

REAL



## Nygade 29, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.165</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>425</b>
Byggeår	<b>1951</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **466001791**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://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: Nygade 29, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466001791  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 27.06.2026



<div align="left" style="min-height: 10pt;"><div style="min-height: 10pt;" align="left">Dette meget velholdte 1½ plans hus fremstår lyst, indbydende og klar til indflytning. Ejendommen er løbende vedligeholdt med stor omhu, hvilket tydeligt mærkes, så snart man træder indenfor. Beliggenheden er yderst attraktiv med en central placering i byen og kort afstand til indkøbsmuligheder og hverdagens øvrige fornødheder.

Boligen byder i stueplan på en god og funktionel indretning med to hyggelige stuer, hvor der er god plads til både ophold og samvær. Køkkenet fremstår pænt og velholdt, og herfra er der nem adgang til resten af huset. Entréen er indbydende, og derudover findes et praktisk toilet på etagen.

På førstesalen er der indrettet to gode værelser samt et badeværelse, hvilket gør boligen velegnet til både parret eller den lille familie.

Kælderen er et stort aktiv for ejendommen og rummer gode anvendelsesmuligheder. Her er der plads til værksted for den kreative eller gør-det-selv interesserede, ligesom der også findes et funktionelt vaskerum, samt 2 disponible rum sælger har brugt til værelse.

Udendørs får man glæde af en nem og lukket have, som er overskuelig at holde og samtidig giver gode muligheder for udeliv. Hertil kommer gode udbygninger i form af 2 garager, carport og udhus, som giver rigelig plads til både opbevaring og parkering.

Alt i alt en rigtig fin og velholdt bolig med en central beliggenhed og mange anvendelige kvadratmeter – både inde og ude.

</div><p data-start="72" data-end="402"></p>

</div>

### 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: Nygade 29, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466001791  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 27.06.2026



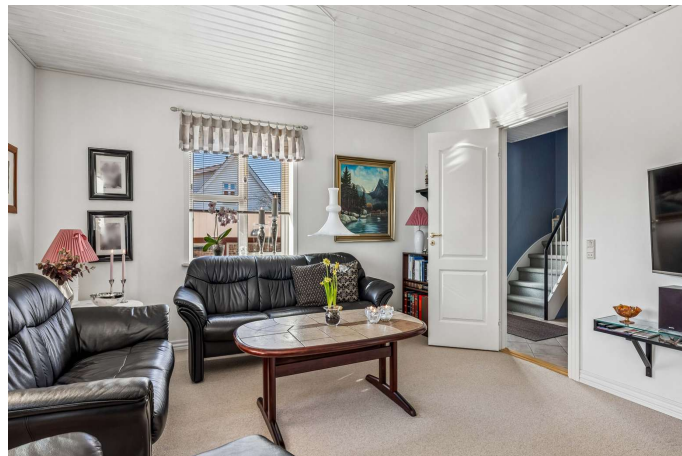
Køkken



Køkken



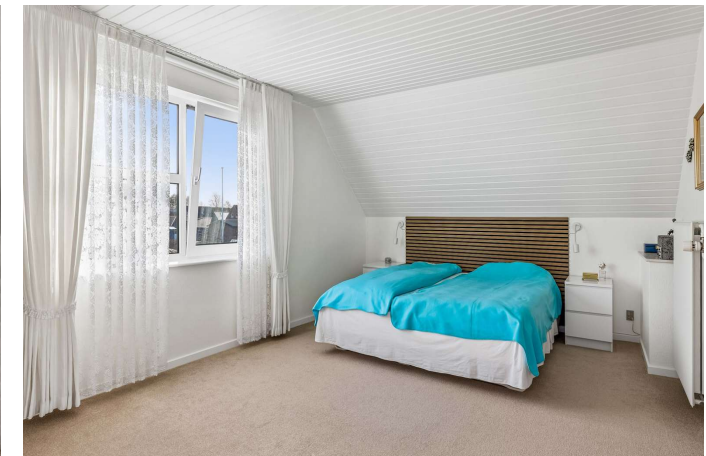
Stue



Stue



Alrum



Værelse

Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466001791  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 27.06.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Kælder



Bryggers

Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466001791  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 27.06.2026



Toilet



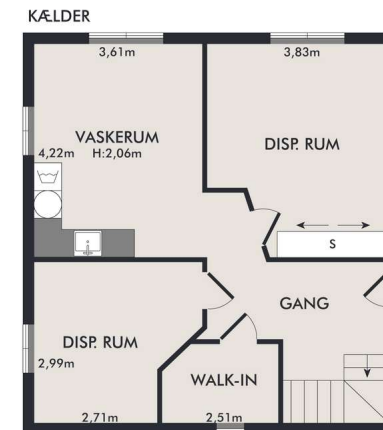
Ejendommen



Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466001791  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 27.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



