



REAL

C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.015	Grund m ²	543
Byggeår/ombygget	1937/1971	Energimærke	D

Sagsnr. **466001970**

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: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026



Charmerende og velholdt villa med central beliggenhed i Farsø

På C. R. Brix Vej 5 finder du denne super hyggelige og velholdte villa, som byder på hele 138 m² bolig samt en anvendelig kælder på 80 m². Huset fremstår indflytningsklart og med en god planløsning, hvor der er plads til både familieliv og hverdagens behov.

Boligen rummer lyse og rummelige opholdsrum med god loftshøjde og en behagelig atmosfære. Køkken-alrummet og stuerne danner et naturligt samlingspunkt for familien, og her er god plads til både hverdag og gæster. De store rum giver mange indretningmuligheder – perfekt til børnefamilien eller jer, der ønsker god plads omkring jer. Huset er indrettet med en rigtig god kælder med 2 disponible rum i boligstandard, vaskerum og depotrum. I stueplan er der toilet, nyere køkkenalrum med adgang til lukket terrasse og stor spise- /opholdsstue. 1. sal er indrettet med dejligt badeværelse 3 værelser og repos.

Huset er ideelt placeret i et attraktivt og centralt område i Farsø, hvor skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport ligger et stenkast fra huset. Her får I en nem og bekvem hverdag uden at gå på kompromis med ro og trygge omgivelser.

Grunden på 543 m² er overskuelig og nem at holde, og der medfølger carport samt udhus.

Kort sagt en bolig med masser af charme, god plads og en beliggenhed, der gør hverdagen let – et oplagt valg for både børnefamilien og dem, der ønsker at bo centralt i Farsø.

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: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Stue



Stue

Adresse: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026



Stue



Hall



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Repos

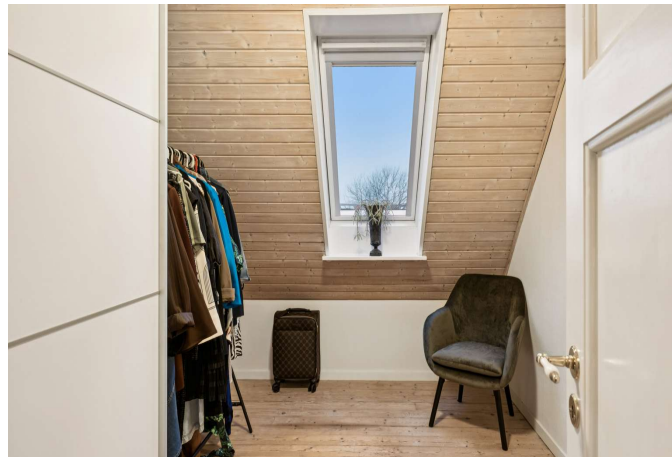
Adresse: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Kælder



Kælder



Kælder

Adresse: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026



Bryggers



Ejendommen



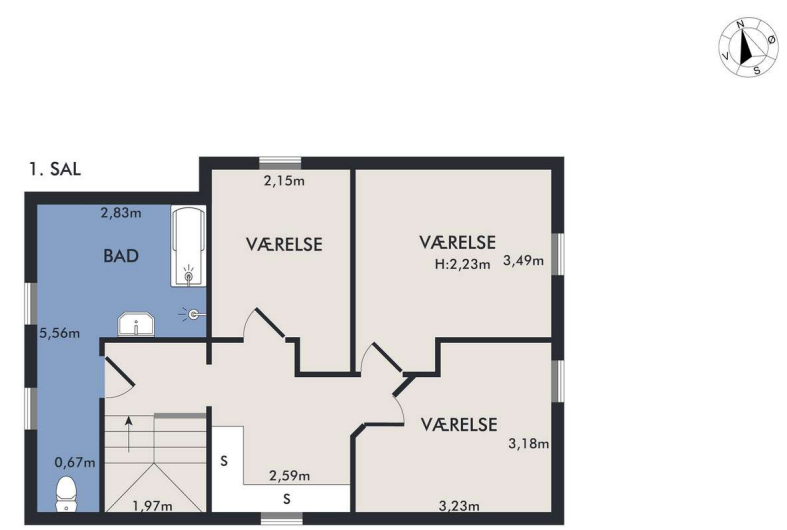
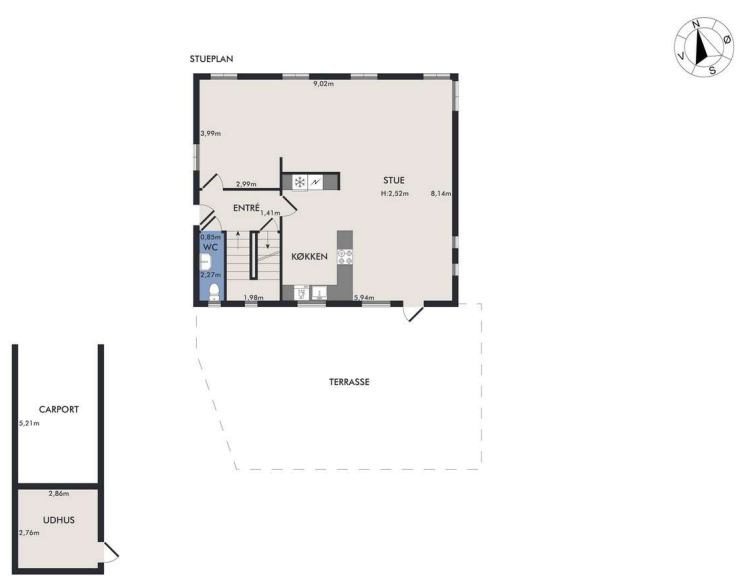
Ejendommen



