



**REAL**

# Forslag til ny farve på træværk

## Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>194</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Andre bygninger	<b>146</b>
Ejerudgift	<b>2.136</b>	Grund ha	<b>5,5694</b>
Byggeår/ombygget	<b>1877/1999</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **466002036**

**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: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026



Drømmer I om plads, frihed og en ejendom med fleksible rammer – både nu og i fremtiden? Så byder Viborgvej 79 på en sjælden kombination af naturskøn beliggenhed, velindrettet bolig og spændende udviklingsmuligheder.

Velkommen til en ejendom, hvor mulighederne er lige så åbne som landskabet omkring jer.

### Unik beliggenhed med jord helt til vandet

Her får I en helt særlig placering med egne arealer, der strækker sig helt ned til strandkanten. Ejendommen omfatter i alt ca. 5,5 hektar, hvoraf en stor del ligger på strandsiden med direkte adgang til fjord og natur. Samtidig er der mulighed for at frasælge dele af jorden, hvis jeres behov ændrer sig – en fleksibilitet, der giver både frihed og økonomisk perspektiv.

Derudover er der mulighed for at opnå landbrugsstøtte til jorden, hvilket gør ejendommen ekstra attraktiv for jer, der ønsker at udnytte arealerne aktivt.

### Bolig med lys, komfort og udsigt

Stuehuset fremstår lyst, velholdt og energiforbedret med 194 m<sup>2</sup> bolig, hvor funktionalitet og atmosfære går hånd i hånd. I stueplan finder I to gode værelser, et pænt badeværelse samt et åbent køkken-almrum med skøn udsigt over markerne. Her er god plads til både hverdag og samvær, og brændeovnen skaber en hyggelig stemning på de kølige dage.

Fra alrummet er der direkte udgang til solrige terrasser mod syd og øst – perfekte til lange sommeraftener i rolige omgivelser.

på 1. sal venter yderligere to store værelser (det ene med adgang til depot), et toilet samt en rummelig opholdsstue med kig til vandet og udgang til en sydvendt altan, hvor udsigten over fjorden virkelig kommer til sin ret.

### 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: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026

---

#### **Fleksible udbygninger – tilpasset jeres behov**

Ejendommen byder på gode udbygninger, herunder værksted og flere anvendelige udhuse. Særligt værd at fremhæve er de to rundbuehaller, som giver en helt unik fleksibilitet:

Disse er flytbare og kan derfor tilpasses jeres behov – hvad enten I ønsker dyrehold, opbevaring eller noget helt tredje.

Den ene hal er i dag indrettet til løsdrift, mens den anden anvendes som maskinhal.

Hele ejendommen er indhegnet og oplagt til dyrehold – ikke mindst for hesteinteresserede.

#### **Praktiske forhold**

Ejendommen er tilsluttet alment vand, offentlig kloak og fibernet – så I får både landlig idyl og moderne bekvemmeligheder.

Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026



Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026



Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026



Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026



Facade



Facade



Facade



Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026



Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026

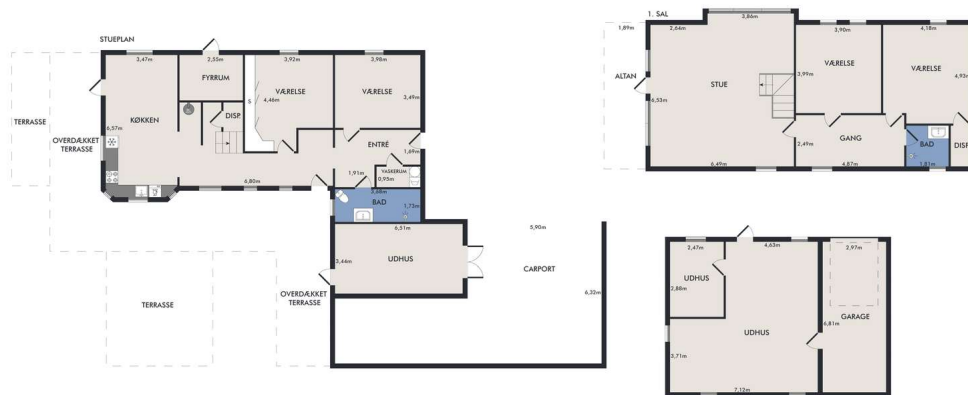


Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

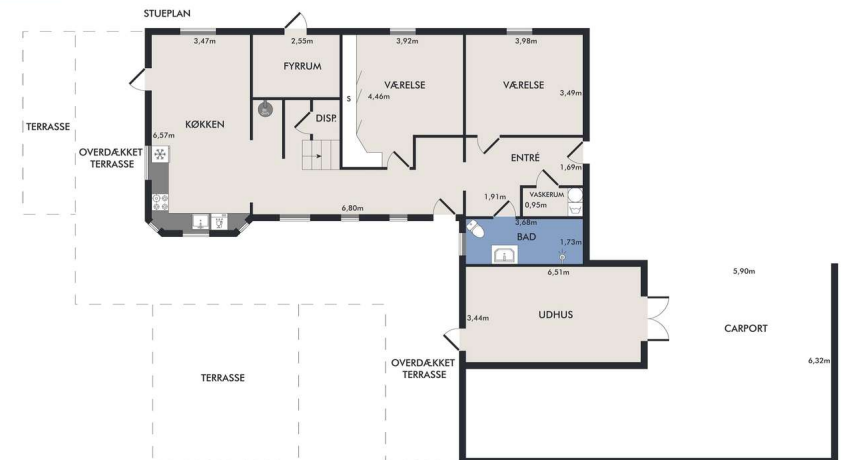
Dato: 26.05.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



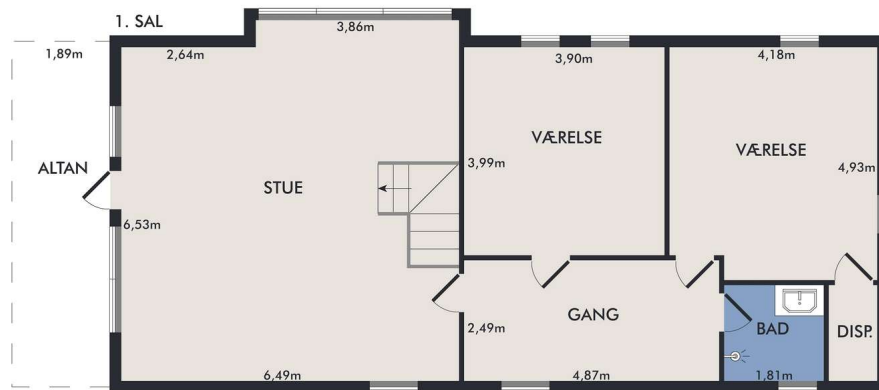
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

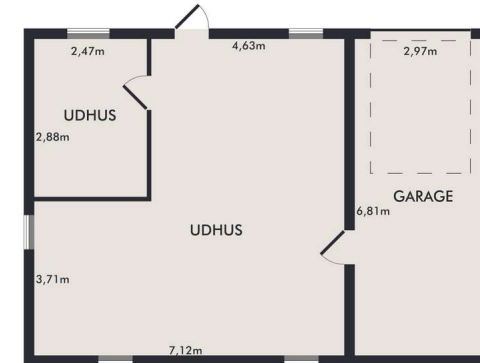
Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