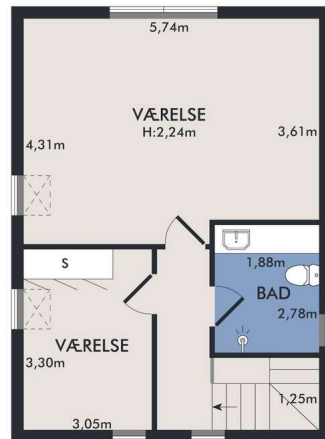
Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466001791  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.165

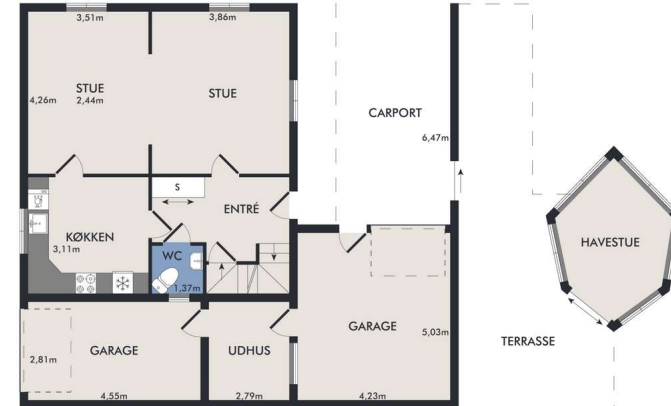
Dato: 27.06.2026



1. SAL



STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

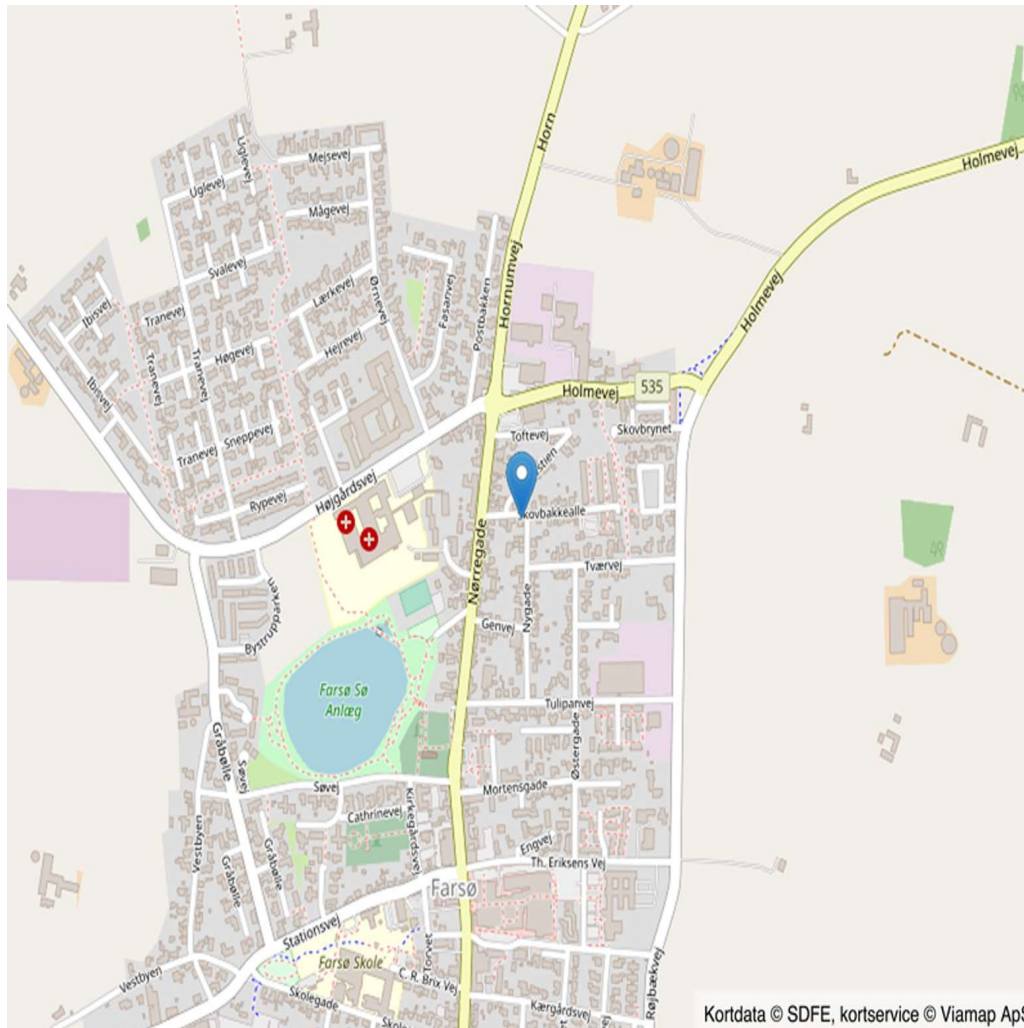
Plantegning

Plantegning

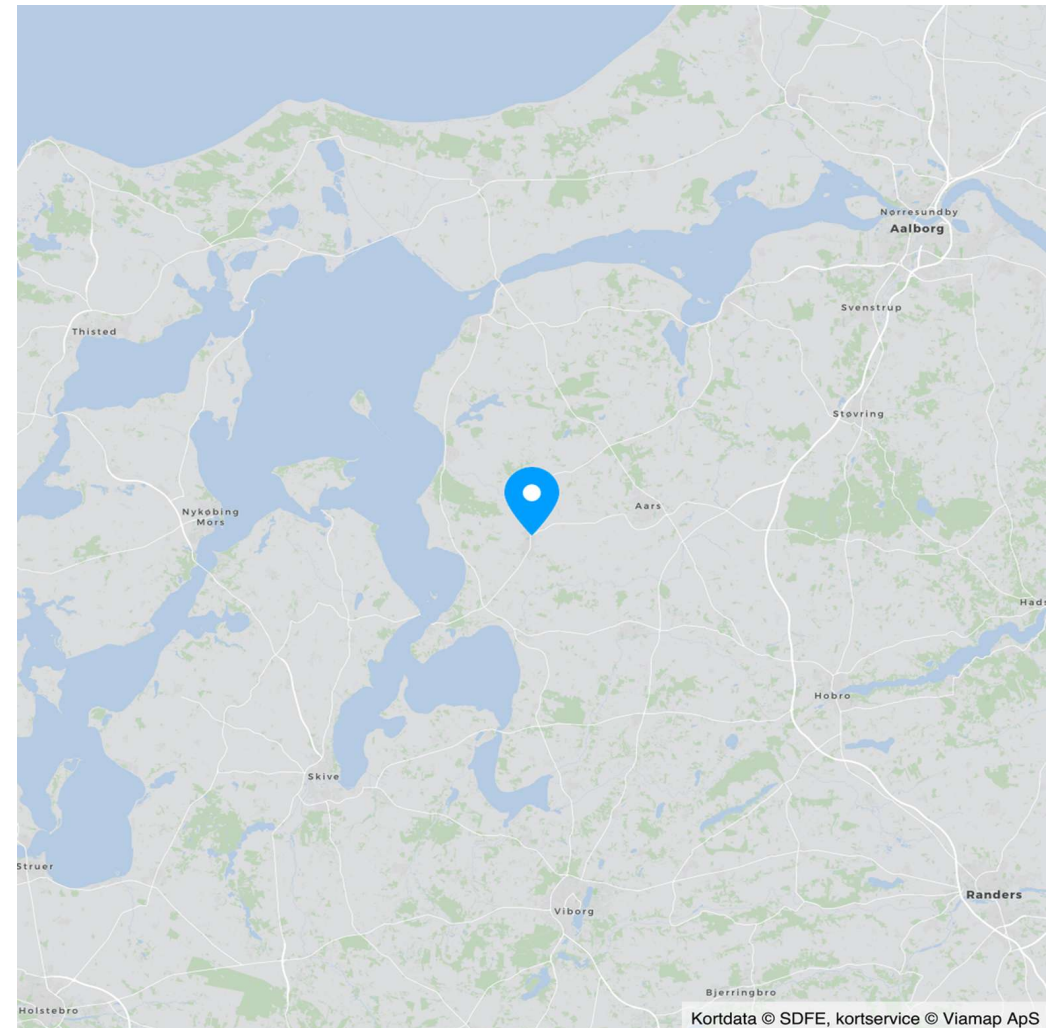
Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466001791  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 27.06.2026



Kort 0 (viamap)



Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466001791  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 3do Farsø By, Farsø  
BFE-nr.: 3379355  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1951

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 896.000  
Grundværdi: 195.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 716.800  
Grundlag for grundskyld: 156.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 425 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 112 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 64 m<sup>2</sup>  
Carport: 34 m<sup>2</sup>  
Udhus: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 24.06.1961 - 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):

Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466001791  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 27.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: 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 forsikrings-selskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 27.130 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har haft en udgift til varme i 2025 på kr. 10.333, forbrug 13.216 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 salgsoptillingens 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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.

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 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.

Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466001791  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 27.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.656	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.451	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	635	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Emballage og madaffald	kr.	1.745	I alt	kr.	1.009.676
Genbrugsplads	kr.	1.066	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Storskrald	kr.	194			
Affaldsgebyr	kr.	176			
Rottebekæmpelse	kr.	62			
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.984			

**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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.338 md. / 52.051 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Nygade 29, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466001791  
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 27.06.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 476.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 36.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		27.06.2026

# 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.