

Nygade 29, 9640 Farsø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**112**
Kontant	**875.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.165**	Grund m²	**425**
Byggeår	**1951**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **466001791**

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: Nygade 29, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 10.11.2026



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 fornødenheder.

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.

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

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: Nygade 29, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 10.11.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Alrum



Værelse

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: Nygade 29, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 10.11.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Kælder



Bryggers

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: Nygade 29, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 10.11.2026



Toilet



Ejendommen

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: Nygade 29, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 875.000

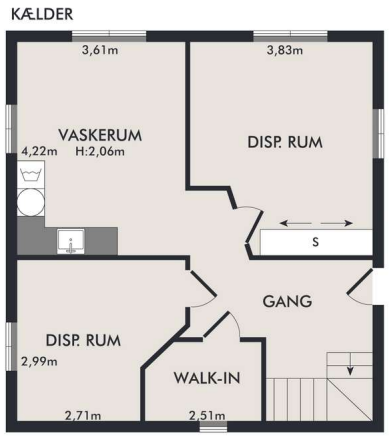
Sagsnr.: 466001791
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 10.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

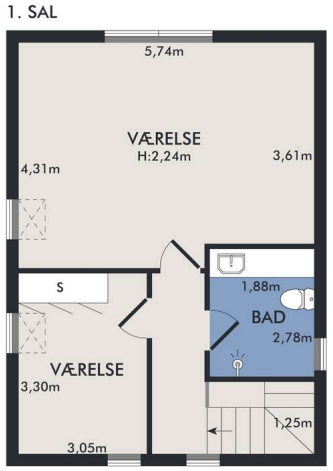
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 875.000

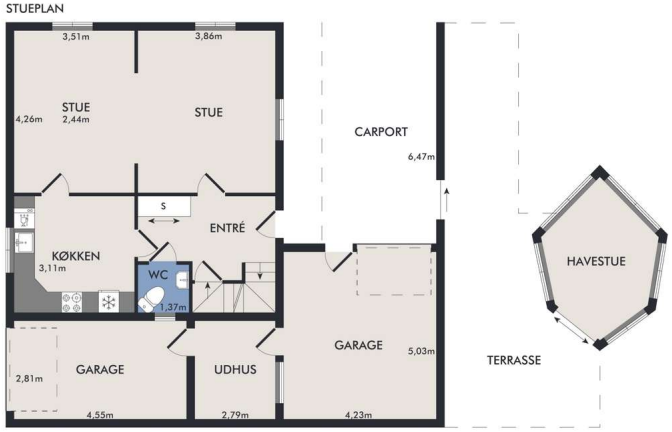
Sagsnr.: 466001791
Ejerudgift/md.: kr. 1.165

Dato: 10.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

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

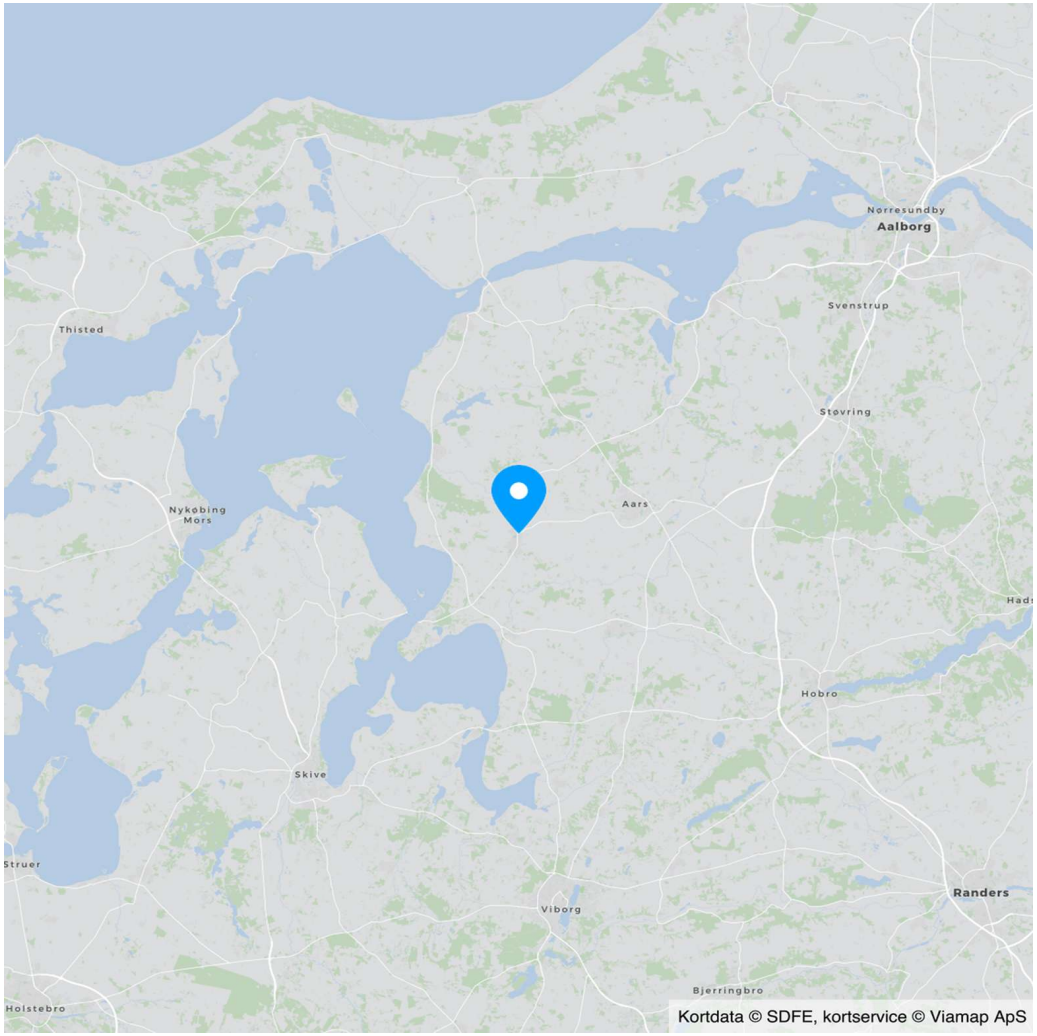
Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 10.11.2026



Kort 0 (viamap)



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: Nygade 29, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 10.11.2026

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^2
Boligareal i alt:	112 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	64 m^2
Carport:	34 m^2
Udhus:	26 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.

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.

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: Nygade 29, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 10.11.2026

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 forsikringsselskab 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 og primær 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 salgsopstillingens 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 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.

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

Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.656
Grundskyld	kr.	1.451
Renovation	kr.	635
Emballage og madaffald	kr.	1.745
Genbrugsplads	kr.	1.066
Storskrald	kr.	194
Affaldsgebyr	kr.	176
Rottebekæmpelse	kr.	62
Husforsikring	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.984

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	875.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
I alt	kr.	888.976

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.

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.971 md. / 59.649 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.942 md. / 47.304 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

Adresse: Nygade 29, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 875.000

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

Dato: 10.11.2026

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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		10.11.2026

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.