

An aerial photograph of a rural property. In the center, a white house with a dark roof is surrounded by a dense green forest. The house is situated on a small island of land, with a dirt road leading to it from the bottom left. The surrounding landscape consists of large, green fields and more forested areas in the distance. The sky is clear and blue.

REAL

Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	194
Kontant	999.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.154	Grund m ²	11.446
Byggeår/ombygget	1830/2007	Energimærke	+ D

Sagsnr. **466001670**

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: Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 466001670
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 19.03.2026



Nedlagt landbrug i naturskønne omgivelser tæt ved Farsø

Velkommen til disse landlige og naturskønne omgivelser, som kendetegner Vesthimmerland - nær ved skovbrynet og selvfølgelig Farsøs hverdagsliv med butikker, indkøb, skole og daginstitutioner, kulturoplevelser og meget mere.

Tæt på alt dette finder man denne skønne landejendom, som har en udsøgt placering på Svingelbjergvej 65 - helt privat og uden naboer på anden side af hækken.

Stuehuset er oprindeligt opført i 1830, men er tilbygget i 2007 og har nu et samlet boligareal på hele 194 m². Dertil får man gode udbygninger. Plads og muligheder er mindst talt ikke en mangelvare her på stedet, hvor man får de perfekte forhold til at udleve sine drømme og hobbyer.

Stueplan er indrettet med entré, køkken i åben forbindelse til skøn stue med brændeovn – herfra er der udgang til en terrasse. Værelse, badeværelse med badekar samt endnu en dejlig stue med brændeovn. Herudover er der to praktiske disponible rum.

Førstesalen er indrettet med stort soveværelse, hvor der er udgang til en altan, hvor der er en fantastisk udsigt over de naturskønne omgivelser. Endvidere er der et stort badeværelse med både brus og lækkert spabad. Fra spaen kan du også sidde og nyde udsigten over de grønne omgivelser. Vil man hellere ud og nyde udsigten, er der også fra badeværelset udgang til en altan.

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: Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 466001670
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

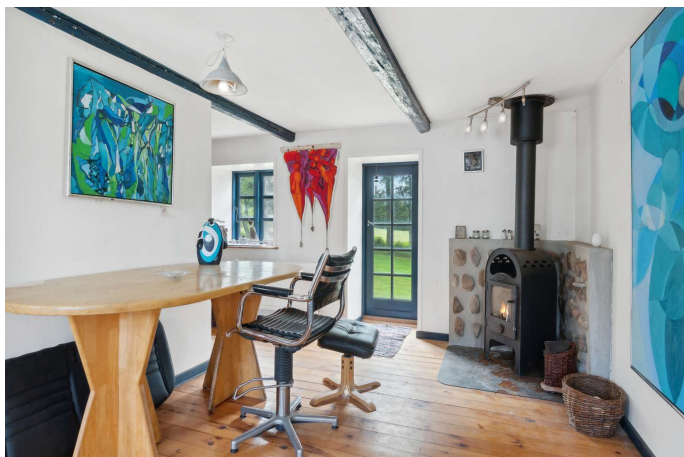
Dato: 19.03.2026



Adresse: Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 466001670
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 19.03.2026



Adresse: Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 466001670
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 19.03.2026



Adresse: Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 466001670
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

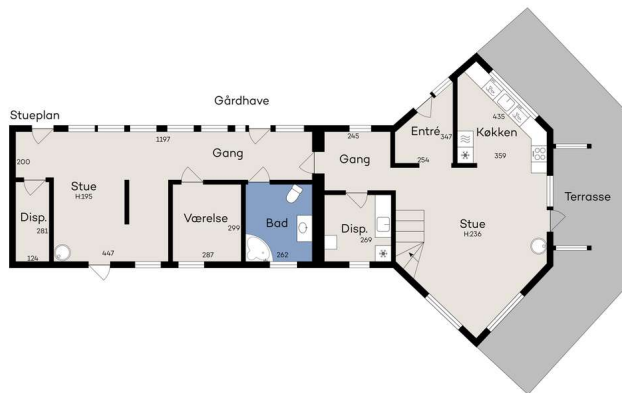
Dato: 19.03.2026



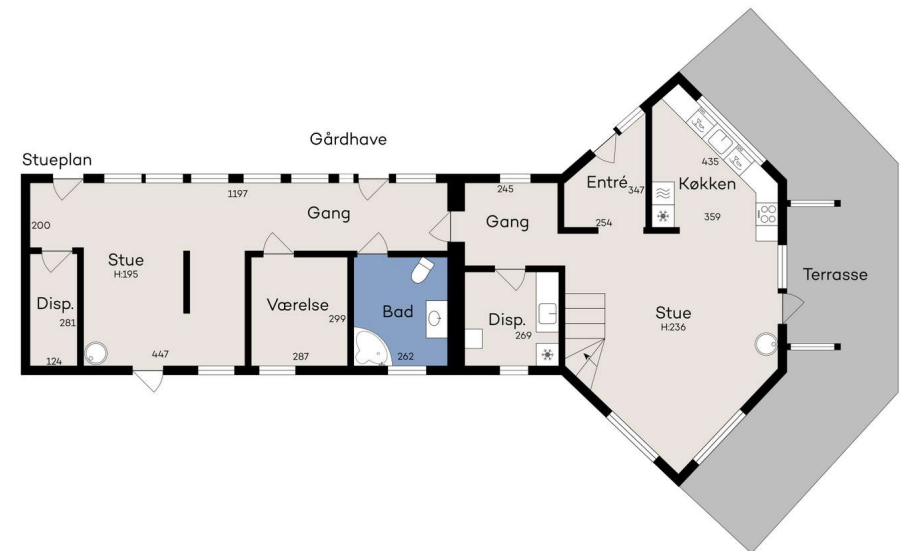
Adresse: Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 466001670
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 19.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

