

REAL



Højgårdsvej 3, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	142
Kontant	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.560	Grund m ²	979
Byggeår/ombygget	1969/1983	Energimærke	D

Sagsnr. **466002050**

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: Højgårdsvej 3, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466002050
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 25.06.2026



Velholdt villa med stor garage tæt ved indkøb, lægehus, sønlægget mv.

Her er muligheden for at bo centralt i byen, hvor der kun er få hundrede meter til såvel lægehus, indkøb, tankstation, sønlægget mv.. Placeringen på Højgårdsvej er således rigtig god for såvel ældre som yngre og vil kunne danne rammen om både førstegangskøbet, men også seniorboligen til køber, der gerne vil have god plads omkring sig.

Villaen indeholder 142 bolig², 15 m² god udestue, 30 m² kælder samt 60 m² garage (BBR-arealer). Hertil kommer god lukket og sydvendt have samt gode p-muligheder på egen grund foran huset.

Huset er opført i 1969 og løbende vedligeholdt.

Indeholder:

Bryggers, køkken med spiseplads, rummelig vinkelstue (hvor der kan etableres yderligere et værelse), soveværelse samt tre værelser, og badeværelse. Fra stuen er der udgang til udestue. Ligeledes rigtig god kælder.

En god og regulær villa med en fin placering centralt i byen.

Interesseret i at vide mere...? Kontakt ejendomsmægleren på 70202511 for en aftale om en uforpligtende fremvisning.

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: Højgårdsvej 3, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466002050
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 25.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have



Have

Adresse: Højgårdsvej 3, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466002050
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 25.06.2026



Gang



Køkken



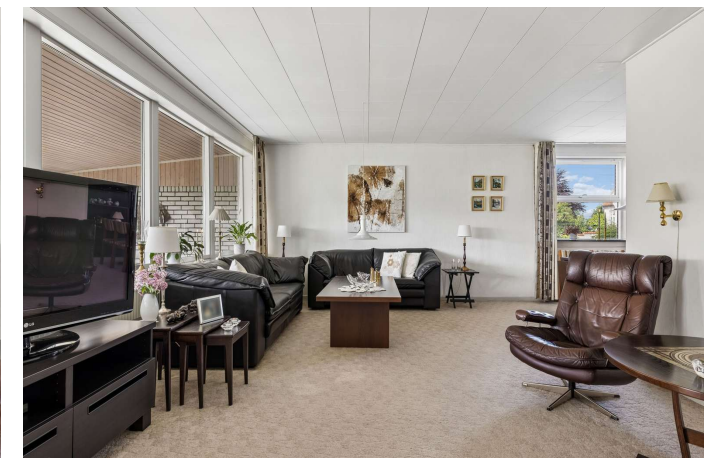
Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Højgårdsvej 3, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466002050
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 25.06.2026



Stue



Stue



Spisestue



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Højgårdsvej 3, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466002050
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 25.06.2026



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Disponibelt rum



Værelse



Værelse

Adresse: Højgårdsvej 3, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466002050
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 25.06.2026



Udestue



Udestue



Garage



Garage



Værksted

Adresse: Højgårdsvej 3, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466002050
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

