



REAL

Nybovej 7, 9640 Farsø

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
795.000
996
1954

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

76
3
534
D

Sagsnr. **46600959**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

Salgsopstilling

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

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

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.

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. 996

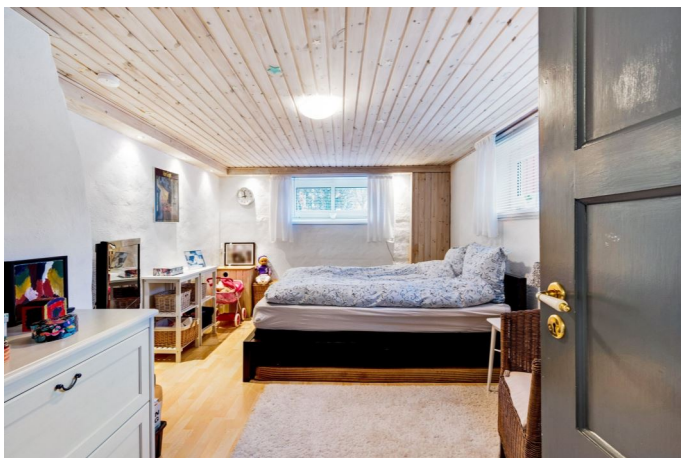
Dato: 03.12.2025



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

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 03.12.2025



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

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 03.12.2025

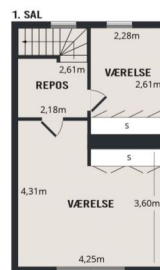
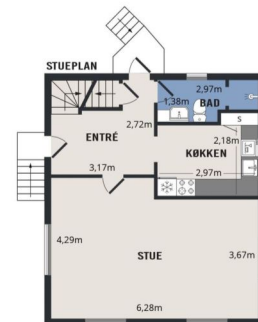
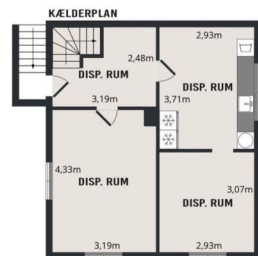
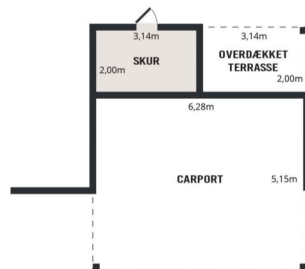


Adresse: Nybovej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

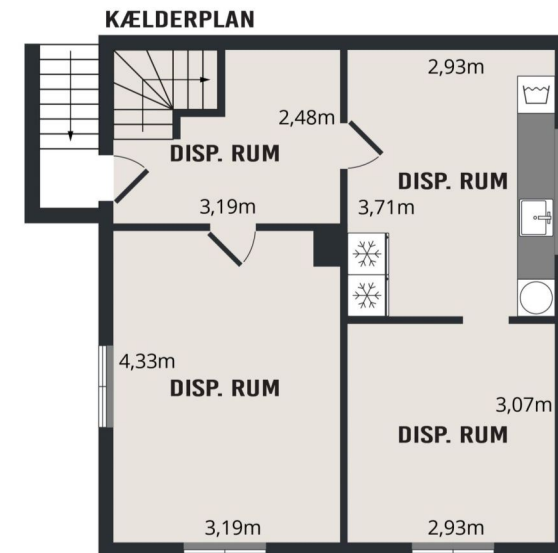
Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 03.12.2025

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

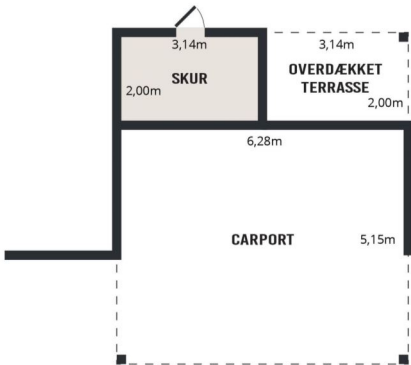
Vejledende plantegning uden ansvar



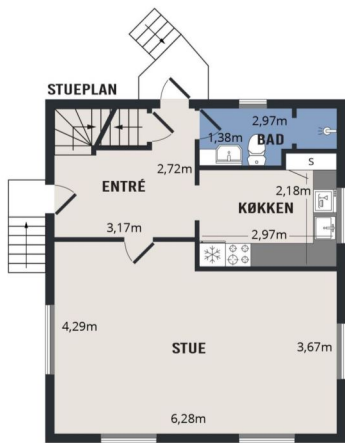
Adresse: Nybovej 7, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 03.12.2025



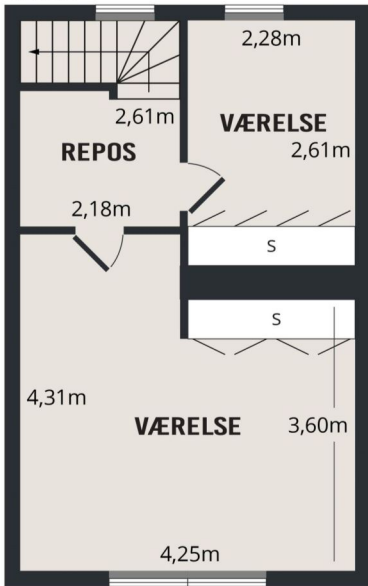
Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



1. SAL



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

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	4 de Farsø By, Farsø
BFE-nr.:	3379644
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	583.000 kr.
Grundværdi:	168.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	466.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	134.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	534 m ²
Boligareal i alt:	76 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	20 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	56 m ²
Carport:	46 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.06.1961 lbnr. 2961-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Tilbehør:

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

Elkomfur
Opvaskemaskine
Emhætte
Køleskab med frys

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.781 Forbrug: 25.250,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger har haft en udgift på kr. 10.688 for varme i perioden 2019. Forbrug på 19.097 kWh

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlen 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.

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

Sagsnr.: 46600959
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.379	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.034	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.423
Husforsikring	kr.	4.269	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	808.073
Rottebekæmpelse	kr.	29			

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

11.954

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 4.248 md./ 50.972 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.405 md./ 40.865 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03.12.2025

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: 1/2 - 1/8

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. 996

Dato: 03.12.2025

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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

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.

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.