Adresse: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
 Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

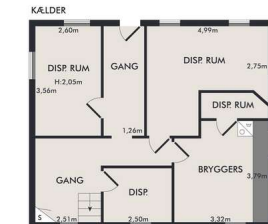
Plantegning



Adresse: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
 Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

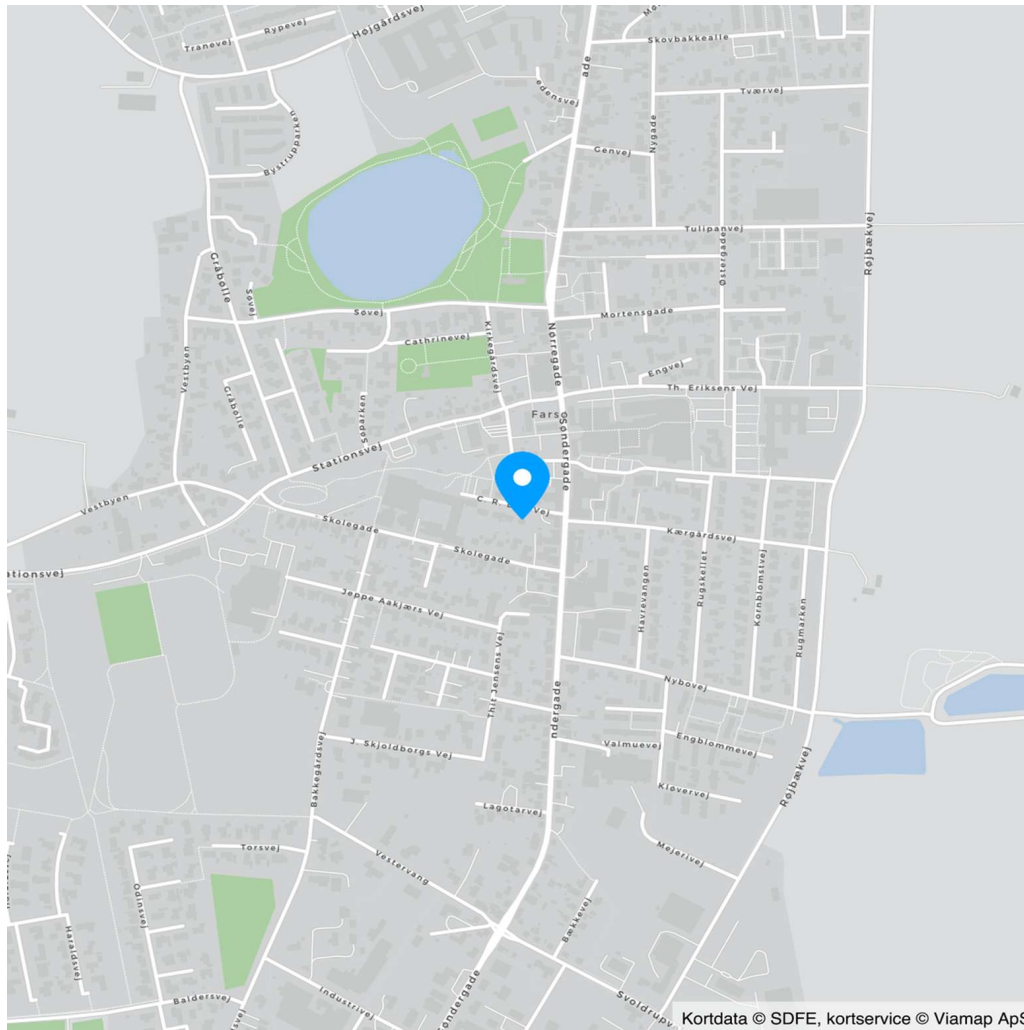
Plantegning

Plantegning

Adresse: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026



Adresse: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 11ad Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3380221
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1937/1971

Arealer**

Grundareal: 543 m²
- heraf vej 75 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²
Carport: 23 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 100.900
Grundværdi: 184.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 80.720
Grundlag for grundskyld: 147.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 31.01.1923 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 01.02.1934 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 08.06.1961 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 3.C.1 - Centerområde Nørregade og Søndergade
Lokalplan 28 Farsø - Lokalplan nr. 28 for et område ved Brixvej og Søndergade 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.

Adresse: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.300 Forbrug: 36.150

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har haft en udgift til varme i 2024 på kr. 15.620 kr. hvor der er varme på alle etager.

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.

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 412	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr. 1.369	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr. 4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Skorstensfejning	kr. 423	I alt	kr.	1.210.876
Rottebekæmpelse	kr. 66	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.		
Rottebekæmpelse	kr. 62			
Husforsikring	kr. 5.601			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 12.177			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.598 md. / 79.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.232 md. / 62.779 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: C. R. Brix Vej 5, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 466001970
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 14.04.2026

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:

Ingen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret

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

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.

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.

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.