



REAL

Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.552	Grund m2	1.948
Byggeår/ombygget	1978/1987	Energimærke	C

Sagsnr. **466001870**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

Her er den oplagte villa til familien der ønsker masser af gode nyistandsatte m2 og hvor der er god plads og med samtidig mulighed for i kælderplan at have hjemmehverv, den pladskrævende hobby eller måske egen teenagerafdeling i kælderplan.

Villaen er væsentligt istandsat og et rigtig godt alternativ til at bygge nyt. Blandt andet er alle vinduer fra 2007, indvendige vægge fra 2008/2009, ligesom køkken og bryggers er fra 2017/2018

Sælger har senest – i 2020 - blandt andet etableret komplet gulvvarme i hele stueplan (med undtagelse af et enkelt værelse), etableret helt nyt haveanlæg med ny plæne, hæk, hegn, låge m.v., moderniseret kælderplan m.m.. Der er løbende siden 2020 foretaget andre forbedringer i ejendommen, herunder installeret indbygningssskabe i kælderplan og modernisering af trappeopgang.

Rigtig god beliggenhed på stor grund og lukket grund i digterkvarteret. Herfra er der nem adgang til skole, idrætshal, svømmehal m.v.. Rådhuscentret med specialbutikker og supermarkeder er også i gåafstand fra huset.

Sælger har netop tilkøbt et areal fra nabogrunden der gør, at man kan gøre indkørslen bredere.

// INDFLYTNINGSKLAR OG RUMMELIG VILLA MED RIGTIG FIN PLACERING I
FARSØ – GODT ALTERNATIV TIL AT BYGGE NYT //

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.

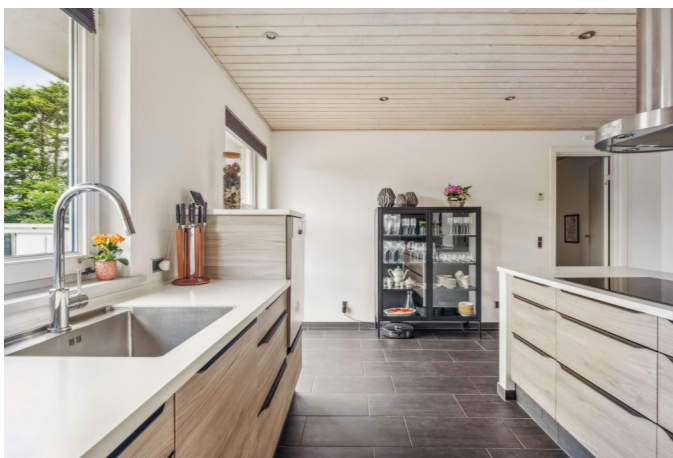
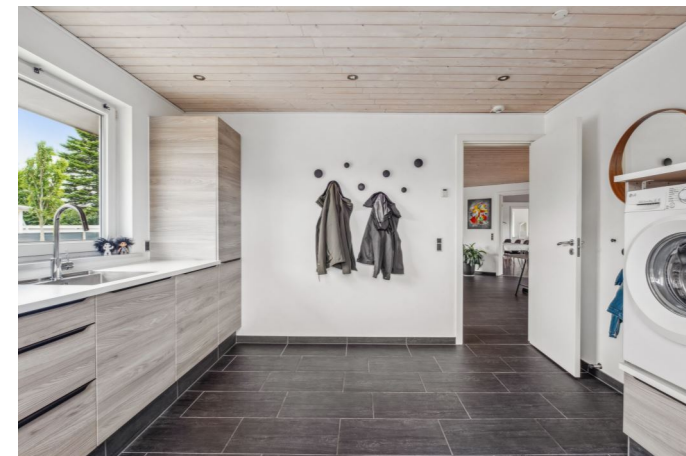
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Moesgaard