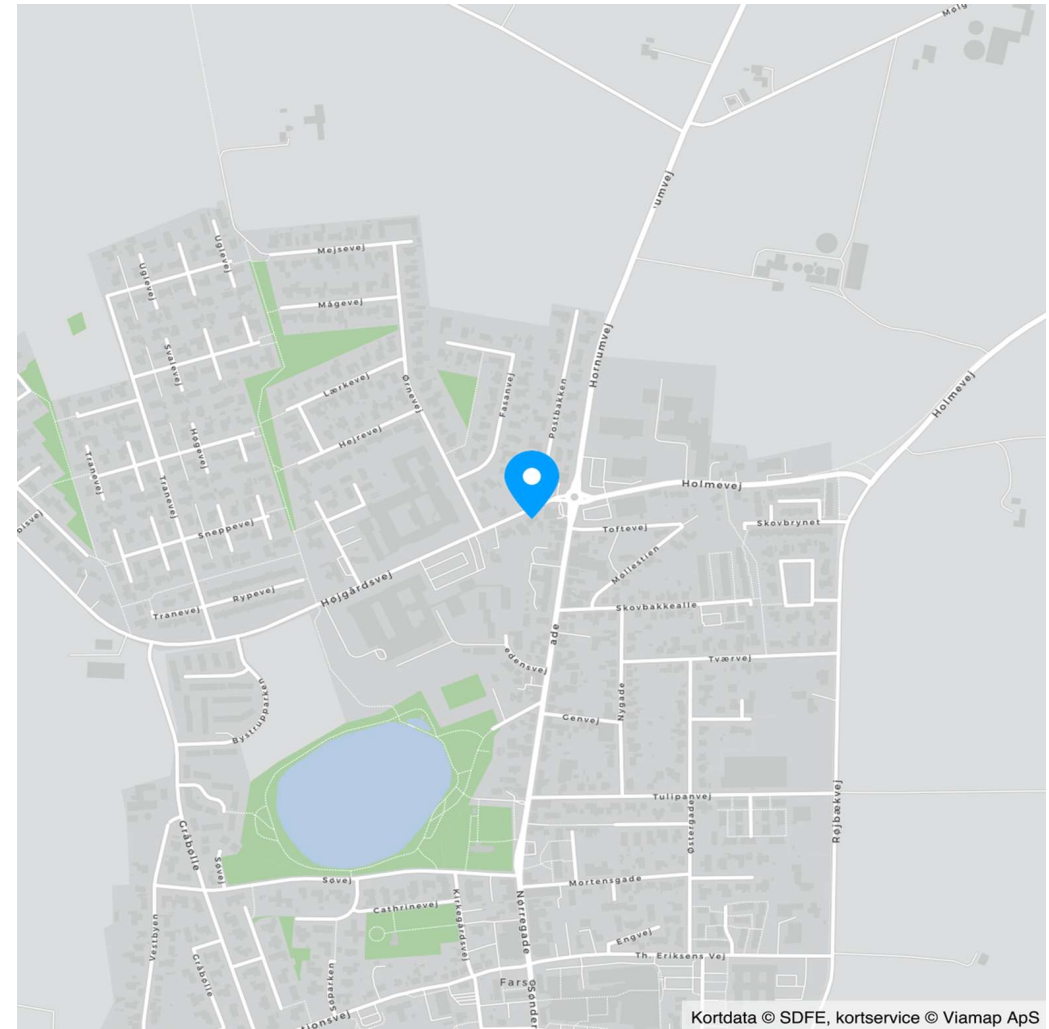
Dato: 25.06.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kort

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Højgårdsvej 3, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466002050
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 3ac Farsø By, Farsø
BFE-nr.: 3379267
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1969/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.172.000
Grundværdi: 387.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 937.600
Grundlag for grundskyld: 309.600

Arealer**

Grundareal: 979 m²
Boligareal i alt: 142 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 30 m²
Indbygget udestue el. lign.: 15 m²
Garage: 60 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: 12.01.1966 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2A 75_L_329
- Nr. 2: 23.10.1969 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 3.C.1 - Centerområde Nørregade og Søndergade
Lokalplan 22 Farsø - For et område nord og syd for Holmevej i Farsø by

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Mikrobølgeovn, Køleskab, Ovn, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Højgårdsvej 3, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466002050
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.500 Forbrug: 22.230 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Højgårdsvej 3, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466002050
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.782	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr. 2.879	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Affaldsgrundgebyr	kr. 225	I alt	kr.	1.002.850
Storskrald	kr. 177	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.		
Genbrugsplads	kr. 1.327			
Emballage- og madaffald	kr. 1.483			
Restafhentning	kr. 685			
Rottebekæmpelse	kr. 100			
Husforsikring	kr. 7.062			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 18.720			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.338 md. / 52.051 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Højgårdsvej 3, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 466002050
Ejerudgift/md.: kr. 1.560

Dato: 25.06.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 30.000
Nr. 4: hovedstol kr. 100.000
Nr. 5: hovedstol kr. 33.000
Nr. 6: hovedstol kr. 120.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.