

REAL



## Gråbølle 4, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>148</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.660</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>922</b>
Byggeår	<b>1996</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **466001824**

**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: Gråbølle 4, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001824  
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 02.05.2026



### Rigtig godt placeret et-plans villa fra 1996 i Farsø

Velkommen til denne gode og regulære et-plans villa beliggende på Gråbølle, og som er opført i år 1996.

Her får du en helt central beliggenhed med kort afstand til skole, idrætshal, bymidten m.v.

Villaen indeholder i alt 148 boligm<sup>2</sup>. Hertil kommer særskilt garage på 33 m<sup>2</sup> med udhus.

Her er alle fordelene ved en nyere villa.

Villaen er beliggende på lukket vej.

Indretning:

Entre med adgang til værelse. Bryggers, køkken-/alrum, vinkelstue med udgang til sydvestvendt terrasse, hvor en del er overdækket. Badeværelse, soveværelse og yderligere et værelse.

Skønt lukket haveanlæg.

Mulighed for hurtig overtagelse.

Kontakt ejendomsmægleren på 70202511 for en aftale om en uforpligtende fremvisning.

### 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: Rasmus Moesgaard

Adresse: Gråbølle 4, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001824  
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 02.05.2026



Adresse: Gråbølle 4, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001824  
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

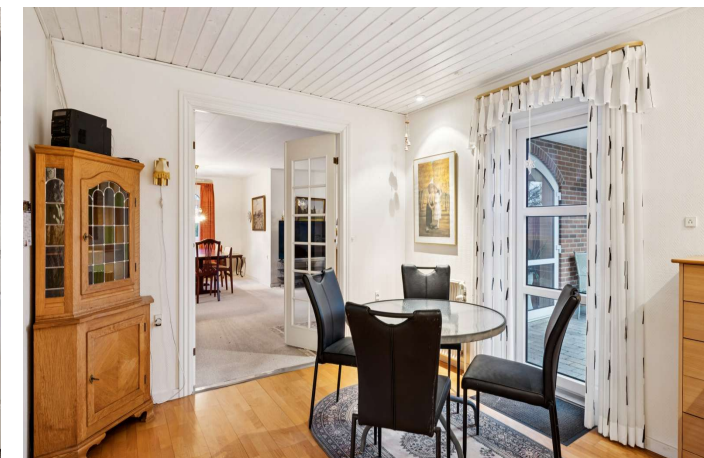
Dato: 02.05.2026



Adresse: Gråbølle 4, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001824  
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 02.05.2026



Adresse: Gråbølle 4, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001824  
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

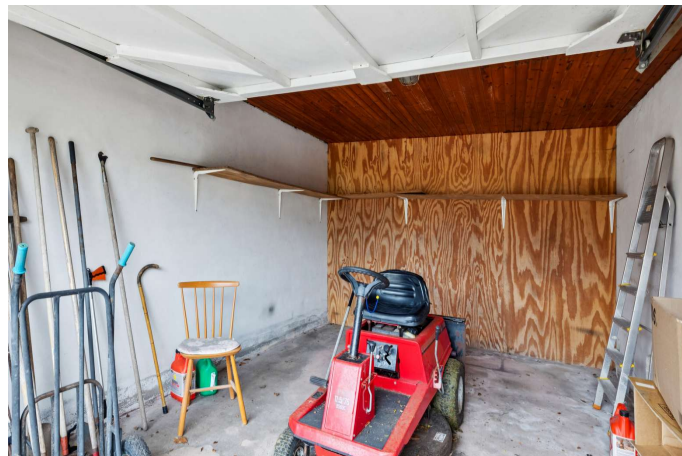
Dato: 02.05.2026



Adresse: Gråbølle 4, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001824  
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

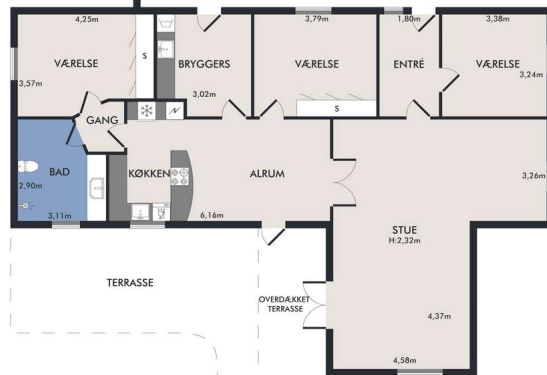
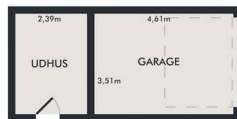
Dato: 02.05.2026