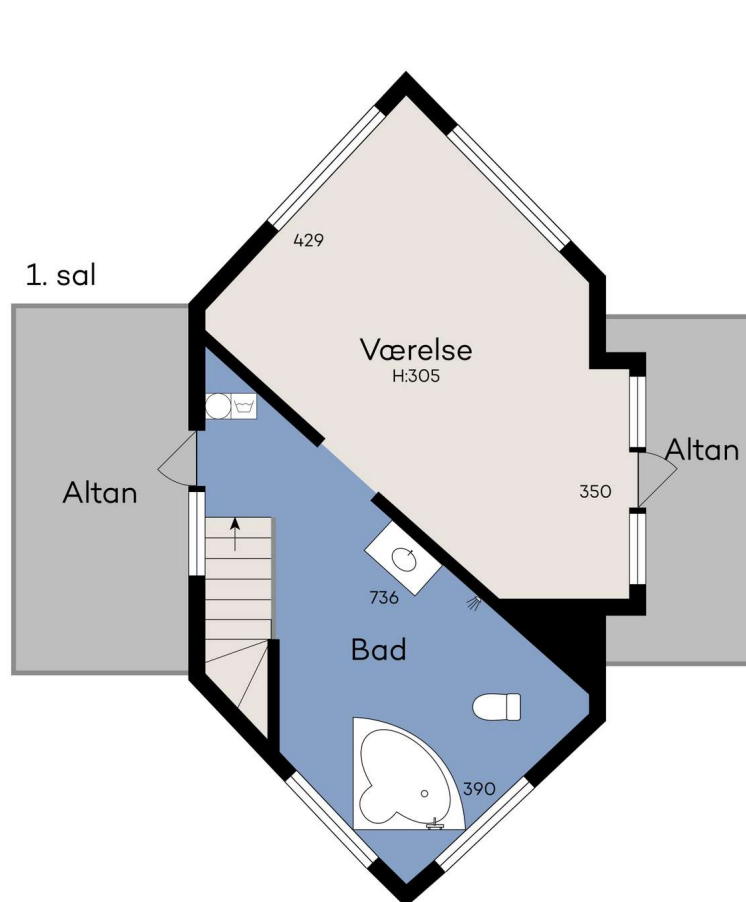


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 466001670
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 19.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 466001670
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Landbrugsejendom
Kommune:	Vesthimmerlands
Matr.nr.:	7b Svingelbjerg By, Svingelbjerg m.fl.
BFE-nr.:	9999439
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Privat vej
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år:	1830/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.150.000
Grundværdi:	711.900
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.720.000
Grundlag for grundskyld:	569.520

Arealer**

Grundareal:	11.446 m ²
- heraf vej	250 m ²
Boligareal i alt:	194 m ²
Øvrige arealer:	
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	120 m ²
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	100 m ²
Udhus:	52 m ²

** 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: 24.06.1880 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 24.06.1880 - Dok om færdselsret mv, ret til vanding af kreaturer, Vedr 7P Svoldrup der er inddr.u/ 7-b
- Nr. 3: 03.07.1913 - Dok om grøft mv, Vedr 11B
- Nr. 4: 03.07.1913 - Dok om jordvold mv, Vedr 7P Svoldrup der er inddr.u/7-b.,
- Nr. 5: 20.07.2010 - Vingeoverslag

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Aftales nærmere mellem sælger og køber i forbindelse med handlens indgåelse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 466001670
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 19.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: 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 forsikringssselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er
i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug: 40 m³ træflis

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

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
salgsopstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko
for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 466001670
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 19.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.772	Kontantpris	kr. 999.000
Grundskyld	kr.	5.297	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 7.850
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.826
Skorstensfejning	kr.	1.681	I alt	kr. 1.013.676
Rottebekæmpelse	kr.	118	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.	5.738		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 25.850		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.332 md. / 63.981 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.273 md. / 51.280 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Svingelbjergvej 65, Svingelbjerg, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 466001670
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 19.03.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Ophævelse af landbrugspligten - Udstykning ikke afsluttet

Sælger oplyser, at ejendommen er under udstykning fra en landbrugsejendom.

Udstykningssagen er endnu ikke afsluttet, men det forventes at ejendommens areal godkendes med et areal mindre end 2 ha..

Eftersom ejendommen nedbringes til et areal under 2 ha, og eftersom ejendommen er forsynet med beboelsesbygning, vil landbrugspligten bortfalde automatisk i forbindelse med endt udstykning.

Da sælger ønsker at gøre brug af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved handel med fast ejendom kapitel 1, er det aftalt, at nærværende handel er betinget af, at ejendommen nedbringes til et areal under 2 ha efter endt udstykning, og at landbrugspligten dermed automatisk bortfalder. De øvrige betingelser for sælgers ansvarsfraskrivelse er opfyldt, idet der til køber er udleveret en tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt en oplysning om, på hvilke vilkår en ejerskipteforsikring kan tegnes, ligesom sælger har erklæret sig villig til at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Endelig er køber gjort bekendt med de retlige konsekvenser af ovenstående.

Sælgers forpligtelse til at lade landbrugspligten bortfalde skal være opfyldt - og dokumenteret overfor medvirkende ejendomsmægler - senest 3 måneder efter at udstykningssagen er afsluttet fra Kort og Matrikelstyrelsens side. Hvis den nævnte frist ikke bliver overholdt bortfalder handlen, medmindre parterne i denne forbindelse aftaler, at handlen opretholdes på uændrede vilkår, bortset fra at sælger i dette tilfælde ikke er ansvarsfri efter ovennævnte lov.

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 i 2024.

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 i 2024 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 i 2024.

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.