



REAL

Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	191
Kontant	495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.008	Grund m ²	674
Byggeår/ombygget	1932/2003	Energimærke	C +

Sagsnr. **466001734**

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: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 22.05.2026



Velkommen til Viborgvej 19 i Strandby. Her venter et rigtig hyggeligt hjem til dig og din familie med en placering tæt på skov og strand! Villaen skal ses og fremtræder velholdt alle steder. Desuden dejlig baghave ud til markarealer og gode udbygninger og terrasse. Beliggende i Strandby som en mindre landsby med godt sammenhold og borger aktiviteter i hal og foreninger. Beliggenheden er fantastisk naturskøn tæt på store skovområder, samt kort afstand til fjorden. God pendlrafstand til både Farsø, Aars, Løgstør, Skive og Viborg. Villaen er særdeles rummelig og velindrettet med god entre med adgang til bryggers med bordpladeplads, vaskemiljø og skabsarrangementer. Fra bryggers er der adgang til udhus på 12 kvm som ejer er startet på at lave til værelse/lystrum - her er mulighed for at have et ekstra værelse, lille hjemme erhverv, udestue eller lign. Fra entreen er der ligeledes adgang til huset øvrige rum som er; Viktualierum. Dejligt badeværelse med god skabsplads. Flot køkken med lyse elementer og i åben forbindelse til spisestue. Dejlig stor opholdsstue. Værelse. 1. sal; god repos med opbevaringsplads. 3 børneværelse og stort soveværelse med flot udsigt over området og fjorden. Til huset er der et udhus/garage på 25 kvm med en overdækning til vasketøj mm samt det indbygget udhus til huset op 12 kvm.

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: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 22.05.2026



Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 22.05.2026



Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 22.05.2026



Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 22.05.2026



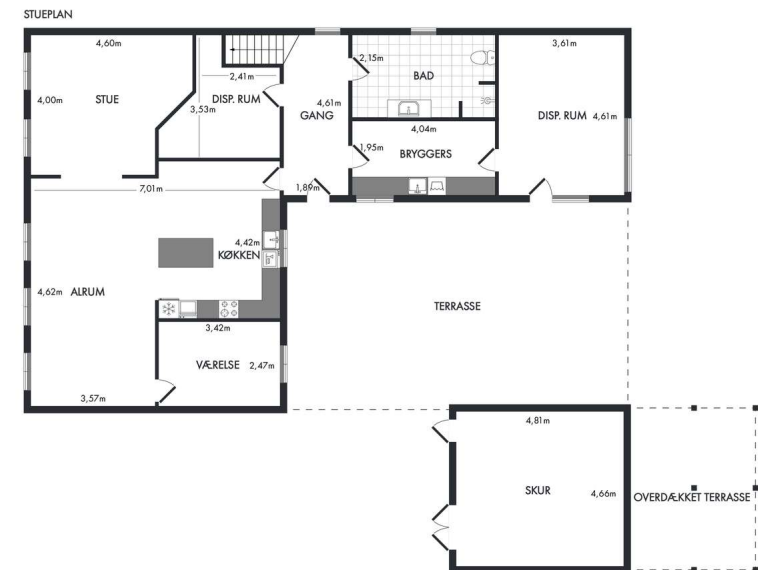
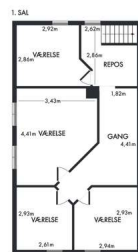
Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 22.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

