



REAL

Nibevej 111, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	102
Kontantpris	150.000	Værelser	4
Ejerudgift	928	Grund m2	2.963
Byggear	1917		

Sagsnr. **466001398**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

Salgsopstilling

Adresse: Nibevej 111, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 150.000

Sagsnr.: 466001398
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Glem alt om renovering - det kan ikke betale sig.

Denne ejendom egner sig kun til nedrivning, men så kan du til gengæld få bygget dit drømmehus ligesom du vil have det!

Beliggenheden er perfekt til dig som gerne vil bo lidt afsides men stadig tæt på by. Der er cykelsti til Farsø fra grusvejen og der er kort afstand til både Fandrup og Farsø. Ejendommen er beliggende i landzone.

Fandrup er et lille bysamfund med godt sammenhold, fælleshus, stor fællesområde med legeplads, shelters mm. I Farsø finder du alt indenfor handle muligheder, skole, institutioner mm. Der er cykelsti hele vejen så selv de mindste kan cykel trygt i skole.

Ejendommen ligger desuden tæt på natur og fjord.

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: Nibevej 111, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 150.000

Sagsnr.: 466001398
Ejerudgift/md.: kr. 928

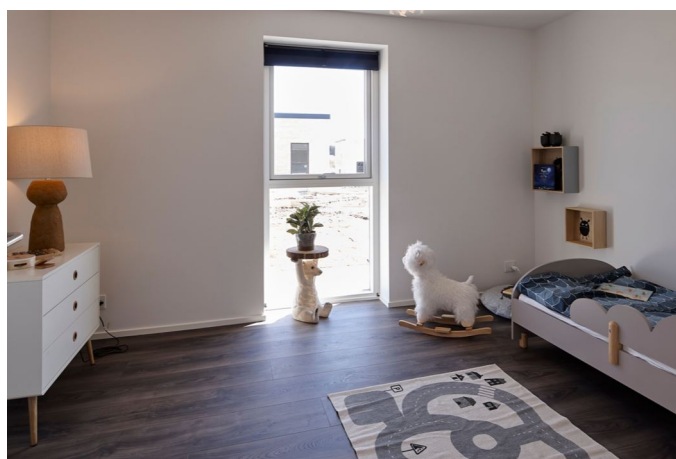
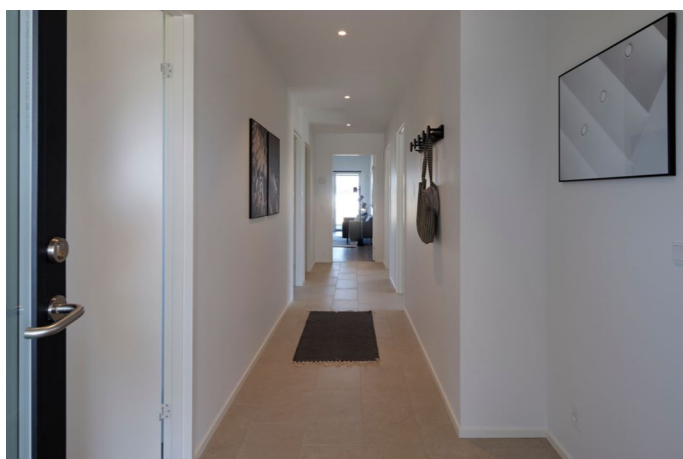
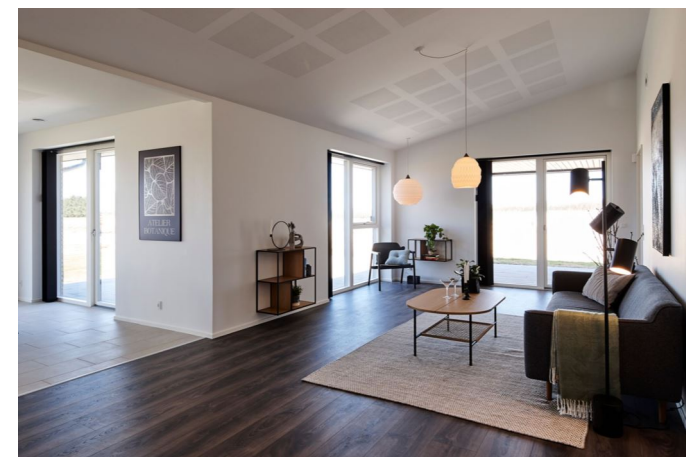
Dato: 31.01.2026



