



REAL

Fasanvej 9, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.439	Grund m ²	840
Byggeår	1970	Energimærke	E

Sagsnr. **466002129**

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: Fasanvej 9, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002129
Ejerudgift/md.: kr. 1.439

Dato: 10.09.2026



Her er et godt tilbud i Højgårdskvarteret!

Her er de ideelle rammer for køberen, der ønsker sig en rummelig villa, der ligger rigtig godt i Højgårdskvarteret i Farsø og nabo til grønt område. Villaen opvarmes med fjernvarme. Haven er ugeneret og udlagt med græsplæne samt gode terrassearealer, der primært er placeret mod syd/syd-vest.

Prismæssigt er der plads til, at der kan moderniseres, hvorefter køber kan sætte sit eget præg på stil og indretning.

Indeholder:

Entre, gæstetoilet, badeværelse, soveværelse, værelse, to store stuer, køkken og bryggers med direkte udgang til garage.

Der vil relativt nemt kunne indrettes yderligere et værelse, og uden at dette vil tage meget plads i den ene stue - kontakt ejendomsmægleren for alternativt forslag til planløsning.

Haven er lukket og beliggende ud til grønt område.

Området, hvor villaen er beliggende og godt organiseret blandt andet via frivillig grundejerforening.

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: Fasanvej 9, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002129
Ejerudgift/md.: kr. 1.439

Dato: 10.09.2026



Facade



Facade



Facade



Have / terrasse



Have



Ejendommen

Adresse: Fasanvej 9, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002129
Ejerudgift/md.: kr. 1.439

Dato: 10.09.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Entre

Adresse: Fasanvej 9, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002129
Ejerudgift/md.: kr. 1.439

Dato: 10.09.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Fasanvej 9, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002129
Ejerudgift/md.: kr. 1.439

Dato: 10.09.2026



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Gæstetoilet



Adresse: Fasanvej 9, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002129
Ejerudgift/md.: kr. 1.439

Dato: 10.09.2026



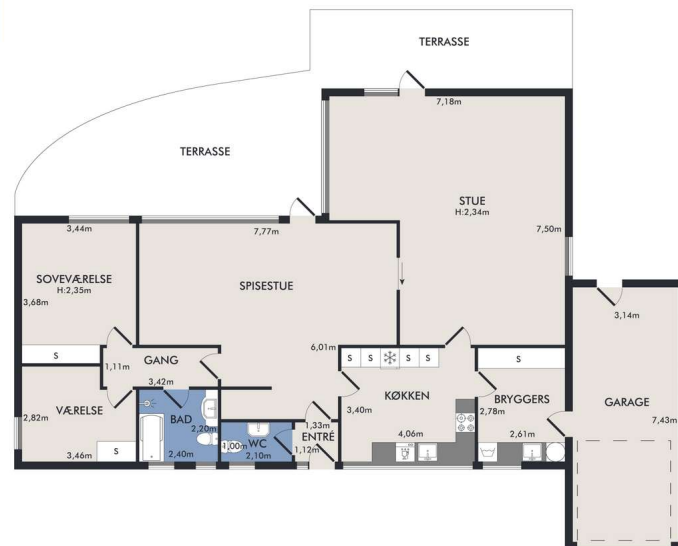
Bryggers

Adresse: Fasanvej 9, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002129
Ejerudgift/md.: kr. 1.439