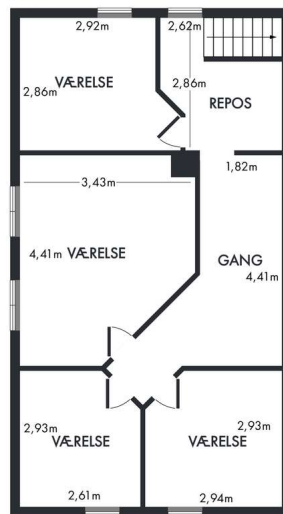


Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

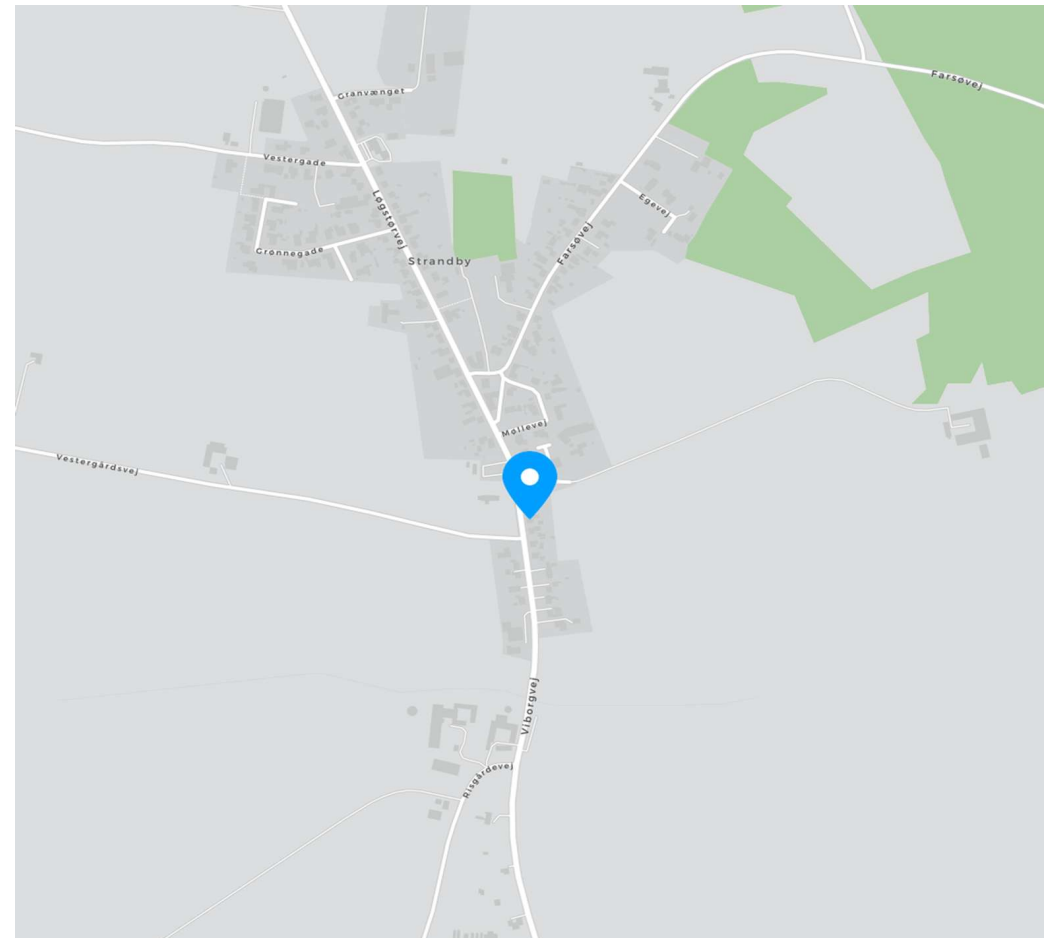
Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 22.05.2026

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 2I Strandby By, Strandby
BFE-nr.: 3384478
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1932/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 501.000
Grundværdi: 60.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 412.000
Grundlag for grundskyld: 48.000

Arealer**

Grundareal: 674 m²
Boligareal i alt: 191 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 12 m²
Garage: 25 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: 13.01.1961 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2Æ

Planer

Kommuneplan 14.L.6 - Blandet bolig og erhverv Strandby

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer i køkken medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.101	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	446	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	499.850
Rottebekæmpelse	kr.	62	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	5.240			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.094			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.792 md. / 33.509 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.213 md. / 26.555 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: Viborgvej 19, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001734
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 22.05.2026

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. 712.000
Nr. 3: hovedstol kr. 187.000

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 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.