Adresse: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 22.12.2025



Adresse: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

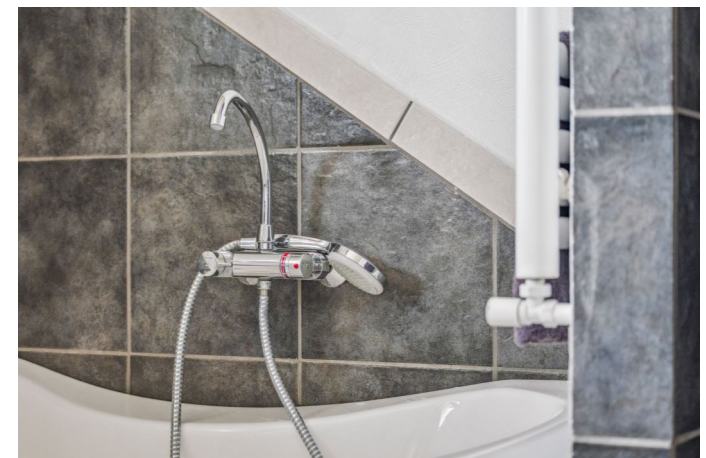
Dato: 22.12.2025



Adresse: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 22.12.2025



Adresse: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

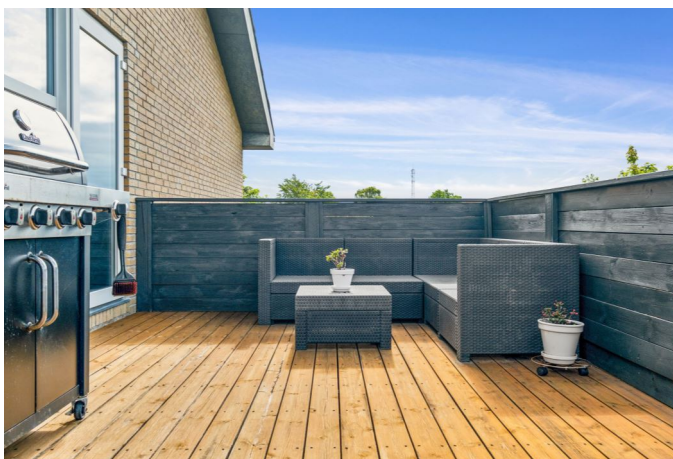
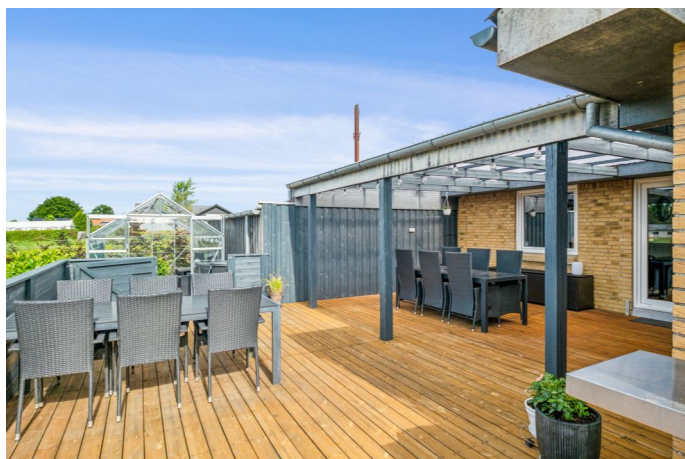
Dato: 22.12.2025



Adresse: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

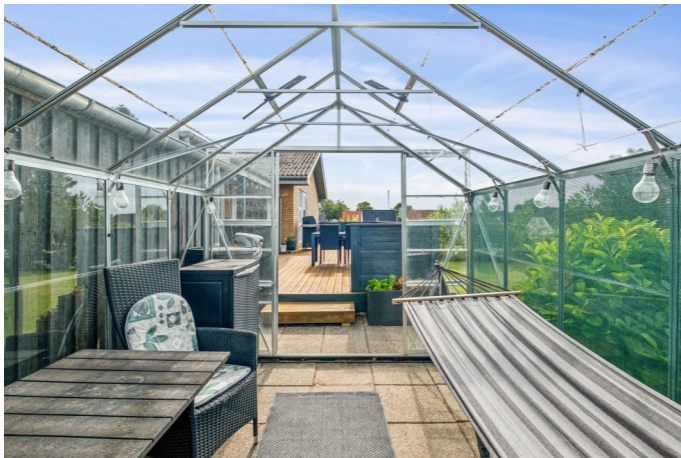
Dato: 22.12.2025



Adresse: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 22.12.2025



Adresse: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 22.12.2025

REAL



REAL

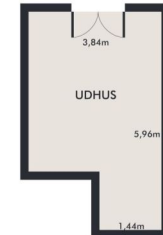


Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDERPLAN



UDHUS



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vesthimmerland
Matr.nr.:	1 ad Farsø By, Farsø
BFE-nr.:	3379014
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.413.000 kr.
Grundværdi:	385.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.130.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.948 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	133 m ²
Carport:	30 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Der er ikke tinglyst servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Miele ovn - Miele køleskab - Bosch opvaskemaskine - Bosch kogeplade - Thermex emhætte - trampolin

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka 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.: 20.600 Forbrug: 30.860,00 kWh Udgiften er beregnet i år: 2025 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke Sælgers seneste årlige varmekonsum i 2024 udgjorde kr. 16.500 jf. sælgers oplysninger i energimærket.
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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:
Områdeklassificeret 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.
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 2025. 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 2025 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 2025.

Adresse: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.765	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	2.864	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.290
Husforsikring	kr.	5.691	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	2.526.140
Rottebekæmpelse	kr.	62	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		18.626			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.486 md./ 161.836 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.699 md./ 128.386 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: 18.12.2025
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: Thit Jensens Vej 23, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 466001870
Ejerudgift/md.: kr. 1.552

Dato: 22.12.2025

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.

Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

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.