



REAL

Gråbølle 17, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	157
Kontant	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.480	Grund m ²	930
Byggeår	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **466002077**

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: Gråbølle 17, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 07.09.2026



Drømmer du om en velholdt villa med en attraktiv beliggenhed, hvor hverdagen bliver nem, og familien får de bedste rammer? Så er denne bolig bestemt et besøg værd.

Huset ligger på en lukket og rolig villavej på en af Farsøs mest attraktive adresser. Her bor du med kort gåafstand til skole, idrætshal, indkøb, søanlæg og byens øvrige faciliteter – samtidig med at du kan nyde de grønne friarealer direkte op til baghaven.

Boligen fremstår velholdt med blandt andet nyere tag og vinduer, så de store vedligeholdelsesopgaver allerede er taget hånd om. Indretningen er moderne og særdeles efterspurgt med god plads til både hverdag og familieliv.

Du bydes velkommen i et praktisk bryggers, hvorefter boligens hjerte åbner sig med et lyst køkken-alrum i åben forbindelse til opholdsmiljøet. Den store stue giver masser af plads til samvær og har direkte udgang til en skøn udestue, som forlænger udesæsonen og skaber et ekstra opholdsrum med udsigt til haven.

Boligen rummer hele fire gode værelser samt to pæne badeværelser med lyse klinker – en planløsning, der passer perfekt til børnefamilien, den sammenbragte familie eller parret, der ønsker god plads og en nem hverdag tæt på byens faciliteter.

Udendørs venter en dejlig og velanlagt have, hvor både børn og voksne kan nyde udelivet. Derudover får du carport og et godt udhus med ekstra opbevaringsplads.

Her får du en indflytningsklar villa med en attraktiv kombination af beliggenhed, funktionel indretning og velholdte rammer – klar til at danne rammen om mange gode år.

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: Gråbølle 17, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

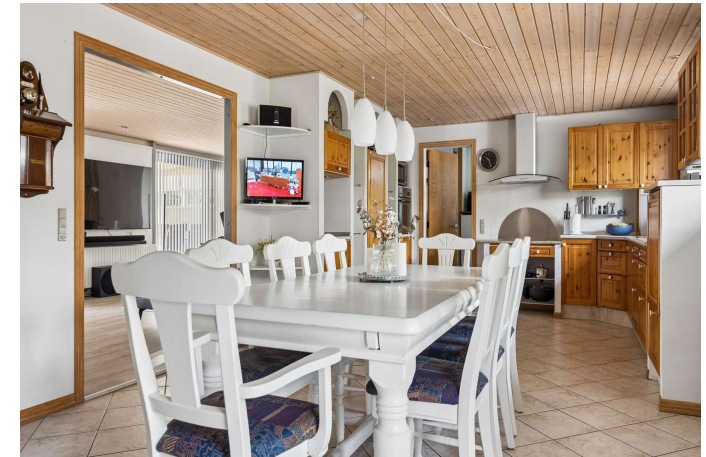
Dato: 07.09.2026



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum



Køkken

Adresse: Gråbølle 17, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 07.09.2026



Alrum



Stue



Stue



Stue



Stue



Udestue

Adresse: Gråbølle 17, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 07.09.2026



Udestue



Udestue



Udestue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Gråbølle 17, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 07.09.2026



Værelse



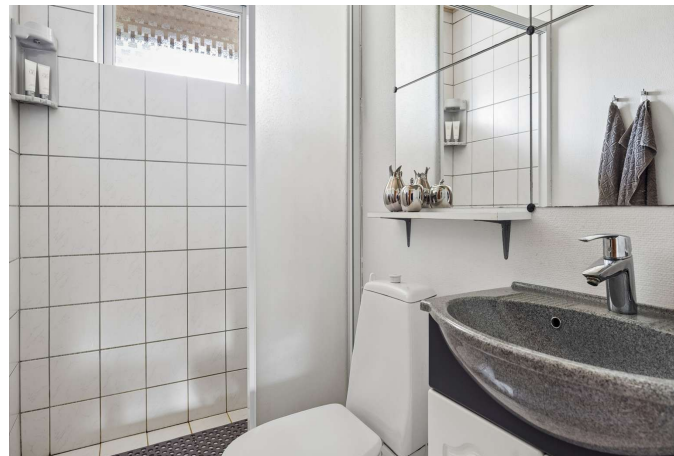
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Gråbølle 17, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 07.09.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Gråbølle 17, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 07.09.2026



