



REAL

Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	191
Kontantpris	495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.031	Grund m2	674
Byggear/ombygget	1932/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **466001734**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

Salgsopstilling

Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Viborgvej 19 i Strandby. Her venter et rigtig hyggeligt hjem til dig og din familie med en placering tæt på skov og strand! Villaen skal ses og fremtræder velholdt alle steder. Desuden dejlig baghave ud til markarealer og gode udbygninger og terrasse.

Beliggende i Strandby som en mindre landsby med godt sammenhold og borger aktiviteter i hal og foreninger. Beliggenheden er fantastisk naturskøn tæt på store skovområder, samt kort afstand til fjorden. God pendlerafstand til både Farsø, Aars, Løgstør, Skive og Viborg.

Villaen er særdeles rummelig og velindrettet med god entre med adgang til bryggers med bordpladeplads, vaskemiljø og skabsarrangementer. Fra bryggers er der adgang til udhus på 12 kvm som ejer er startet på at lave til værelse/lystrum - her er mulighed for at have et ekstra værelse, lille hjemme erhverv, udestue eller lign. Fra entreen er der ligeledes adgang til huset øvrige rum som er; Viktualierum. Dejligt badeværelse med god skabsplads. Flot køkken med lyse elementer og i åben forbindelse til spisebue. Dejlig stor opholdsstue. Værelse. 1. sal; god repos med opbevaringsplads. 3 børneværelse og stort soveværelse med flot udsigt over området og fjorden.

Til huset er der et udhus/garage på 25 kvm med en overdækning til vasketøj mm samt det indbygget udhus til huset op 12 kvm.

Afstande;
Strand: 2 km
Skov: 2 km (Uhrehøje Plantage)
Lystbådehavn Hvalpsund: 13 km
Skole: Farsø, Ullits samt Vindblæs. Desuden friskoler i Vilsted.
Farsø indkøb: 10 km
Viborg centrum: 44 km

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: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 27.01.2026



Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 27.01.2026



Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 27.01.2026



Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

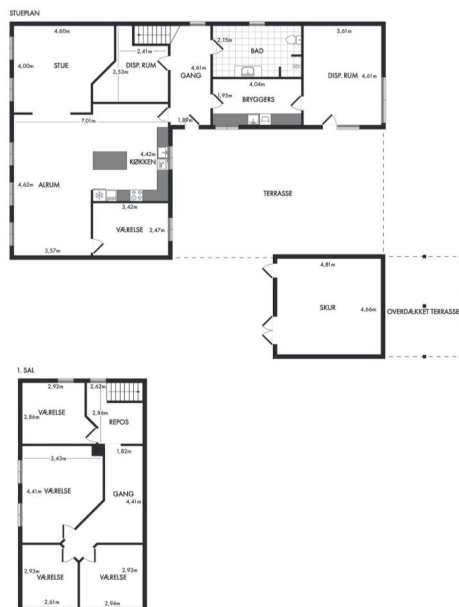
Dato: 27.01.2026



Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 27.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



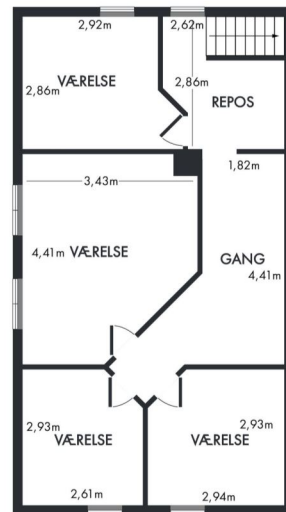
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

