



REAL

Forslag til ny farve på træværk

Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	194
Kontant	1.495.000	Andre bygninger	146
Ejerudgift	1.688	Grund ha	5,5694
Byggeår/ombygget	1877/1999	Energimærke	D

Sagsnr. **466002036**

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

Sagsnr.: 466002036
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 10.04.2026



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 m² 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. 1.688

Dato: 10.04.2026

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. 1.688

Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 466002036
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 466002036
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 466002036
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 10.04.2026



Facade



Facade



Facade



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

Sagsnr.: 466002036
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 466002036
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 466002036
 Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 10.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

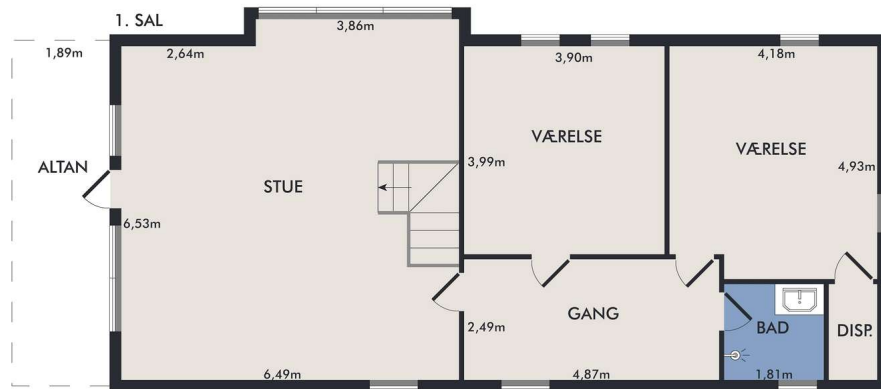
Plantegning



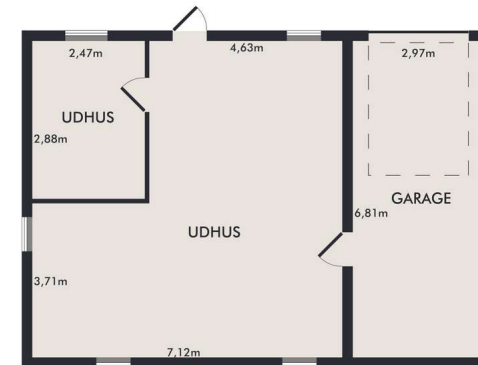
Adresse: Viborgvej 79, Stistrup, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466002036
 Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

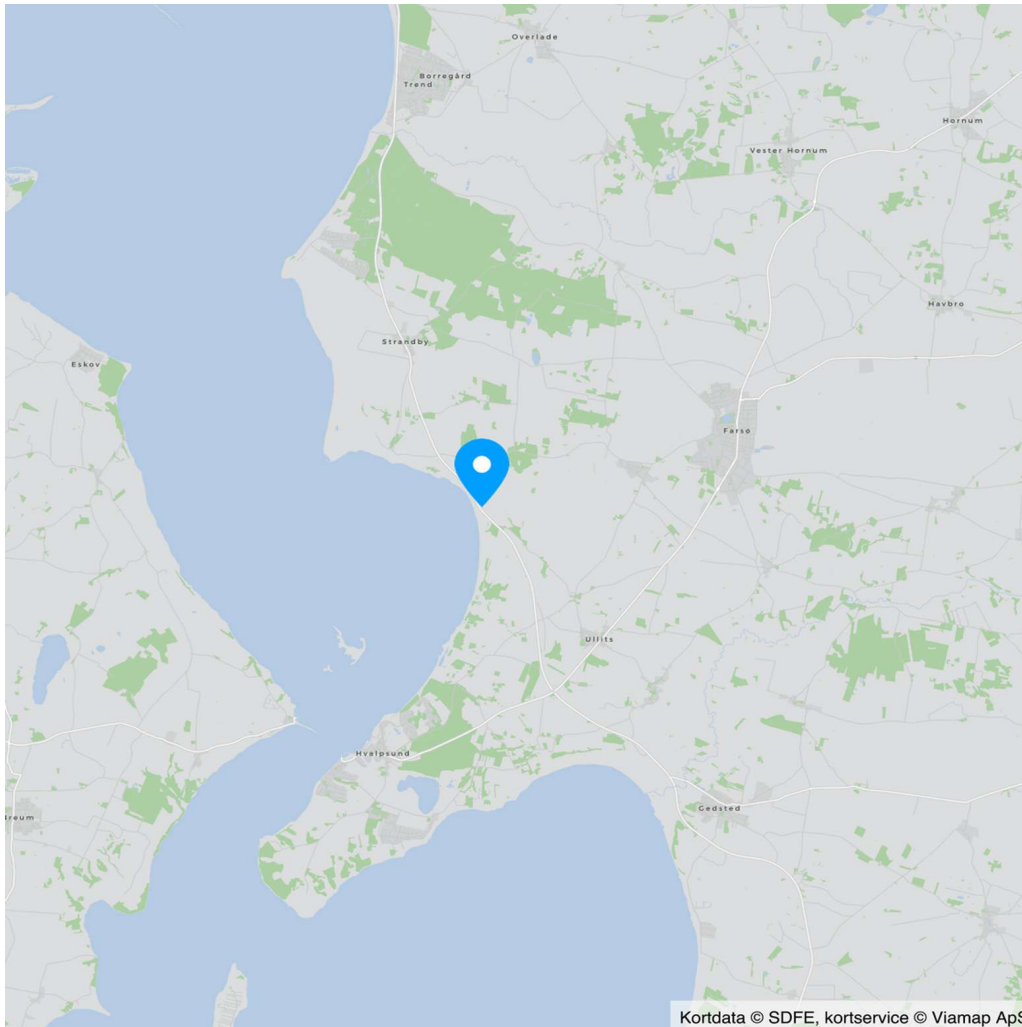


Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 466002036
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 466002036
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Vesthimmerlands
Kommune: 1m Stistrup By, Fovlum m.fl.
Matr.nr.: 8847103
BFE-nr.: Landzone
Zonestatus: Alment vandforsyningsanlæg
Vand: Spildevandskloakeret: Spildevand
Vej: Pillefyr
Kloak: 1877/1999
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år:

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

Arealer**

Grundareal: 5,5694 ha
Boligareal i alt: 194 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs- 80 m²
bygning:
Ukendt bygning: 35 m²
Ukendt bygning: 31 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.

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. 1.688

Dato: 10.04.2026

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.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmeforbrug:

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

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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.

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.

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. 1.688

Dato: 10.04.2026

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
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.261			

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 8.232 md. / 98.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.528 md. / 78.337 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 1.688

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld		10.04.2026

Grundareal

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

Bygningsareal

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

Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark

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

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr. 1.495.000
Kontant købesum i alt	kr. 1.495.000

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.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

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

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

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 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.