Adresse: Nibevej 111, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 150.000

Sagsnr.: 466001398
Ejerudgift/md.: kr. 928

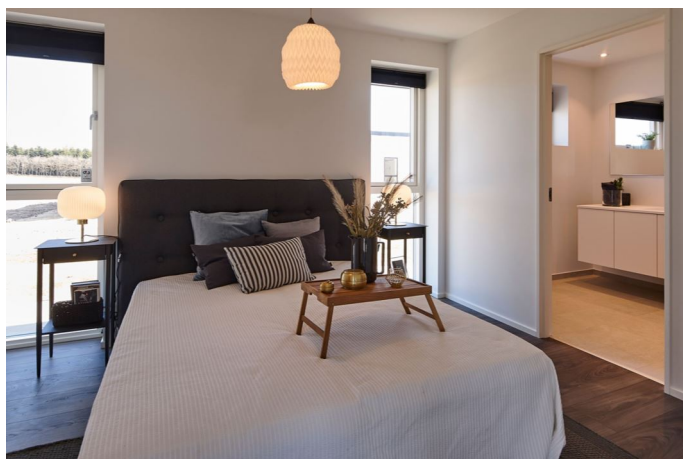
Dato: 31.01.2026



Adresse: Nibevej 111, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 150.000

Sagsnr.: 466001398
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nibevej 111, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 150.000

Sagsnr.: 466001398
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nibevej 111, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 150.000

Sagsnr.: 466001398
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nibevej 111, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 150.000

Sagsnr.: 466001398
 Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vesthimmerland
 Matr.nr.: 3 b Fandrup By, Farsø
 BFE-nr.: 3378829
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyning via Farsø Vandværk
 Vej: Fælles/privat
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
 Varmeinstallation: Varmepumpe (uden garanti for funktionsdygtigheden)
 Opført/ombygget år: 1917

Arealer*

Grundareal: 2.963 m²
 - heraf vej 170 m²
 Boligareal i alt: 102 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 18 m²
 Øvrige arealer:
 Udhus: 15 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Se tingbogsattest
 Nr. 1 lyst d. 16.11.1998 lbnr. 19468-75 Tillægstekst Dok. om hovedvandledning, eftersyn- og vedligeholdelse m.v. Vedr. 3-h og 1-t Filnavn: 75_K_471

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
 Ejendomsværdi: 787.000 kr.
 Grundværdi: 291.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 629.600 kr.
 Grundlag for grundskyld: 232.800 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nibevej 111, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 150.000

Sagsnr.: 466001398
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
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.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (uden garanti for funktionsdygtigheden)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sælges til nedrivning
Køber gøres opmærksom på at de på grunden værende bygninger ikke repræsenterer nogen selvstændig værdi, og at handelsprisen svarer til grundens værdi. Det forudsættes, at køber nedriver de på ejendommen værende bygninger, da ejendommen sælges som en nedrivningsejendom. Ejendommen sælges derfor som den er og forefindes, og som beset af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m. Omkostninger til nedrivning af de på grunden værende bygninger er sælger uvedkommende.

Oprydning
Ejendommen overtages som den står og det henligger alene for købers ansvar og udgift at få ryddet op på grunden.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Nibevej 111, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 150.000

Sagsnr.: 466001398
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.211	Kontantpris/udbetaling	kr.	150.000
Grundskyld	kr.	923	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.750
Husforsikring	kr.	2.188	I alt	kr.	152.750
Renovation	kr.	4.244	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr.	511			
Rottebekæmpelse	kr.	62			
Ejerudgift i alt 1 år		11.138			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 763 md./ 9.151 år Netto **ekskl.** ejerudgift 610 md./ 7.316 år v/26,90%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Nibevej 111, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 150.000

Sagsnr.: 466001398
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	221.560	221.560	221.094	DKK	3	16.262	23,00	3,78			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.