

Stationsvej 20, 9640 Farsø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**144**
Kontant	**895.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.501**	Grund m^2	**929**
Byggeår/ombygget	**1935/1995**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **466001583**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
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: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026



Velholdt villa i hjertet af Farsø og gåafstand til alt

Er du på udkig efter et rummeligt og indbydende hjem i Farsø? Så behøver du ikke lede længere! Denne smukke ejendom er centralt beliggende med gåafstand til alle byens faciliteter – skole, indkøbsmuligheder, off. transport, søanlæg og sportsfaciliteter.

Denne charmerende villa strækker sig over to plan med en veludnyttet kælder, og sælger har med omhu vedligeholdt huset gennem over 40 år. Stueetagen byder velkommen med en lys og indbydende hall, et moderne køkken fra 2014, og en stor spisestue som elegant åbner op til den rummelige dagligstue. Det store badeværelse er designet med både kar og bruseniche, hvilket giver den ultimative komfort. Endelig finder du et praktisk bryggers med god plads til hverdagens nødvendigheder. Første sal er perfekt til familien med sine fire værelser, som alle kan tilpasses til soveværelser, kontorer eller hobbyrum, samt et toilet for ekstra bekvemmelighed. Kælderen er en praktisk og anvendelig del af huset med egen nedgang udefra og flere disponible rum, ideelle til opbevaring eller som ekstra hobbyområde.

Husets udendørsområder er en sand oase. Den skønne baghave er velholdt og giver mulighed for afslapning i private omgivelser. Her finder du også en udestue og flere dejlige terrasser, som inviterer til hyggelige stunder under åben himmel.

Den isolerede garage med tilhørende værksted er perfekt til bilentusiasten eller gør-det-selv-projekter, mens de gode parkeringsforhold tilbyder plads til flere biler. Der er endda en overdækning til campingvogn eller trailer.

Placeringen kan ikke blive bedre! Huset ligger centralt i Farsø, så du har alt, hvad byen har at byde på, lige uden for døren. Uanset om du har børn, der skal i skole, eller du elsker at gå ture i naturskønne omgivelser, vil dette hjem opfylde alle dine behov.

Kontakt os i dag for en fremvisning af denne unikke ejendom, der kombinerer rummelighed, komfort og en ideel beliggenhed midt i Farsø. Det er et hjem, hvor minder kan skabes og nydes i mange år fremover.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026











COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

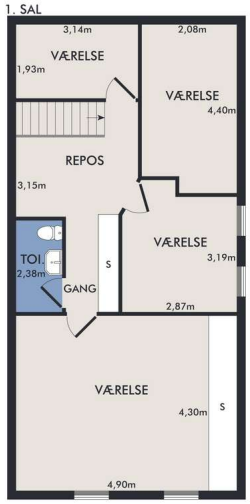
Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerlands
Matr.nr.:	8x Farsø By, Farsø
BFE-nr.:	3379956
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1935/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	1.287.000
Grundværdi:	339.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.029.600
Grundlag for grundskyld:	271.200

Arealer**

Grundareal:	929 m²
Boligareal i alt:	144 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	50 m²
Indbygget udestue el. lign.:	24 m²
Carport:	40 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: 11.07.1963 - Dok om forpl.overfor Farsø Fjernvarmeværk, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 25.03.1986 - Tillæg

Planer
Kommuneplan 3.B.6 - Boligområde ved Stationsvej, Gråbølle og Jeppe Aakjærs Vej
Lokalplan 27 - Lokalplan nr. 27 for et område mellem Søvej og Stationsvej i Farsø by

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

Hårde hvidevarer i køkken medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
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 forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.700 Forbrug: 26.600 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at have en udgift til varme i 2023 på 10.510,68 kr og forbrug på 15087 kWh

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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.

Boligbeskatning
Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 trådte en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendoms- og grundværdi, vil blive beregnet ud fra ændrede principper. De nye vurderinger skulle være kommet i 2019 men er midlertidig udskud til 2024. Der udsendes dog løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger i perioden 2022-2024. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og grundværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier.
Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 466001583
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.251
Grundskyld	kr.	2.522
Renovation	kr.	4.244
Husforsikring	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.017

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
I alt	kr.	909.076

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.

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.089 md. / 61.068 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.036 md. / 48.428 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Stationsvej 20, 9640 Farsø Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 466001583 Ejerudgift/md.: kr. 1.501	Dato: 20.11.2026

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 relakseres 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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 ejendomstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsejendomme 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.