Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø

Ejd. type	**Villa, 1 fam.**	Bolig m2	**194**
Kontantpris	**650.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.110**	Grund m2	**1.161**
Byggeår	**1973**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **466001264**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Salgsopstilling

Adresse: Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001264
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 04.12.2025

Beskrivelse:

Villa på over 190 kvm og med kælderareal på 100 kvm. Villaen ligger på rolig villavej med udsigt over marker og fjordkig. Huset er renoveret i nogle rum men der skal påregnes færdigrenovering/modernisering.

Beliggende i Strandby som en en mindre landsby med godt sammenhold og borgeraktivitet i hal og foreninger. Beliggenheden er fantastisk naturskøn tæt på store skovområder, samt kort afstand til fjorden ved Ertebølle og Trend. God pendlerafstand til både Farsø, Aars, Løgstør, Skive og Viborg.

Indretning: Entre med garderobeplads. Gæstetoilet. Stort værelse med udgang til terrasse. Flot nyere køkken, ca 7 år. Entre med kælder nedgang. Stor stue med masser af plads og udgang til terrasse. Fordelingsgang med adgang til 5 værelser og badeværelse. Kælder: Indrettet med flere disponible rum i god stand. Her er vaskerum, Toilet, værksted, værelser.

Desuden er der tilhørende carport og udhus.

Vil du vide mere om huset? - Bestil en fremvisning på tlf. 70202511.

Har banken sagt nej ?
Så fortvivl ikke, vi har gode samarbejdspartnere der måske kan tilbyde et pantebrev til køb af ejendom. Hør mere hos din RealMægler 70202511, 9640@mailreal.dk.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001264
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 04.12.2025

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001264
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 04.12.2025

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 b

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001264
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 04.12.2025

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 c

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001264
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 04.12.2025

STUEPLAN

Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDERPLAN

Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 d

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001264
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 04.12.2025

Vejledende plantegning uden ansvar

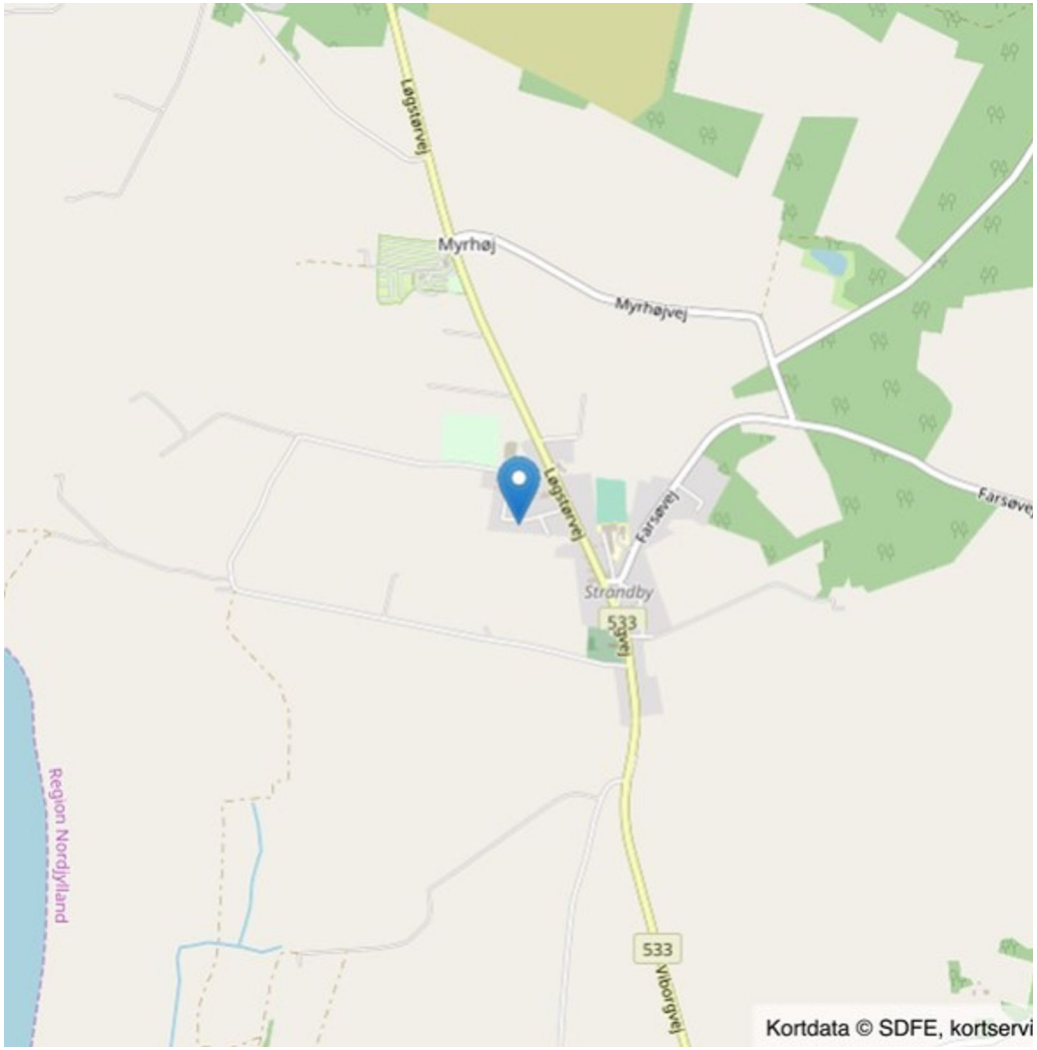
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 e

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001264
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 04.12.2025



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 f

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001264
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	3 gm Strandby By, Strandby
BFE-nr.:	3384637
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	652.000 kr.
Grundværdi:	143.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	521.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	114.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.161 m²
Boligareal i alt:	194 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	100 m²
Carport:	24 m²
Udhus:	7 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst servitut.

Nr. 1 lyst d. 02.03.1965 lbnr. 1050-75 Tillægstekst Dok om benyttekse mv Filnavn: 75_R_590

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Aftales mellem sælger og køber ved handlens indgåelse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001264
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 52.964 Forbrug: 5.575,00 l
Udgiften er beregnet i år: 2011
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001264
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.660
Grundskyld	kr.	595
Husforsikring	kr.	5.000
Renovation	kr.	4.244
Skorstensfejning	kr.	759
Rottebekæmpelse	kr.	62
Ejerudgift i alt 1 år		13.319

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	650.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.423
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
I alt	kr.	662.173

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.476 md./ 41.714 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.787 md./ 33.441 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: 04.12.2025
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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

RealMæglerne Vesthimmerland - Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. 70202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk

Adresse: Grønnegade 11, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 466001264
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 04.12.2025

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 relakseres 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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	840.000	804.292	700.495	DKK	0,1	49.619	20,00	2,97			Nej	

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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, erhvervsejendomme 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.