

REAL



Nybovej 7, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	76
Kontant	795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.009	Grund m ²	534
Byggeår	1954	Energimærke	D +

Sagsnr. **46600959**

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: Nybovej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 1.009

Dato: 30.06.2026



Her får du en indflytnings klar villa der ligger med gåafstand til alt i Farsø by. Villaen er derfor særdeles attraktiv til en enlig, ægtepar eller det unge par som er ude og købe deres første bolig. Villaen er løbende renoveret og står i rigtig flot stand. Til boligen er der en stor og flot anlagt have og gode terrasser hvor den ene er overdækket. Desuden stor dobbelt carport som er fra 2000.

Beliggende centralt i Farsø tæt på skole, hal, indkøb, offentlig transport mm.

Indretning: Entre der er lys og indbydende og med malet gulve. Mindre køkken, men med alt hvad man har brug for. Dejlig stue hvor man evt kan lukke op til køkken hvis dette ønskes. Flot badeværelse fra ca 2000 med gulvvarme, vask i skabsarrangement, toilet og brus. Fra gangen er der ligeledes udgang til baghave samt nedgang til kælder og opgang til 1. sal. 1. Sal; Repos. 2 gode værelser med skabe. Kælderen er i rigtig fin stand og brugbar med et værelse, vaskerum, bryggers og værksted.

Vil du se mere til huset? Vi vil meget gerne vise det frem, ring 70202511 eller send en mail til 9640@mailreal.dk, for at booke tid. Vi har åbent alle ugens 7 dage.

Tag: Eternittag der er malet 2 gange, senest i 2013 ca

Vinduer: PVC vinduer fra 1997 og enkelte træ vinduer

Varme: Fjernvarme

Vand: Farsø Vand

Kloak: Offentlig kloakeret

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.

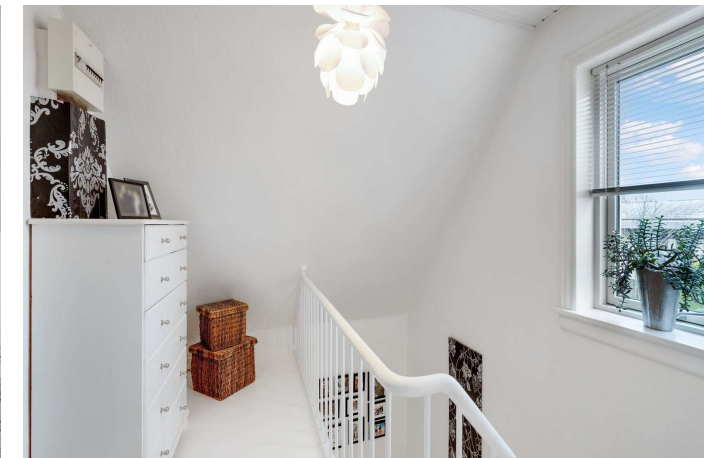
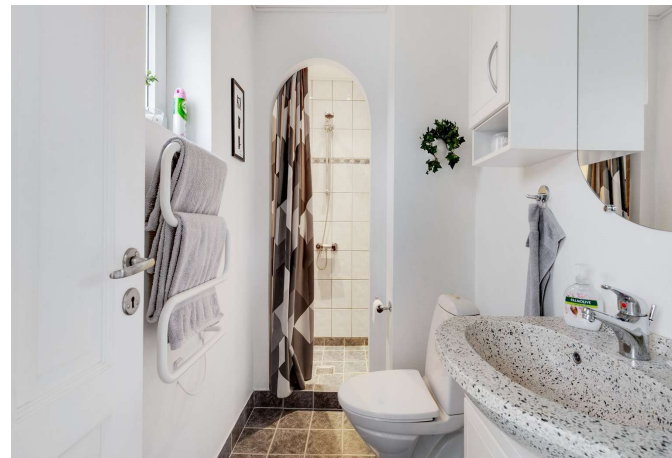
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Trine Munk Johansen

