



**REAL**

## Nørregade 47, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>127</b>
Kontant	<b>695.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.174</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>362</b>
Byggeår/ombygget	<b>1907/1985</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **466001842**

**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: Nørregade 47, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466001842  
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 07.05.2026



Drømmer du om en bolig med minimal vedligeholdelse og maksimal charme? Så skal du opleve denne velholdte og indflytningsklare villa midt i Farsø!

Med en placering, der ikke fås meget bedre, har du alt, hvad du har brug for, lige rundt om hjørnet – slagter, bager, indkøbsmuligheder og ikke mindst Farsøs smukke søanlæg, der indbyder til hyggelige gåture i det fri.

Huset byder på en gennemtænkt planløsning med funktionelle og hyggelige rum. Det meste er gennemrenoveret og står i rigtig flot og velholdt stand og der er bl. a. lyd-dæmpende vinduer i huset. Indretning: Entré med gulvvarme. Praktisk bryggers med vaskeplads. Pænt badeværelse med gulvvarme, bruseniche og skabsarrangement. Flot nyere køkken med tilhørende viktualierum. Lys og indbydende stue med udgang til udestue. 1. sal med repos og udgang til solrig terrasse samt 2 gode værelser. Udearealerne er nemme at holde – perfekt til dig, der hellere vil nyde livet på terrassen eller bruge tiden i de gode udhuse og værksteder, som følger med.

Her får du en bolig, hvor alt spiller: beliggenhed, stand og indretning. Kom selv og mærk stemningen – du vil ikke blive skuffet.

Book en fremvisning i dag – dette hus skal opleves!

### 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: Nørregade 47, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466001842  
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 07.05.2026



Adresse: Nørregade 47, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466001842  
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

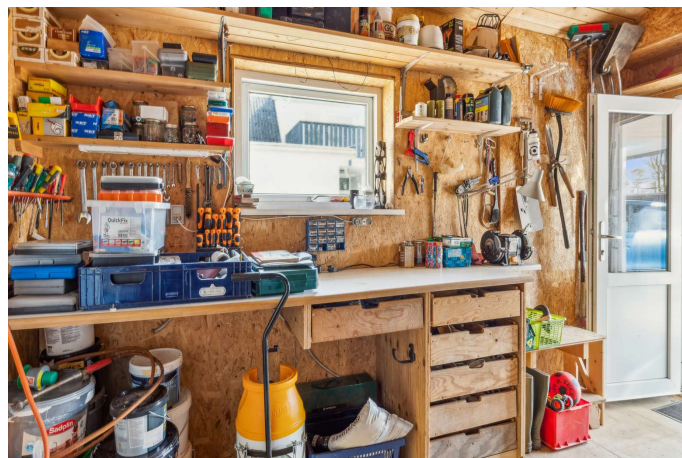
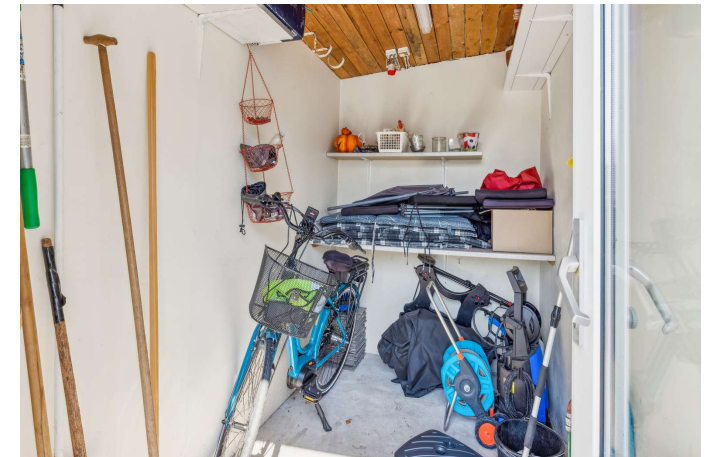
Dato: 07.05.2026



Adresse: Nørregade 47, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466001842  
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 07.05.2026



Adresse: Nørregade 47, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466001842  
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 07.05.2026



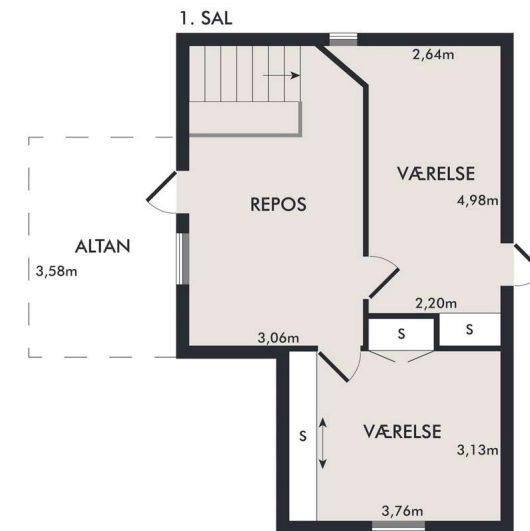
Adresse: Nørregade 47, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466001842  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 07.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nørregade 47, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466001842  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 07.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nørregade 47, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466001842  
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 3æ Farsø By, Farsø  
BFE-nr.: 3379263  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1907/1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 801.000  
Grundværdi: 202.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 640.800  
Grundlag for grundskyld: 161.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 362 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 127 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 15 m<sup>2</sup>  
Carport: 57 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: 05.11.1957 - Dok om oversigt mv  
- Nr. 2: 10.05.1961 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Kommuneplan 3.C.1 - Centerområde Nørregade og Søndergade  
Lokalplan 29 - Lokalplan nr. 29 for et centerområde ved nordlige del af Nørregade i Farsø by

Tilbehør:

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

Keramisk komfur, indbygningsovn, emhætte og opvaskemaskine. OBS værkstedsbord følger ikke med.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørregade 47, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466001842  
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 07.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring  
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 forsikringssselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.900 Forbrug: 17.710 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

#### 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 2025. 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 2025 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 2025.

Adresse: Nørregade 47, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466001842  
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 07.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.268	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.503	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Rottebekæmpelse	kr.	79	I alt	kr.	707.876
Husforsikring	kr.	5.000	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.094		

#### 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.886 md. / 46.635 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.081 md. / 36.969 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: 30.04.2026

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: Nørregade 47, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 466001842  
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 07.05.2026

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

# 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.