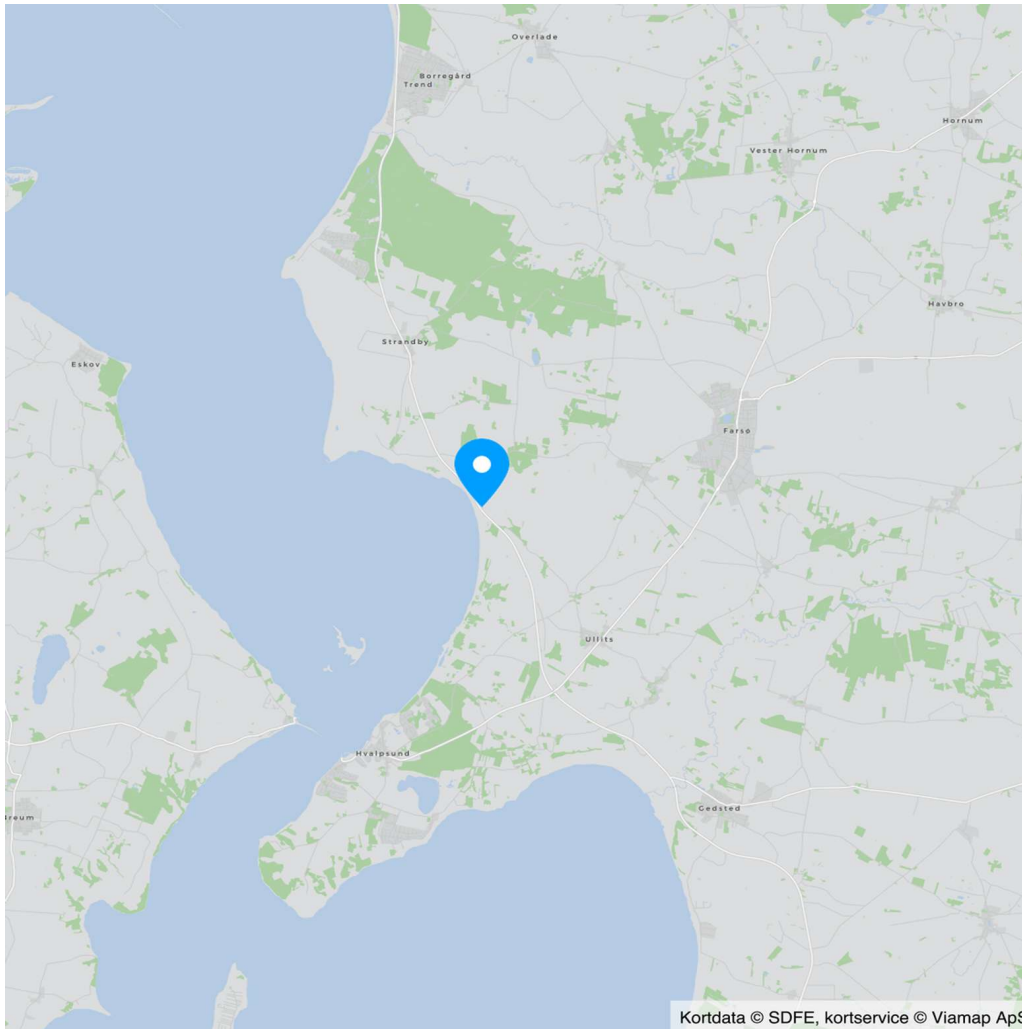


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026



Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Landejendom  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Vesthimmerlands  
 Matr.nr.: 1m Stistrup By, Fovlum m.fl.  
 BFE-nr.: 8847103  
 Zonestatus: Landzone  
 Vej:  
 Opført/ombygget år: 1877/1999

**Arealer\*\***

Grundareal: 5,5694 ha  
 Boligareal i alt: 194 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Tiloversbleven landbrugs- 80 m<sup>2</sup>  
 bygning:  
 Ukendt bygning: 35 m<sup>2</sup>  
 Ukendt bygning: 31 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
 Ejendomsværdi: 968.000  
 Grundværdi: 825.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 774.400  
 Grundlag for grundskyld: 660.000

\*\* 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: 04.01.1974 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 3C,6G  
 - Nr. 2: 06.09.1973 - Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 1A  
 - Nr. 3: 27.01.1992 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

(Hårde hvidevarer i køkken)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.608 Forbrug: 5 t  
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Sælger oplyser at de bruger ca 4 ton træpiller om året til en ca udgift på kr. 12.000,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.949	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.138	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Forsikring landbrug	kr.	10.174	I alt	kr.	1.505.850
Ejendomsbidrag 2026 incl renovation, skorstensfejer mm	kr.	5.369			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.630			

#### 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.260 md. / 99.126 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.551 md. / 78.611 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: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026

**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:**

Nr. 4: hovedstol kr. 1.336.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 120.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld		26.05.2026

Kontant købesum i alt

kr. 1.495.000

**Grundareal**

Jordstykke	Areal	Heraf vej
1e - Stistrup By, Fovlum	2,2468 ha	0 m <sup>2</sup>
1m - Stistrup By, Fovlum	3,3226 ha	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	5,5694 ha	0 m <sup>2</sup>

**Vand**

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg  
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

**Afløbsforhold**

Afløbsforhold: Spildevandskloakeret: Spildevand

**Kontrakter og aftaler**

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Der er ikke indgået aftaler herom.

**Bygningsareal**

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Viborgvej 79 - Stuehus til landbrugsejendom	1877/1999	194 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Viborgvej 79 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1877	80 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 - Viborgvej 79 - Ukendt bygning	1999	35 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 - Viborgvej 79 - Ukendt bygning	2010	31 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt		340 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej  
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Der er ikke indgået aftaler herom.

**Forsikringsforhold**

Selskab: Topdanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Viborgvej 79 - Stuehus til landbrugsejendom	

**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

**Læplantning**

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

**Øvrige tilskudsordninger**

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

**Købesummens fordeling**

Rest til fordeling kr. 1.495.000

**Flyvehavre og bjørneklo**

---

Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 26.05.2026

---

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:  
Sælger har ikke kendskab til hverken flyvehavre eller bjørneklo

**Miljøforhold**

Der foreligger miljøtilsynsrapport	Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer	Nej
Der er indgået følgende aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning: Der er ikke indgået aftaler herom.	

**Momsreguleringsforpligtelse**

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej
--	-----

# 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.