

REAL



Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	202
Kontant	1.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.032	Grund m ²	1.120
Byggeår	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **466002124**

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: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026



Velkommen til Vestergade 9 i hyggelige Strandby – her får du et særdeles flot og indbydende etplanshus, som gennem de senere år har gennemgået en omfattende renovering. Villaen er et oplagt valg for jer, der drømmer om masser af plads, moderne rammer og en rolig beliggenhed tæt på både natur og fjord.

Huset byder på hele 202 veludnyttede boligkvadrater, og man mærker straks den gode rumfornemmelse og volumen, som går igen i boligen. Her er plads til både den store familie, hjemmearbejdspladsen eller jer, der bare ønsker ekstra albuerum og god plads omkring jer.

Sælger har lagt et stort arbejde i at modernisere ejendommen, og boligen fremstår i dag med et flot og sammenhængende udtryk. Der er blandt andet skiftet vinduer, taget er malet, nyt køkken, badeværelse, nye gulve, ligesom lofter og flere øvrige detaljer er fornyet. Resultatet er en indflytningsklar bolig, hvor de store og kostbare forbedringer allerede er foretaget.

Boligens indretning giver rigtig gode muligheder for at skabe nogle skønne leverum, hvor familien kan samles, samtidig med at der er god plads til værelser og private afdelinger. Det er et hus, der både kan rumme hverdagen og de større sammenkomster med familie og venner.

Det eneste rum, som endnu mangler den sidste modernisering, er gæstetoiletet. Her er materialerne dog allerede indkøbt og medfølger i handlen, så den nye ejer har et rigtig godt udgangspunkt for at færdiggøre rummet i samme stil og kvalitet som det flotte, renoverede badeværelse.

Udenfor venter en god og overskuelig grund med fine muligheder, og praktiken er også helt på plads med dobbelt carport samt gode udhuse, der giver masser af plads til opbevaring, værksted eller hobby. Husets uderum er et kapitel helt for sig selv, sælger har etableret den dejligste oase i form af delvis overdækket og lukket terrasse hvor der virkelig kan samles den helt store familie.

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: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026

Beliggenheden i Strandby er ideel for jer, der gerne vil bo i fredelige og naturskønne omgivelser uden at give afkald på nærhed til hverdagens faciliteter. Her bliver I en del af et hyggeligt landsbysamfund med både idrætshal og fodboldklub, mens den smukke natur ligger lige udenfor døren. Der er under 2 km til Limfjorden, og området byder på gode muligheder for gå- og cykelture i både natur og skov.

Farsø ligger under 10 km fra ejendommen og byder på gode indkøbsmuligheder, skoler, fritidsaktiviteter og alt det, der hører til en velfungerende by. Her får I derfor et attraktivt alternativ til livet i de større byer – med mere plads, mere ro og naturen tættere på.

Vestergade 9 er kort sagt et hus der skal opleves. Her får du masser af bolig for pengene, moderne forbedringer og en skøn beliggenhed i et aktivt og hyggeligt lokalsamfund tæt på Limfjorden.