Adresse: Nybovej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 1.009

Dato: 30.06.2026



Adresse: Nybovej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 1.009

Dato: 30.06.2026



Adresse: Nybovej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 1.009

Dato: 30.06.2026



Bestil en fremvisning

Ring til os på tlf. 70 20 25 11

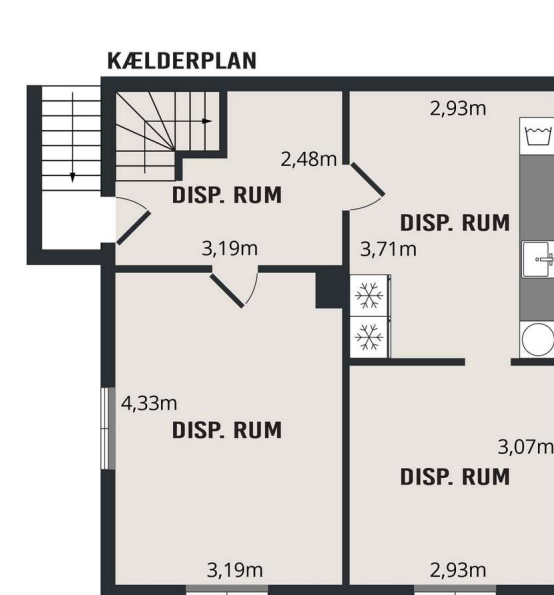
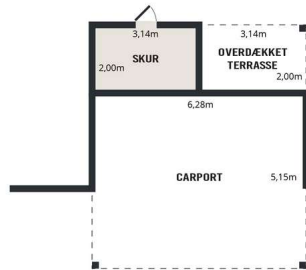
Image uploaded from Canva



Adresse: Nybovej 7, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 46600959
 Ejerudgift/md.: kr. 1.009

Dato: 30.06.2026



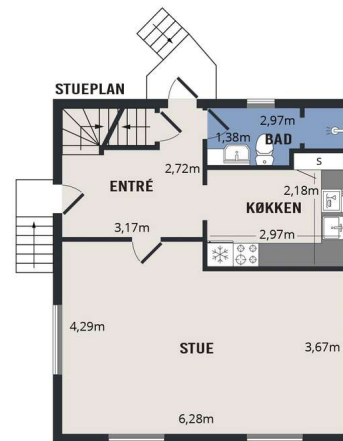
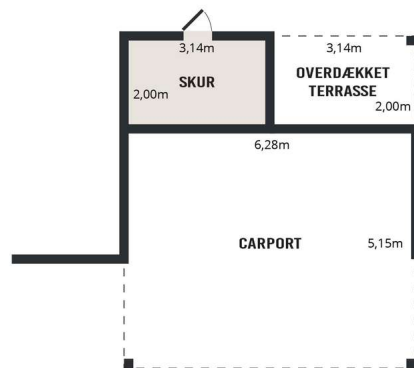
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

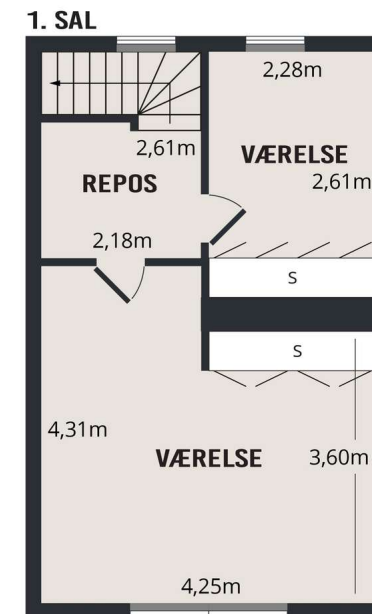
Adresse: Nybovej 7, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 46600959
 Ejerudgift/md.: kr. 1.009

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nybovej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 1.009

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 4de Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3379644
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 563.000
Grundværdi: 164.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 466.400
Grundlag for grundskyld: 131.200

Arealer**

Grundareal: 534 m²
Boligareal i alt: 76 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 56 m²
Carport: 46 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: 21.06.1961 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 3.C.1 - Centerområde Nørregade og Søndergade
Lokalplan 28 Farsø - Lokalplan nr. 28 for et område ved Brixvej og Søndergade i Farsø by

Tilbehør:

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

ElkomfurOpvaskemaskineEmhætteKøleskab med frys

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nybovej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 1.009

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.379	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.220	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Ejendomsskattebillet 2026	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.423
Husforsikring	kr.	4.269	I alt	kr.	808.073

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 12.112

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 4.389 md. / 52.665 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.479 md. / 41.749 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: 01.06.2026

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: Nybovej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 1.009

Dato: 30.06.2026

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. 876.000

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.