Ejendommen

Adresse: Gråbølle 17, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

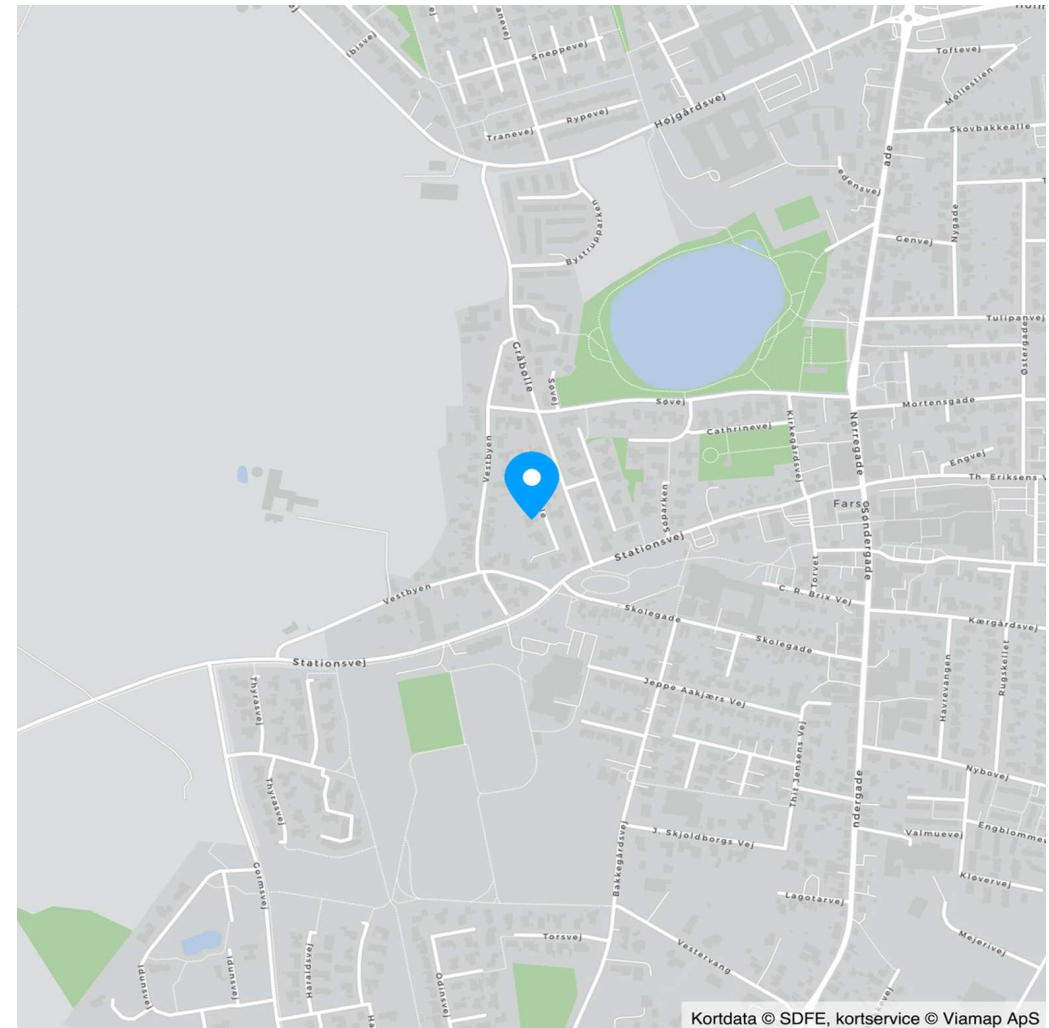
Sagsnr.: 466002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 07.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Gråbølle 17, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466002077
 Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 07.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til:
 Kommune: Vesthimmerlands
 Matr.nr.: 14aq Farsø By, Farsø
 BFE-nr.: 3380383
 Zonestatus: Byzone
 Vej:
 Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.282.000
 Grundværdi: 329.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.025.600
 Grundlag for grundskyld: 263.200

Arealer**

Grundareal: 930 m²
 Boligareal i alt: 157 m²
 Øvrige arealer:
 Indbygget udestue el. lign.: 32 m²
 Udhus: 6 m²
 Carport: 20 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: 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):

Kogeplade, Ovn, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gråbølle 17, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 07.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 24.200 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har haft en varmeudgift på kr. 14.380,40 i 2025.

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 salgsoptstillingens 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

Adresse: Gråbølle 17, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 07.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.231	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.448	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rotte- bekæmpelse, incl grundejerforening)	kr.	4.444	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Husforsikring	kr.	5.634	I alt	kr.	1.414.044
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.756			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.741 md. / 92.889 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.139 md. / 73.666 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Gråbølle 17, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 466002077
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 07.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 606.000

Nr. 3: hovedstol kr. 644.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 forurennet.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

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, 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.