



**REAL**

## Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>197</b>
Kontant	<b>1.095.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>203</b>
Ejerudgift	<b>1.208</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.766</b>
Byggeår/ombygget	<b>1926/2002</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **466001548**

**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: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026



Rigtig dejlig, rummelig og løbende moderniseret villa beliggende i Fandrup, som fremstår flot og indflytningsklar. Ejendommen kombinerer plads, funktionalitet og komfort – perfekt til familien, der ønsker et hjem med masser af plads både inde og ude.

Hjemmet byder velkommen via en praktisk baggang/bryggers og entre, der giver adgang til husets hjerte: et stort, lyst spisekøkken med trappe til 1. salen. Det flotte badeværelse er udstyret med både bruseniche og badekar, håndvaskarrangement, god skabsplads samt klinkegulv.

Den store vinkelstue med brændeovn har direkte udgang til en skøn havestue med store vinduespartier, som inviterer dagslyset ind og skaber forbindelse til haven. Huset rummer desuden et stort soveværelse med eget toilet og to yderligere værelser på stueplan.

På 1. salen findes repos samt to værelser (ikke godkendt på BBR), som kan anvendes som børneværelser, kontor eller hobbyrum.

Ejendommen har et stort garageanlæg/værksted samt gode parkeringsmuligheder på grunden – ideelt til både biler og hobbyprojekter.

En villa med plads til familien, moderne faciliteter og indflytningsklar standard – her får man både rummelighed og funktionalitet i smukke, velholdte rammer.

### 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: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026



Ejendommen



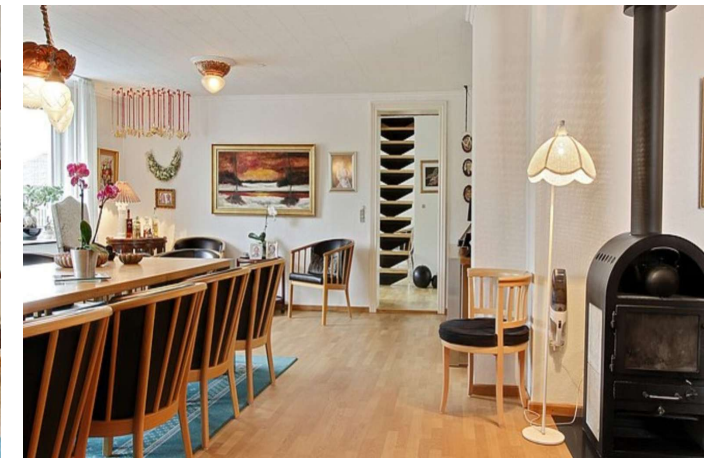
Køkken



Køkken



Spisestue



Adresse: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026



Stue

Stue

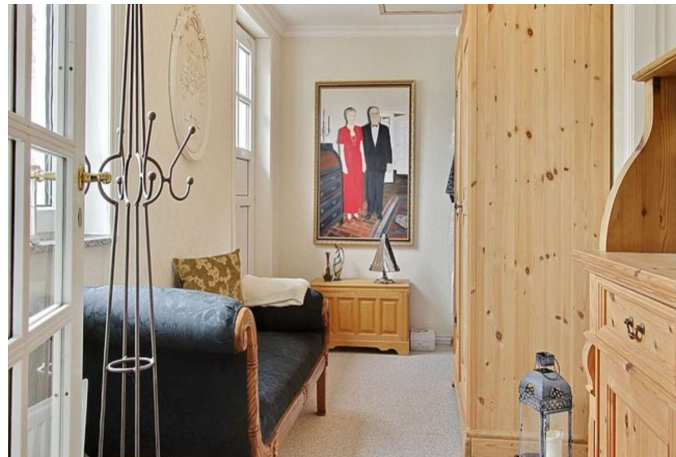
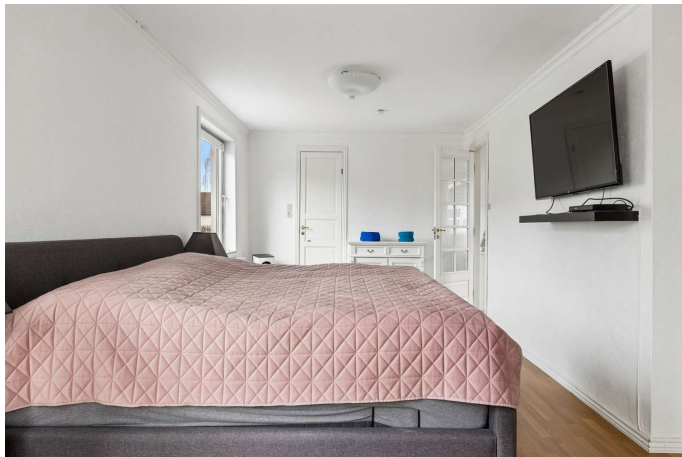