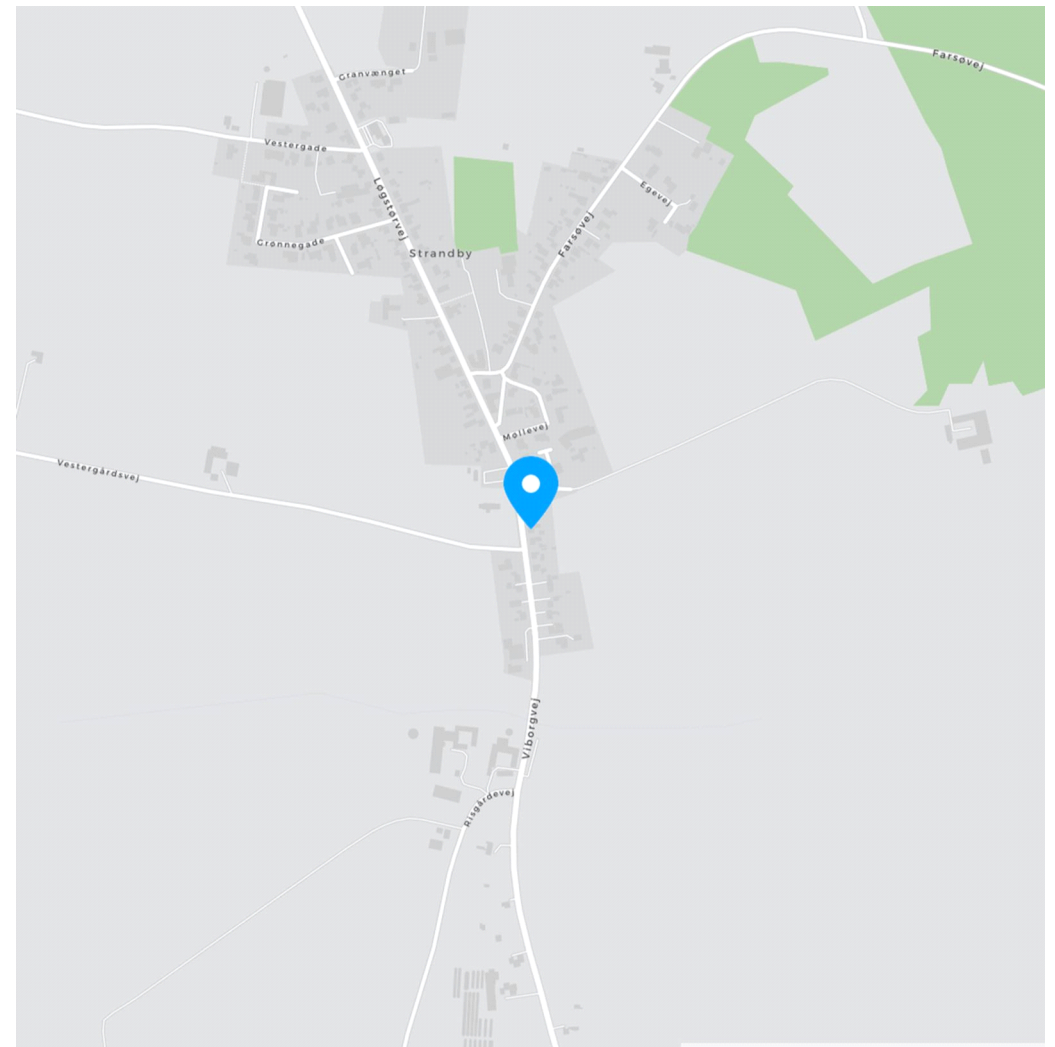
Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 27.01.2026

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
 Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	2 I Strandby By, Strandby
BFE-nr.:	3384478
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1932/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	501.000 kr.
Grundværdi:	60.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	412.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	82.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	674 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	63 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m ²
Garage:	25 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se tingbog

Nr. 1 lyst d. 13.01.1961 lbnr. 202-75 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 2Æ

Filnavn: 75_K_605

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlen 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.101	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	729	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Husforsikring	kr.	5.240	I alt	kr.	499.850
Renovation	kr.	4.244	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	62			
Ejerudgift i alt 1 år		12.376			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.726 md./ 32.712 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.173 md./ 26.074 år v/26,90%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 27.01.2026

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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nykredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	557.715	552.564	556.305	DKK	0,05	38.288	16,25	2,88			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

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.

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.