

REAL



Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	870.000	Erhverv m2	168
Ejerudgift	1.395	Grund m2	1.495
Byggear	1912	Energimærke	D

Sagsnr. **466001604**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Fredbjergvej 151, en indbydende ejendom beliggende i Fredbjerg mellem Farsø og Trend. Dette toetagers hus er indflytningsklart og byder på en række moderne opgraderinger, der gør det til et ideelt hjem for enhver køber. Ejendommen ligger i kort afstand til Farsø hvor alle indkøb mm kan foretages og tæt på naturskønne områder med skov og fjord.

Til huset er der en stor hal/værksted på 168 kvm og med en indvendig højde på 5,5 meter derudover er der et udhus med fyrrum og mere værkstedsplads. Ejendommen har en dejlig lukket have med plads til udfoldelse og udsyn til marker.

BEMÆRK der kan være mulighed for at købe nabo ejendom og nedrive og dermed få større have. Nabo ejendommen har et grundareal på i alt 2.122 m2.

Ved ankomst bydes du velkommen i en rummelig entre, der giver adgang til de forskellige områder i huset. Det store, moderne køkken fra 2020 er et samlingspunkt for familie og venner. Den store stue tilbyder rigelig plads til afslapning og underholdning. Moderne badeværelse med gulvvarme for ekstra komfort. 1. sal byder på et stort værelse med mulighed for at dele det op i yderligere værelser, samt et stort soveværelse som har været opdelt i 2.

De ydre rammer giver dig en overskuelig have med et fredeligt udendørs rum. Stor overdækket terrasse, hvor du kan nyde udendørs livet og bil(erne) kan stå i læ.

Denne ejendom kombinerer traditionel charme med moderne komfort og er klar til at byde dig velkommen hjem.

Kontakt os allerede i dag for en besigtigelse og oplev, hvad denne dejlige ejendom har at tilbyde!

Har banken sagt nej ?

Så fortvivl ikke, vi har gode samarbejdspartnere der måske kan tilbyde et pantebrev til køb af ejendom. Hør mere hos din RealMægler 70202511, 9640@mailreal.dk.

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: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 06.12.2025



Adresse: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 06.12.2025



Adresse: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

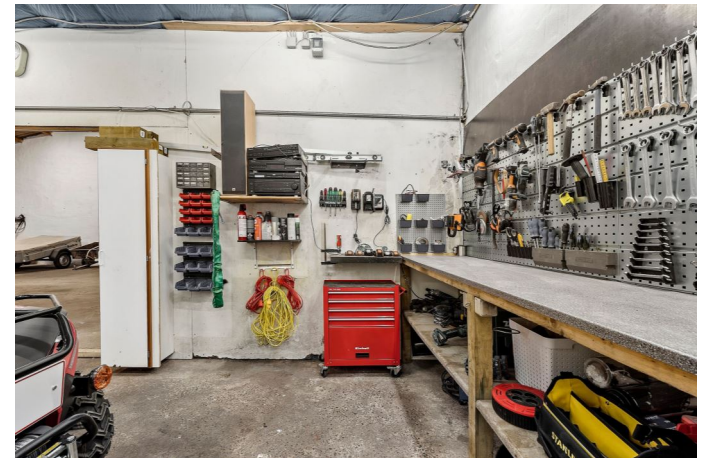
Dato: 06.12.2025



Adresse: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 06.12.2025



Adresse: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 06.12.2025



Adresse: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

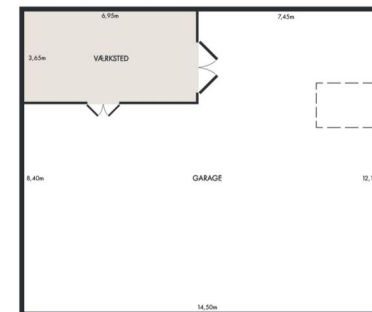
Dato: 06.12.2025



Adresse: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

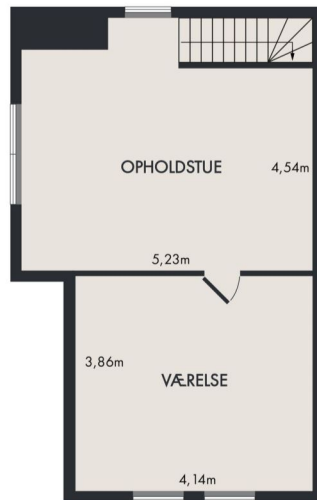
Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 06.12.2025

REAL



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 3 e Fredbjerg By, Farsø
BFE-nr.: 3380776
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1912

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 623.000 kr.
Grundværdi: 201.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 498.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 160.800 kr.

Arealer*

Grundareal: 1.495 m²
Erhvervsareal: 168 m²
Boligareal i alt: 110 m²
- heraf udnyttet tagetage: 31 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 49 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk kogeplade, Elkomfur, emhætte, køleskab og opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.455 Forbrug: 3,90 Ton Træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 salgsopstillingens 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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.542	Kontantpris/udbetaling	kr.	870.000
Grundskyld	kr.	1.495	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	7.617	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	883.976
Skorstensfejning	kr.	783	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

16.742

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/nettoyldelse 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.639 md./ 55.674 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.720 md./ 44.642 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 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: 06.12.2025
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: Fredbjergvej 151, Fredbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 466001604
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 06.12.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	364.097	364.097	373.737	DKK	5	27.721	26,25	5,24			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.

Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

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.