Adresse: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026



Ejendommen



Overdækket terrasse



Forgang



Køkken



Køkken



Alrum

Adresse: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026



Køkken



Alrum



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum

Adresse: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026



Alrum



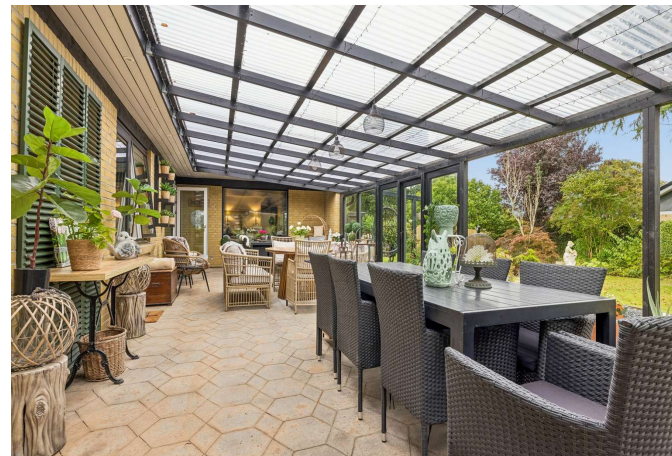
Stue



Stue



Stue



Terrasse



Terrasse

Adresse: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026



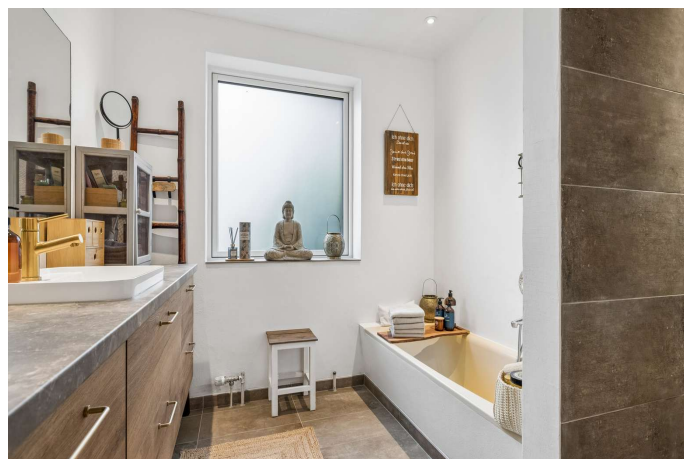
Entre



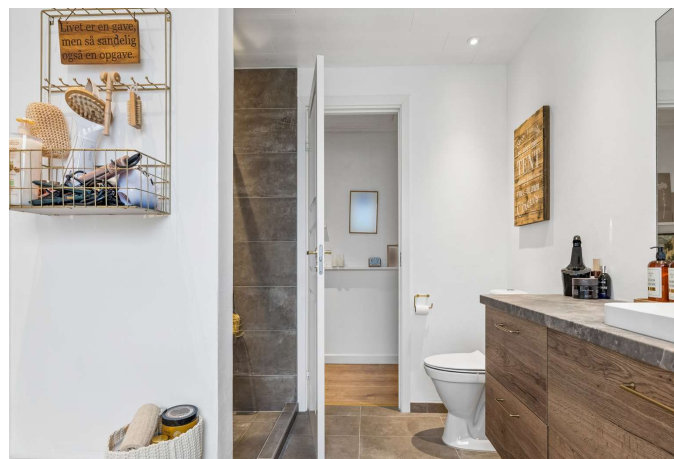
Gang



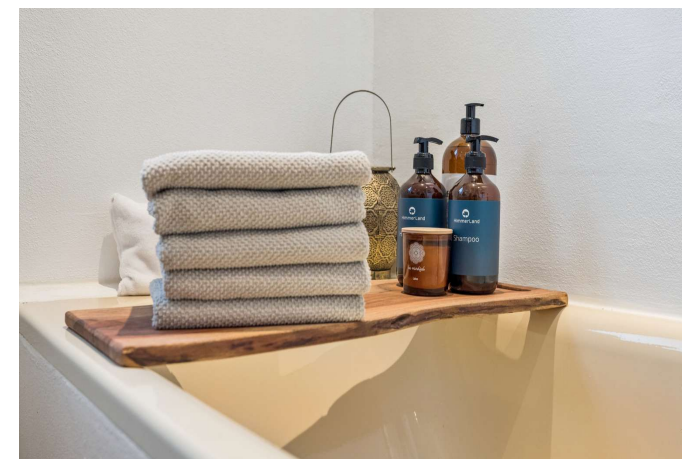
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026