Værelse

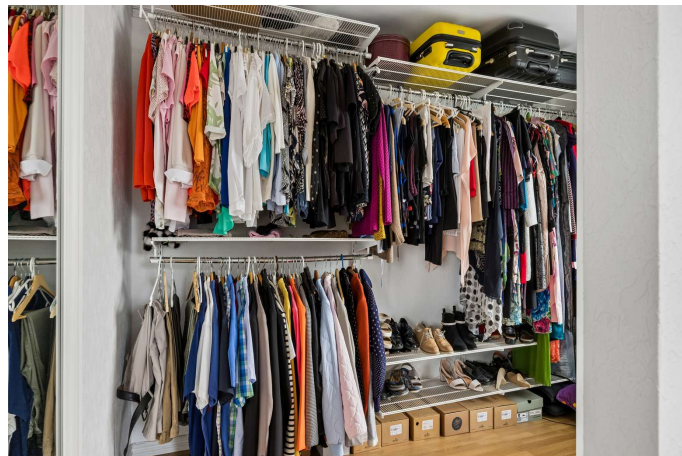
Adresse: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026



Værelse



Walk-in

Adresse: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026



Garage



Garage



Ejendommen

Adresse: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

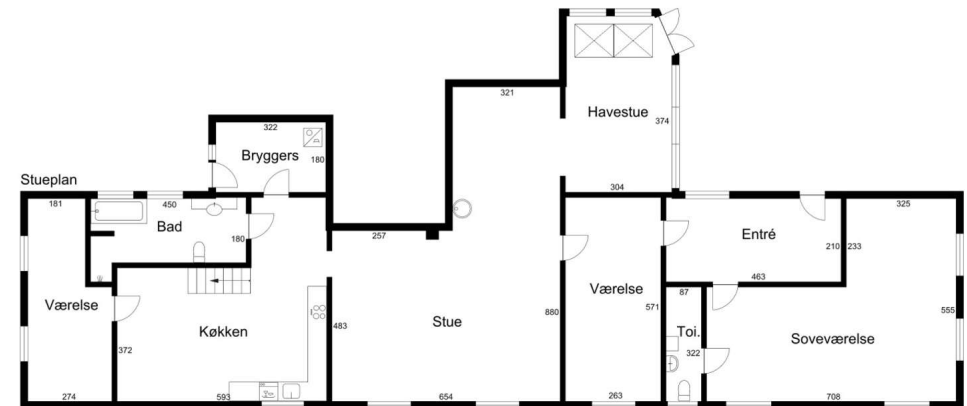
Dato: 27.06.2026



Adresse: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026

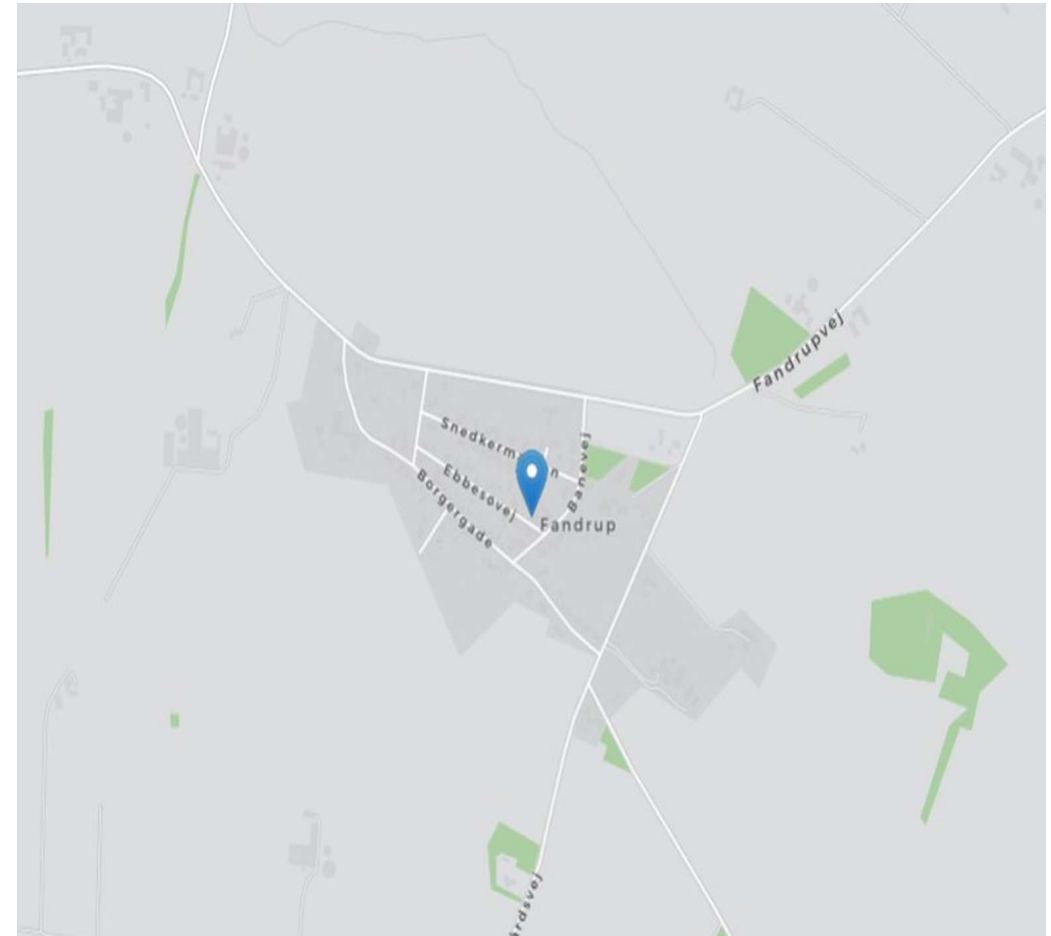
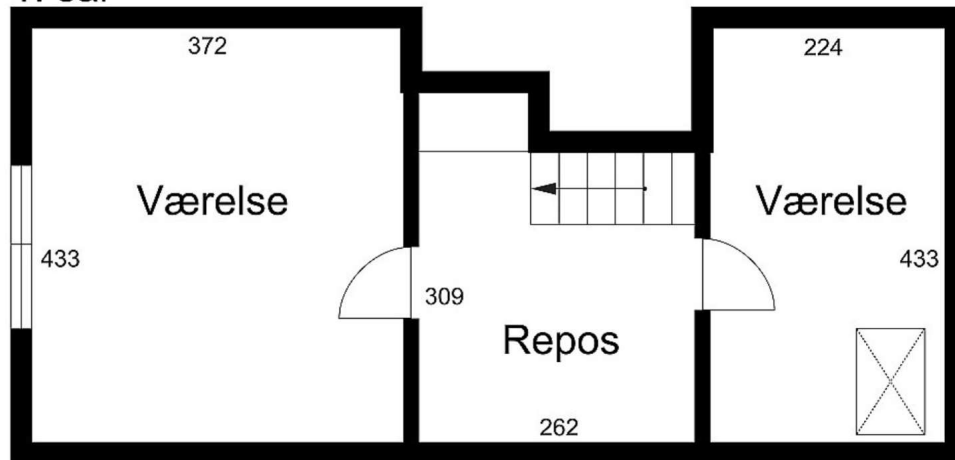


Adresse: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026

1. sal



Adresse: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: m.fl.  
BFE-nr.: 3378852, 3378865  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1926/2002

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 953.000  
Grundværdi: 205.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 762.400  
Grundlag for grundskyld: 164.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.766 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 770 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 197 m<sup>2</sup>  
- heraf fritliggende enfamiliehus 197 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 16 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 203 m<sup>2</sup>  
Udhus: 35 m<sup>2</sup>  
Garage: 203 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 - Ebbesøvej 4A (BFE-nr. 3378852)**

Ingen

**Servitutter - Ebbesøvej 4B (BFE-nr. 3378865)**

- Nr. 1: 25.08.2006 - Dok. om byggeretligt skel

**Planer**

Kommuneplan 26.L.1 - Blandet bolig og erhverv Fandrup

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine og emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

I forbindelse med ejendommen er blevet tilsluttet til fjernvarme skal der betales hvert år et transmissionsbidrag på kr. 5.000,00 i 15 år.

Sælgers forbrug i 2025 er 26.822,51 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

#### 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 E

#### 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.

Udgifter 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 2024. 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 2024 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 2024.

Adresse: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.888	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	1.525	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Rottebekæmpelse	kr.	62	I alt	kr.	1.110.276
Husforsikring	kr.	4.775	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.	14.494			

**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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.012 md. / 72.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.767 md. / 57.203 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

---

Adresse: Ebbesøvej 4A og 4B, Fandrup, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466001548  
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 27.06.2026

---

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 668.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 150.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 370.000

---

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.