

REAL



## Fasanvej 21, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>164</b>
Kontant	<b>1.095.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.472</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>892</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **466002006**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://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 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 11.05.2026



### Rummelig familievilla for enden af lukket vej

Her er de ideelle rammer for familien, der ønsker sig en rummelig villa, der ligger rigtig godt i Højgårdskvarteret i Farsø og nabo til grønt område. Huset er løbende vedligeholdt senest med ny tagdækning i 2021. Villaen opvarmes med fjernvarme, ligesom der er hyggelig pejs centralt i huset. Haven er ugeneret og udlagt med græsplæne samt gode terrassearealer, der primært er placeret mod syd/syd-vest.

Indeholder:

Entre, gang med trappe til 1. salen, gæstetoilet, rummelig vinkelstue med pejs, stort spisekøkken med udgang til bryggers.

På 1. salen er der godt repos med plads til kontor eller opholdsrum til børnene, soveværelse samt tre værelser og badeværelse.

Udenfor forefindes carport samt udhuse til haveredskaber m.v..

Området, hvor villaen er beliggende, er 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 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 11.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Stue

Adresse: Fasanvej 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 11.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Fasanvej 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 11.05.2026



Køkken



Køkken



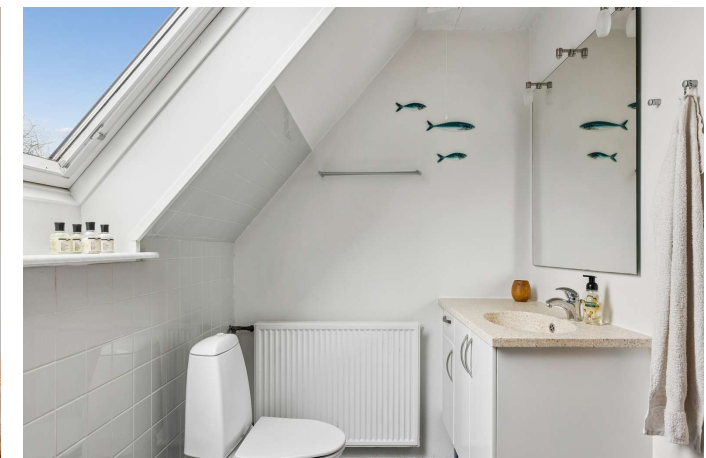
Værelse



Værelse



Værelse

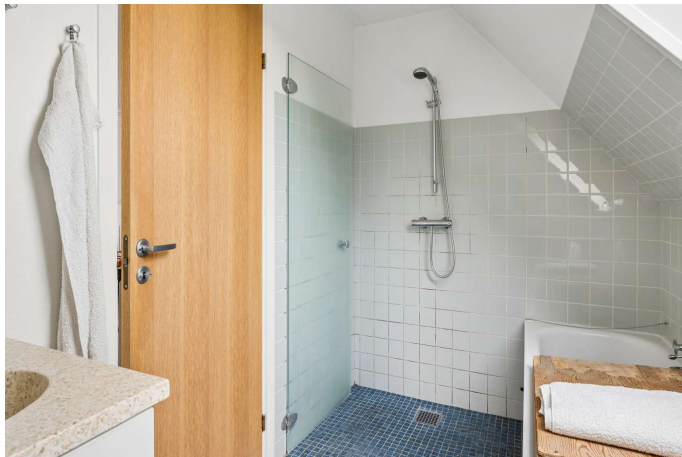


Badeværelse

Adresse: Fasanvej 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 11.05.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers

Adresse: Fasanvej 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 11.05.2026



Trappe

Adresse: Fasanvej 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Fasanvej 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