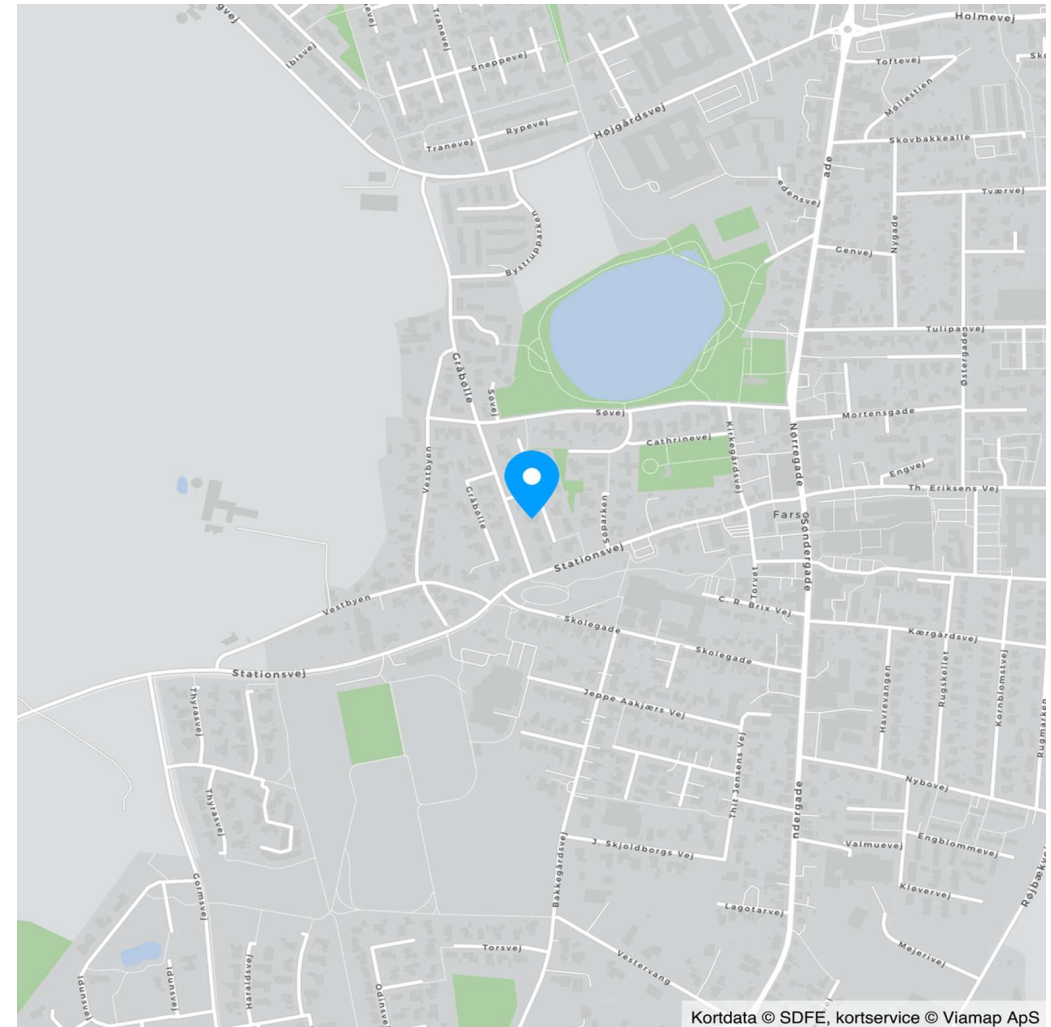
Adresse: Gråbølle 4, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001824  
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 02.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Gråbølle 4, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001824  
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 02.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 9fg Farsø By, Farsø  
BFE-nr.: 3380183  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1996

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.515.000  
Grundværdi: 354.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.212.000  
Grundlag for grundskyld: 283.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 922 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 148 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 33 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: 25.08.1972 - Dok om grundejerforening mv, Vedr 4BR

**Planer**

Kommuneplan 3.B.6 - Boligområde ved Stationsvej, Gråbølle og Jeppe Aakjærs Vej  
Lokalplan 78 Farsø - Lokalplan nr. 78 for et boligområde syd for Søvej i Farsø by

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gråbølle 4, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001824  
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 02.05.2026

#### 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 forsikringssselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 16.090 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Gråbølle 4, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001824  
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 02.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.181	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.634	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.747
Grundejerforening	kr.	800	I alt	kr.	1.515.597
Rottebekæmpelse	kr.	62			
Husforsikring	kr.	6.000	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.	19.921			

#### 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 8.186 md. / 98.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.492 md. / 77.898 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Gråbølle 4, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001824  
Ejerudgift/md.: kr. 1.660

Dato: 02.05.2026

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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.

Kommende efterregulering af ejendomsskatter:

Det er mellem parterne aftalt, at en eventuel efterregulering af ejendomsskatter på ejendommen, hvad enten en sådan er i købers eller sælgers favør, ikke senere skal fordeles mellem parterne, idet der i købesummen er taget højde herfor.

# 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.