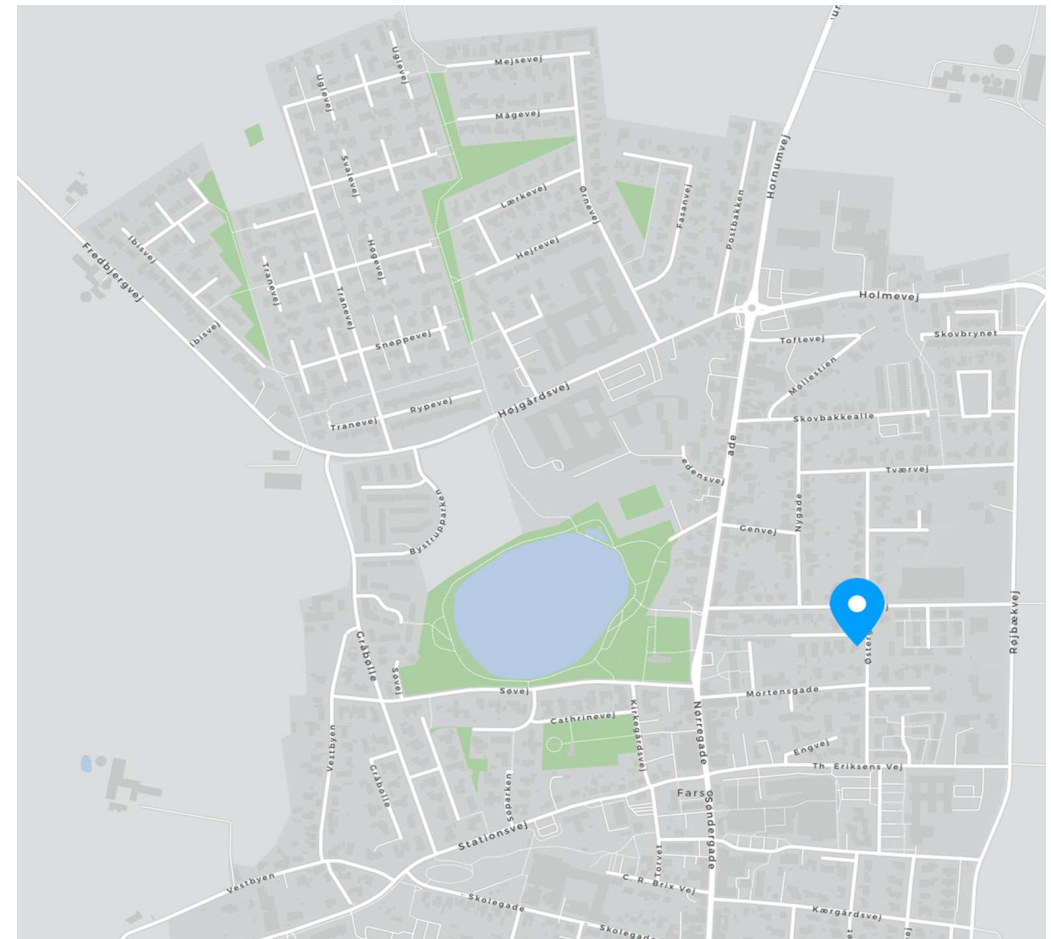
Dato: 09.09.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 14t Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3380360
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1963/1978

Arealer**

Grundareal: 902 m²
Boligareal i alt: 151 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 110 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.111.000
Grundværdi: 250.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 888.800
Grundlag for grundskyld: 200.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.12.1963 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 3.B.2 - Blandet bolig og erhverv mellem Th. Eriksensvej og Holmevej
Lokalplan 19 Farsø - For et område mellem Møllestien og Th. Eriksens Vej i Farsø by

Tilbehør:

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

Keramisk konfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine (skiftes med en Bosch), (Vaskemaskine & tørretumbler kan forhandles)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.538 Forbrug: 23.087 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger har haft en udgift til varme i 2025 på kr. 15.538,01 forbrug på 23087 kWh.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke F

Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	4.533
Grundskyld	kr.	1.860
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rotte- bekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	4.242
Husforsikring	kr.	8.033

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	1.213.467

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 kr. 18.668

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.644 md. / 79.728 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.269 md. / 63.223 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

Adresse: Østergade 15, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466002116
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 09.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 forurennet.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

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.

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.

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 ejendomstyper, 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.