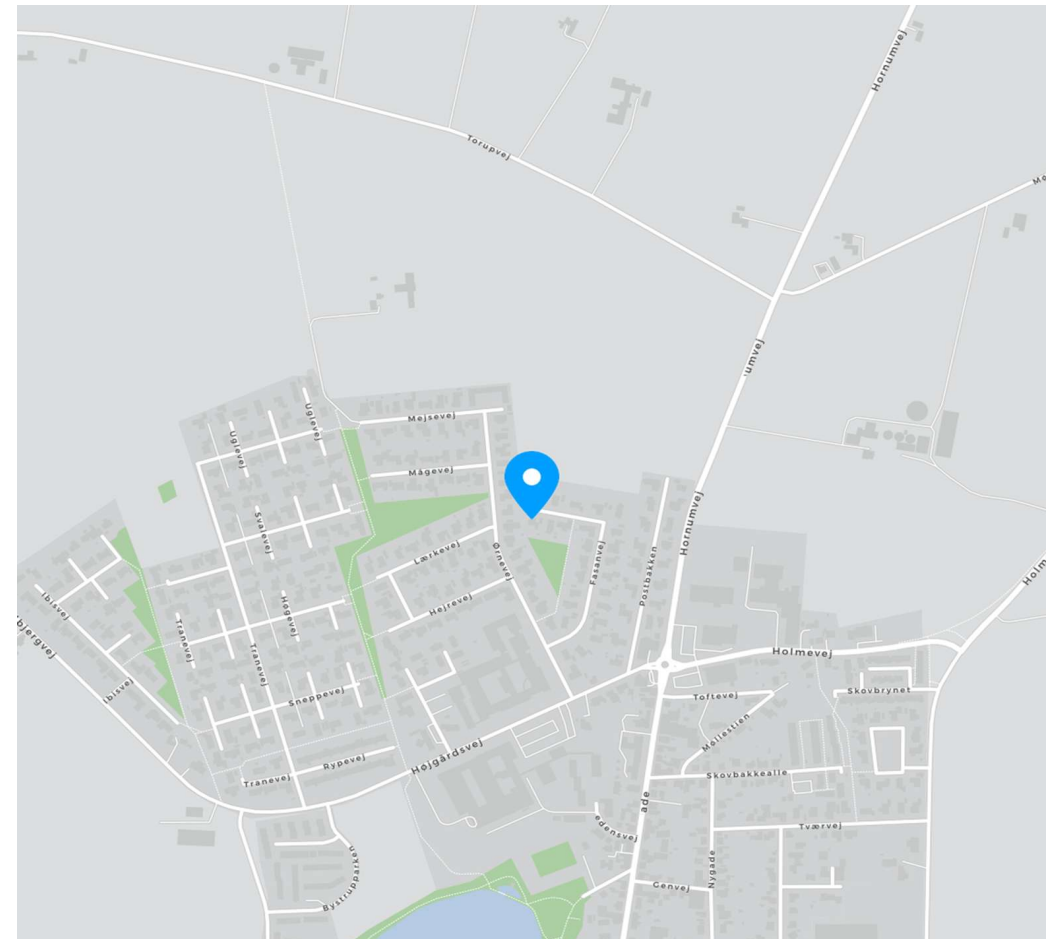
Dato: 11.05.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kort

Adresse: Fasanvej 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Privat beboelse  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 2az Farsø By, Farsø  
BFE-nr.: 3379061  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.045.000  
Grundværdi: 256.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 836.000  
Grundlag for grundskyld: 204.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 892 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 164 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Carport: 22 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 28.03.1972 - Dok om forpligtelse overfor Farsø Fjernvarmsværk, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan 3.B.1 - Blandet bolig og erhverv nord for Højgårdsvej (fuglekvarteret)  
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):

Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Ovn, Køleskab, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fasanvej 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 11.05.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice, som er vedlagt købsaftalens bilag.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificeret**

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.

##### **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. 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 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 16.570 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Fasanvej 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.264	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	1.905	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Affaldsgrundgebyr	kr.	225	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Storskrald	kr.	177	I alt	kr.	1.112.244
Genbrugsplads	kr.	1.327	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.		
Emballage- og madaffald	kr.	1.483			
Restafhentning	kr.	685			
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Ejendomsforsikring	kr.	7.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.665			

#### 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.073 md. / 72.880 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.816 md. / 57.790 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: 30.04.2026

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: Fasanvej 21, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002006  
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 35.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.