

REAL



## Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>217</b>
Kontantpris	<b>1.695.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>906</b>	Grund m2	<b>11.864</b>
Byggeår/ombygget	<b>1920/1993</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **466001631**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. 70202511 / [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://www.realmaeglerne.dk/farsø)

## Salgsopstilling

Adresse: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026



### Beskrivelse:

Højt beliggende villa i yderst naturskønne omgivelser kun 5 min. kørsel fra Farsø. Området er yderst varieret med både bakket landskab og skønne skovarealer lige udenfor døren.

Ejendommens grundareal udgør i alt 11.864 m<sup>2</sup> og udgør en god grund med plads til udfoldelse.

Stuehuset er løbende og godt vedligeholdt og kan indflyttes umiddelbart og uden omkostninger for køber. Blandt andet er der nyere vinduer, nyere luft-til-vand-varmeinstallation og flotte massive trægulve i dele af stueplan.

Beboelsen er højt beliggende og med flot udsigt over det kuperede bakkelandskab ved Storholmen.

Stuehuset indeholder:

Stor og rummelig entre med adgang til badeværelse, stor stue med brændeovn og hvor en del af stuen er indrettet med gulvvarme og stort glasparti, der sørger for rigtig fint lysindfald, køkken og bryggers i forlængelse af hinanden, spisestue med trappe til 1. salen og 4 gode værelser. I udhuslængen, der er bygget sammen med beboelsen, er der indrettet badeværelse og sauna, ligesom der er diverse gode disponible rum til opbevaring og hobbybrug, værksted mv..

1. salen er indrettet i én stor stue, hvor der vil være mulighed for indretning af to værelser, hvis behovet er der.

Foruden den sammenbyggede udhuslænge er der et fritliggende udhus samt carport.

En ejendom for naturelskeren, der sætter pris på skønne idylliske omgivelser kun få min. kørsel fra Farsø.

### 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: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026



Adresse: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026



Adresse: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026



Adresse: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
Ejerudgift/md.: kr. 906

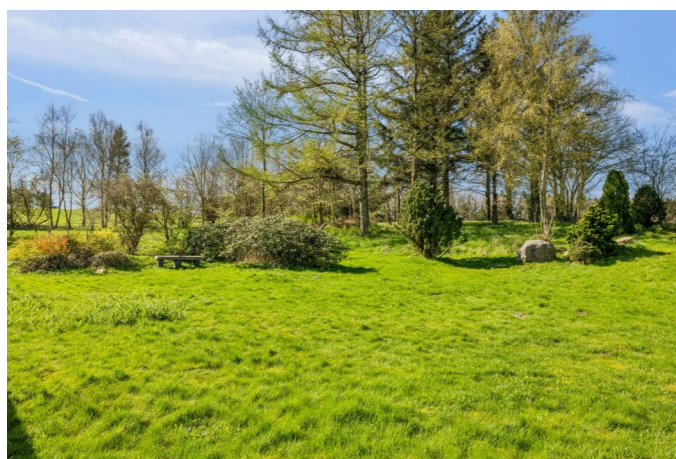
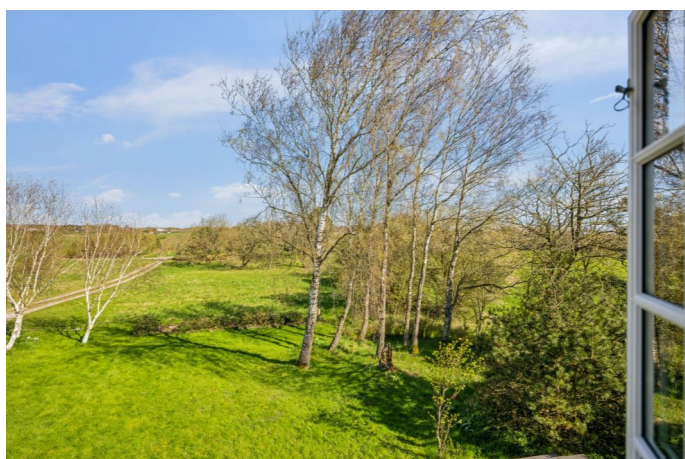
Dato: 30.03.2026



Adresse: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026



Adresse: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026





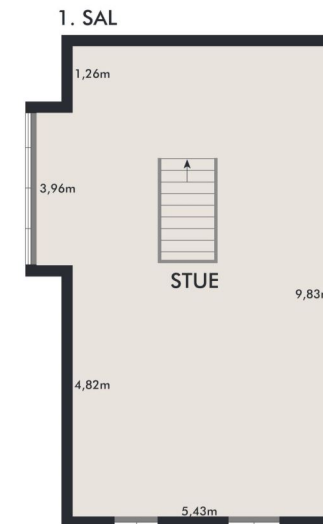
Adresse: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
 Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
 Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Vesthimmerland  
 Matr.nr.: 4 d Svingelbjerg By, Svingelbjerg  
 BFE-nr.: 3467169  
 Zonestatus: Landzone  
 Vand: Enkeltindvindingsanlæg  
 Vej: Fælles/privat  
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
 Varmeinstallation: Varmepumpe  
 Opført/ombygget år: 1920/1993

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
 Ejendomsværdi: 959.000 kr.  
 Grundværdi: 263.000 kr.  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 767.200 kr.  
 Grundlag for grundskyld: 210.400 kr.

#### **Arealer\***

Grundareal: 11.864 m<sup>2</sup>  
 - heraf vej 510 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 217 m<sup>2</sup>  
 - heraf udnyttet tagetage: 50 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Kælder: 10 m<sup>2</sup>  
 Udhus: 284 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):  
 Tilstedeværende hårde hvidevarer efter nærmere aftale mellem parterne.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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 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.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.200                      Forbrug: 15.035,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.913	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	1.957	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.714
Renovation	kr.	4.244	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Skorstensfejning	kr.	629	I alt	kr.	1.718.764
Rottebekæmpelse	kr.	128			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

10.871

#### 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/nettoydelser 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.346 md./ 112.153 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.456 md./ 89.477 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: 30.03.2026 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: 1/8 - 1/2

**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: Storholmen 6, Svingelbjerg, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001631  
Ejerudgift/md.: kr. 906

Dato: 30.03.2026

#### 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

**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<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.