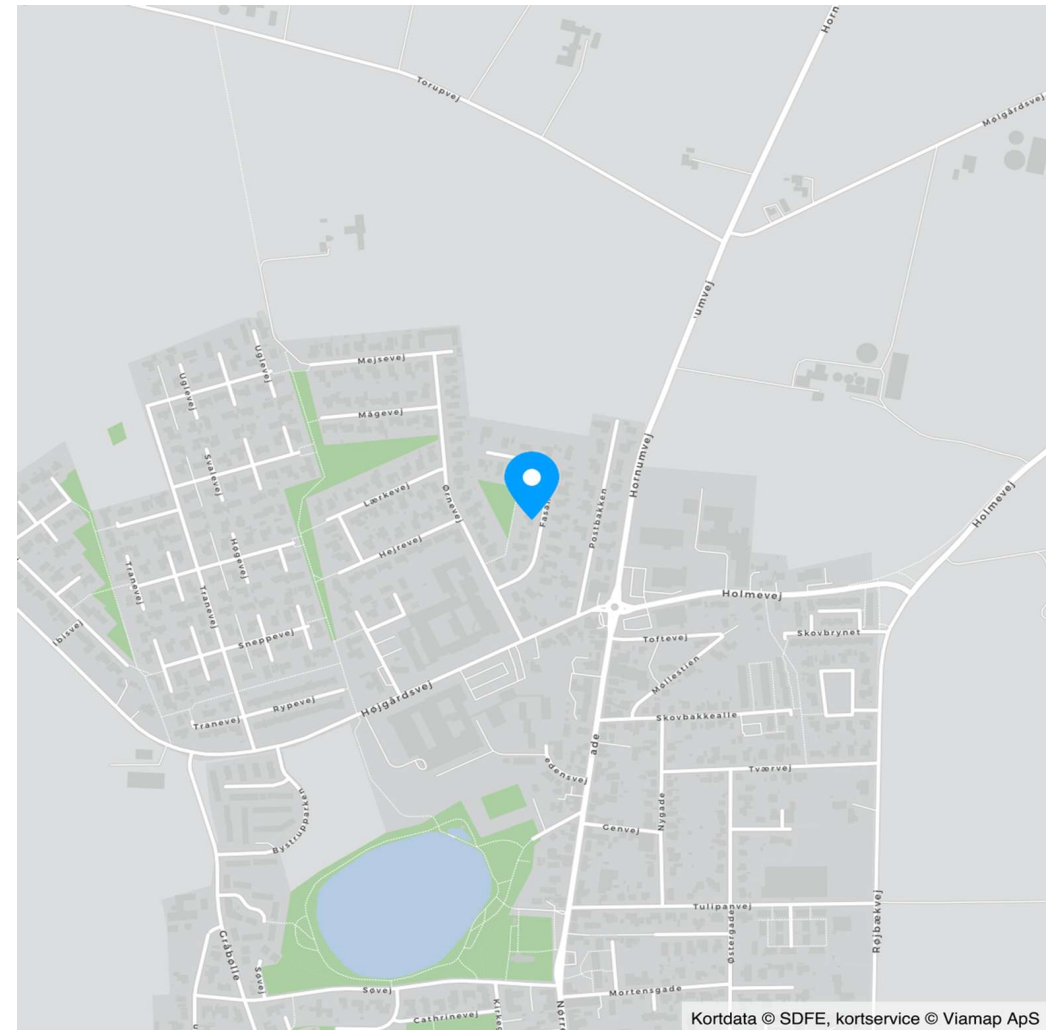
Dato: 10.09.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort



Adresse: Fasanvej 9, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002129
Ejerudgift/md.: kr. 1.439

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Privat beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 2as Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3379055
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.122.000
Grundværdi: 295.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 897.600
Grundlag for grundskyld: 236.000

Arealer**

Grundareal: 840 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Garage: 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: 26.01.1971 - Dok om forpligtelse overfor Farsø Fjernvarmsværk, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 3.B.1 - Blandet bolig og erhverv nord for Højgårdsvej (fugle-kvarteret)
Lokalplan 20 - Lokalplan nr. 20 for et område nord for Højgårdsvej i Farsø

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ejendommen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fasanvej 9, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002129
Ejerudgift/md.: kr. 1.439

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 forurenet.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.900 Forbrug: 34.360 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: 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 E

Adresse: Fasanvej 9, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002129
Ejerudgift/md.: kr. 1.439

Dato: 10.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.578	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	2.195	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr og rottebekæmpelse)	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.016
Husforsikring	kr.	6.500	I alt	kr.	810.666
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.	17.273			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.448 md. / 53.376 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.527 md. / 42.318 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: Fasanvej 9, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 466002129
Ejerudgift/md.: kr. 1.439

Dato: 10.09.2026

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 hvilede 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. 533.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.