Badeværelse



Toilet



Værelse



Værelse



Værelse

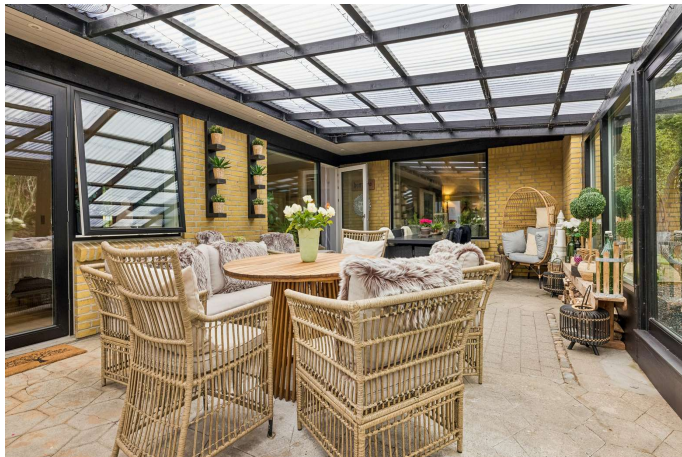


Vaskerum

Adresse: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Område



Ejendommen



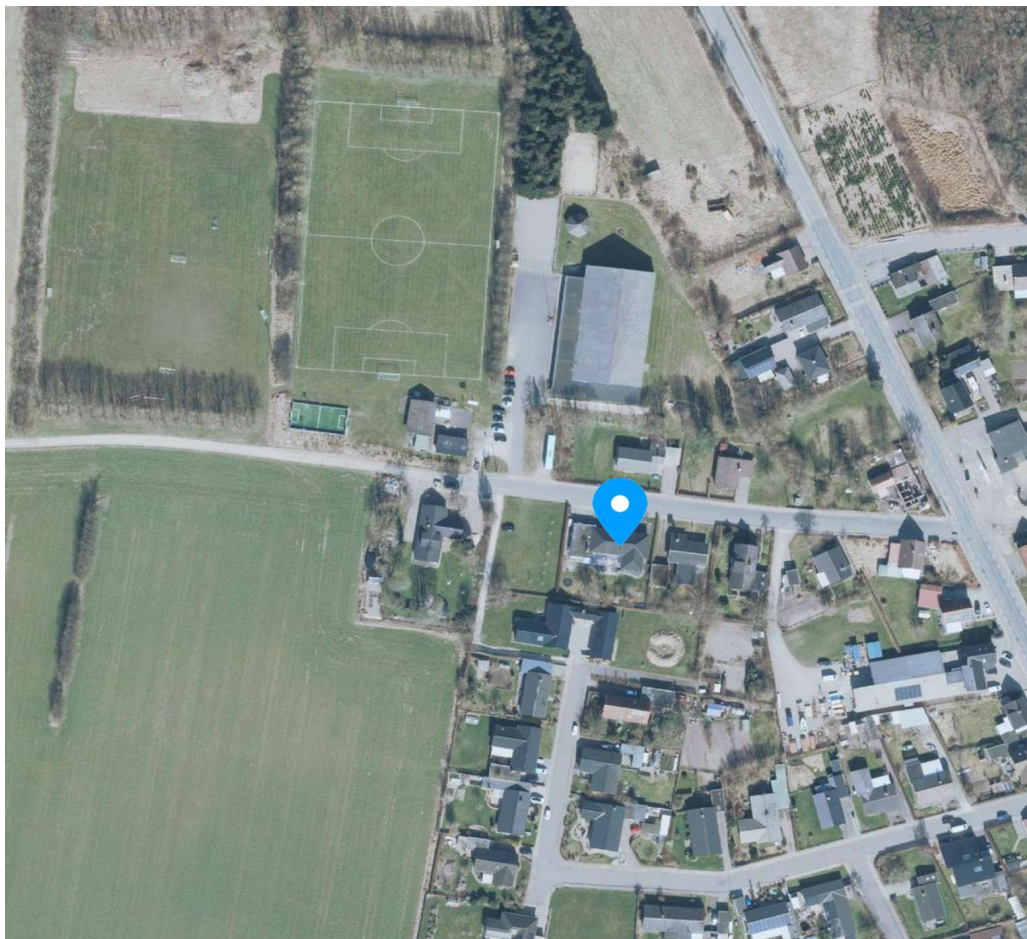
Ejendommen



Adresse: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026



Adresse: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 3gi Strandby By, Strandby
BFE-nr.: 3384634
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 590.000
Grundværdi: 132.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 472.000
Grundlag for grundskyld: 105.600

Arealer**

Grundareal: 1.120 m²
Boligareal i alt: 202 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 32 m²
Carport: 33 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: 02.03.1965 - Dok om benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 14.L.6 - Blandet bolig og erhverv Strandby

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkken medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.800 Forbrug: 1.991 liter

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.407	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	982	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Kommunal bidragsopgørelse 2026 (renovation, affaldsgebyr, rotte- bekæmpelse, evt. skorstensfejer)	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	5.000	I alt	kr.	1.110.276
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	kr.	12.389			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.094 md. / 73.132 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.833 md. / 57.992 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Vestergade 9, Strandby, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 466002124
Ejerudgift/md.: kr. 1.032

Dato: 09.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 396.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 forurennet.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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.