

REAL



Røjbækvej 32, 9640 Farsø

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	230
Kontant	1.895.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.727	Grund m ²	7.204
Byggeår/ombygget	1895/1976	Energimærke	C +

Sagsnr. **466001774**

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: Røjbækvej 32, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001774
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 11.05.2026



Landejendom lige udenfor byskiltet til Farsø - bo på landet, men alligevel i byen

Enestående placering lige udenfor Farsø. Her er alle fordelene ved at bo på landet, men samtidigt alle fordelene ved at bo i byen. Ejendommen er beliggende i de smukke omgivelser med mark- og engarealer og samtidigt kun få hundrede meter til Rådhuscenteret.

Flot ejendom der er løbende vedligeholdt. Grundareal på 7.204 m², hvor bygningssættet er afstemt med grundens størrelse. Stuehuset indeholder 230 bolig m² og udbygning med garage indeholder 120 m².

Der er rigtig gode parkeringsforhold på grunden med stor bæreevne. Flot haveanlæg primært udlagt i græsplæne.

Beboelsen er indrettet med følgende:

Bryggers, køkken-/alrum, rummelig stue, værelse, badeværelse samt entre med trappe til 1. salen, hvor der er 4 gode værelser samt badeværelse.

Ejendommen forsynes med fjernvarme fra Farsø Varmeværk og aftager vand fra Farsø Vandværk.

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: Røjbækvej 32, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001774
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Nedlagt landbrug
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 11a Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 8072913
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1895/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.405.000
Grundværdi: 419.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.124.000
Grundlag for grundskyld: 335.200

Arealer**

Grundareal: 7.204 m²
Boligareal i alt: 230 m²
Øvrige arealer:
Garage: 120 m²
Udhus: 24 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: 11.12.1996 - Dok. ang. kloakledning. Vedr 11 CM
- Nr. 4: 18.12.2014 - Deklaration om kloakledninger

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Røjbækvej 32, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001774
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.732	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.117	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	635	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.689
Emballage og madaffald	kr.	1.745	I alt	kr.	1.924.939
Genbrugsplads	kr.	1.066	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.		
Storskrald	kr.	194			
Affaldsgebyr	kr.	176			
Rottebekæmpelse	kr.	62			
Husforsikring	kr.	8.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.728			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.448 md. / 125.371 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.286 md. / 99.433 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Røjbækvej 32, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 466001774
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 11.05.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.277.600
Nr. 3: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.