

REAL



Vestbyen 30, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	171
Kontant	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	750	Grund m ²	700
Byggeår/ombygget	1947/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **466002081**

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: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026



Rummelig familievilla tæt ved skole og hal

Velkommen til Vestbyen 30 i Farsø, hvor denne rummelige villa er beliggende og klar til at byde velkommen som familievilla.

Med kun 10 minutters gang til bymidten kommer du til at bo tæt på alt, hvad du har brug for i dagligdagen. Farsø Skole ligger 500 meter fra hoveddøren og ad rolige veje. Det samme gør Dronning Ingrid Hallerne med fritidsaktiviteter for hele familien.

Der er ligeledes kort afstand til bymidten, hvor der er specialbutikker og supermarkeder.

Villaen har plads til hele familien med i alt 171 bolig m2 samt 80 m2 kælder i boligstandard.

Huset er indrettet med følgende:

Flot lys entre med trappe til kælderplan og adgang til godt badeværelse og regulært værelse. Hall med adgang til endnu et badeværelse. Skønt, lyst og moderne køkken, stor stue, hvorfra der er udgang til rigtig hyggeligt hævet terrassemiljø udført i træ. Herforuden er der yderligere et værelse, som egner sig til kontor eller legerum for den mindste.

Førstesalen indeholder tre gode værelser, hvor det ene oprindeligt har været to værelser og nemt vil kunne indrettes til to værelser igen. Herforuden er der repos på førstesalen.

Kælderen er indrettet med fire gode disponible rum samt godt vaskerum.

Grunden er udlagt med god plads til parkering samt god og lukket privat have, hvor der er gynger, flere terrasser samt stort udhus til opmagasinering.

Virkelig et godt og rummeligt hus, som er indflytningsklar for en ny familie.

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: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026



Gang



Hall



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026



Værelse



Værelse



Kælder



Kælder



Kælder



Kælder

Adresse: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

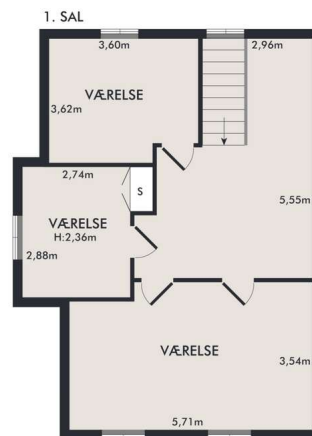
Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026

REAL

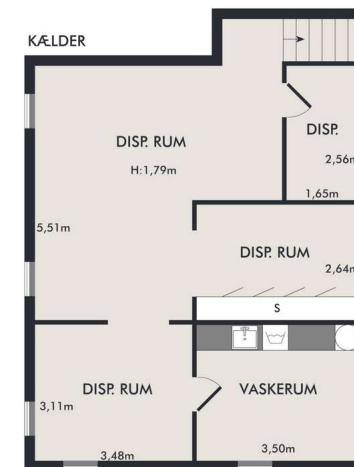


REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



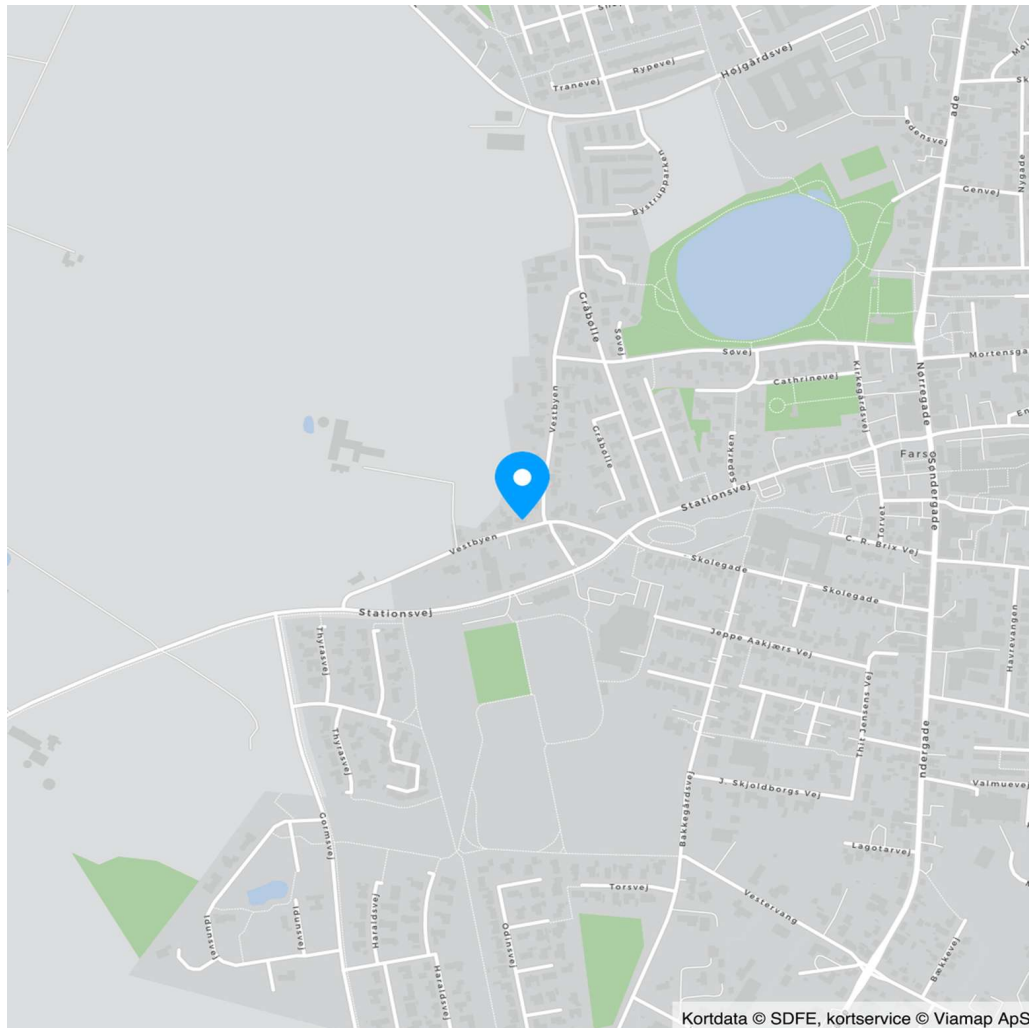
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026



Adresse: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 1z Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3379009
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1947/2007

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 171 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²
Udhus: 12 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 3.B.6 - Boligområde ved Stationsvej, Gråbølle og Jeppe Aakjærs Vej
Lokalplan 26 Farsø - Lokalplan nr. 26 for et område ved Fredbjergvej i Farsø by

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rotte-
bekæmpelse, evt. skorstensfejer)
Husforsikring

kr.
kr.

Pr. år
4.000
5.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 1.695.000
kr. 12.050
kr. 8.500
kr. 1.715.550

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.

9.000

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.295 md. / 111.536 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.371 md. / 88.452 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: 09.07.2026

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: Vestbyen 30, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466002081
Ejerudgift/md.: kr. 750

Dato: 11.08.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.214.000
Nr. 2: hovedstol kr. 257.000
Nr. 3: hovedstol kr. 217.000

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. Ejendoms-værdiskat 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.