

REAL



Stationsvej 46, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	386
Kontant	1.495.000	Værelser	9
Ejerudgift	1.496	Grund m ²	1.225
Byggeår/ombygget	1975/1989	Energimærke	C

Sagsnr. **466001984**

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: Stationsvej 46, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001984
Ejerudgift/md.: kr. 1.496

Dato: 17.09.2026



En bolig med plads til livet – og til drømmene

Forestil dig en hverdag, hvor plads ikke er en begrænsning, men en frihed. På Stationsvej 46 får du en sjældent udbudt villa med hele 386 m² bolig – en ejendom, hvor mulighederne er mange, og hvor rammerne er sat for både familieliv, fællesskab og individuelle behov.

Her bydes du velkommen i en bolig, hvor lyset strømmer ind gennem store vinduespartier og skaber en varm og indbydende atmosfære. De rummelige opholdsrum danner det naturlige samlingspunkt i hjemmet – stedet hvor hverdagen leves, og hvor minder skabes. Køkkenet fungerer som husets hjerte, hvor familie og venner samles omkring madlavning og gode stunder.

Med hele 9 rum åbner boligen op for en fleksibel indretning, der kan tilpasses netop jeres behov – uanset om det er børneværelser, hjemmekontor, hobbyrum eller plads til flere generationer under samme tag. Her er ganske enkelt plads til at tænke stort.

På førstesalen venter endnu et opholdsrum samt adgang til en hyggelig altan, hvor du kan trække dig tilbage og nyde roen og udsigten over området – en lille pause fra hverdagen.

Udendørs fortsætter oplevelsen. Haven giver plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder på terrassen, hvor sommerdagene kan nydes i fulde drag. Her er rammerne for grillaftener, børneliv og rolige øjeblikke i solen.

Beliggenheden er samtidig både praktisk og attraktiv – centralt i Farsø med kort afstand til hverdagens nødvendigheder som indkøb, skole og fritidsaktiviteter.

En bolig der skal opleves – for her får du ikke bare mange kvadratmeter, men muligheden for at skabe et hjem med plads til hele livet.

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: Kalle Lund Andersen

Adresse: Stationsvej 46, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001984
Ejerudgift/md.: kr. 1.496

Dato: 17.09.2026



Køkken



Køkken



Entre



Værelse



Stue



Værelse

Adresse: Stationsvej 46, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001984
Ejerudgift/md.: kr. 1.496

Dato: 17.09.2026



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Toilet



Badeværelse

Adresse: Stationsvej 46, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001984
Ejerudgift/md.: kr. 1.496

Dato: 17.09.2026



Badeværelse



Altan



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Stationsvej 46, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001984
Ejerudgift/md.: kr. 1.496

Dato: 17.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Stationsvej 46, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001984
Ejerudgift/md.: kr. 1.496

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 9dh Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3380131
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.437.000
Grundværdi: 267.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.149.600
Grundlag for grundskyld: 213.600

Arealer**

Grundareal: 1.225 m²
Boligareal i alt: 386 m²

Øvrige arealer:
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: 25.08.1972 - Dok om grundejerforening mv, Vedr 4BR
- Nr. 2: 05.10.1972 - Dok om brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 01.12.1975 - anm byrder Dok om forpl. overfor Farsø Fjernvarmeværk, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 03.12.2007 - Dok. om forbud mod tandlægepraksis og tand- plejerpraksis.

Planer

Kommuneplan 3.B.6 - Boligområde ved Stationsvej, Gråbølle og Jeppe Aakjærs Vej
Lokalplan 78 Farsø - Lokalplan nr. 78 for et boligområde syd for Søvej i Farsø by

Tilbehør:

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

Ovn, Køle/fryseskab, Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stationsvej 46, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001984
Ejerudgift/md.: kr. 1.496

Dato: 17.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 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 forsikringssselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.800 Forbrug: 47.800 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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.

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.

Solceller anlæg

Solcelle anlægget er fra 2012 med 6 kW

Adresse: Stationsvej 46, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001984
Ejerudgift/md.: kr. 1.496

Dato: 17.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.863	Kontantpris	kr. 1.495.000
Grundskyld	kr.	1.986	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.850
Renovation	kr.	4.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 11.500
Rottebekæmpelse	kr.	62	I alt	kr. 1.517.350
Husforsikring	kr.	5.000	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.	
Grundejerforening, anslået	kr.	800		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 17.955		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.290 md. / 99.476 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.574 md. / 78.891 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: Stationsvej 46, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001984
Ejerudgift/md.: kr. 1.496

Dato: 17.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 308.000

Nr. 6: hovedstol kr. 114.000

Nr. 7: hovedstol kr. 122.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.