

REAL



Havbrovej 77, Havbrogårde, 9600 Aars

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	96
Kontant	875.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.072	Grund m ²	823
Byggeår	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **466194629**

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: Havbrovej 77, Havbrogårde, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 466194629
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 09.05.2026



Indflytningsklar villa i Havbro - kan overtages straks!

Velkommen til Havbrovej 77 – en ejendom der har gennemgået en stor modernisering.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1965, men der er ikke meget tilbage fra den oprindelige tid.

Det er kun ydermure, sokkel samt spær over beboelsen der er tilbage. Spærerne er dog gennemgået og rettet til i forbindelse med, at der er lagt nyt tag på.

Under det nye tag er der isoleret med 300 mm papiruld, og under det flisebelagte gulv er der alle steder isoleret med min. 200 mm Sundolitt – det skal også fremhæves, at der er gulvvarme overalt i boligen.

Boligen indeholder entré/bryggers, stort køkkenalrum – her er masser af skuffe- og skabsplads. I forbindelse med køkkenalrummet finder du stuen. Desuden er der stort badeværelse, soveværelse og et værelse. Inventar og hvidevarer er fra 2014 og frem.

I forbindelse med boligen er bygget et udhus, der er uden loft og loftisoleringsring, men der er støbt gulv med isolering og ilagte varmeslanger, som dog ikke er monteret i teknikkummet. Så du kan relativt nemt få et ekstra opvarmet rum i forlængelse med boligen.

Alt el og andre installationer er fra 2014 og frem. Det skal også fremhæves at der er fremført ny vandledning fra målerbrønd i skel og ind i huset.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning af denne skønne ejendom.

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: Havbrovej 77, Havbrogårde, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 466194629
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

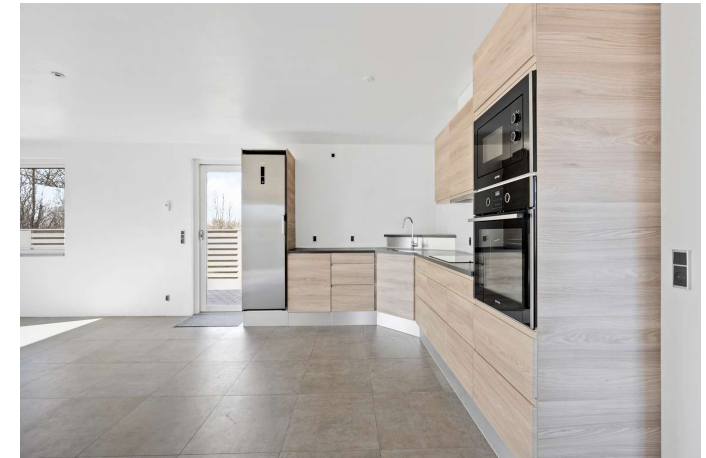
Dato: 09.05.2026



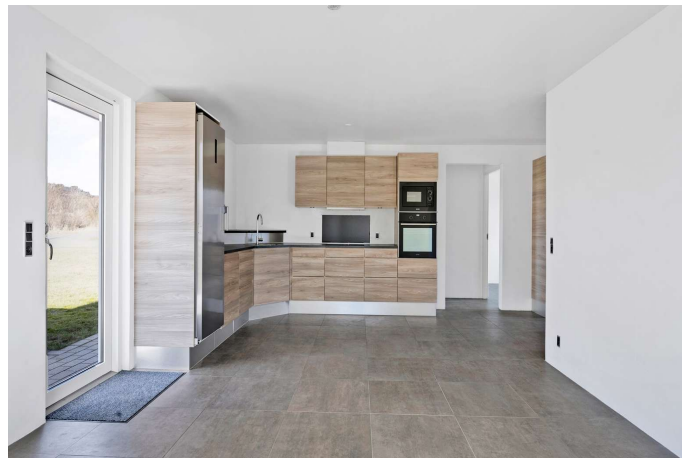
Ejendommen



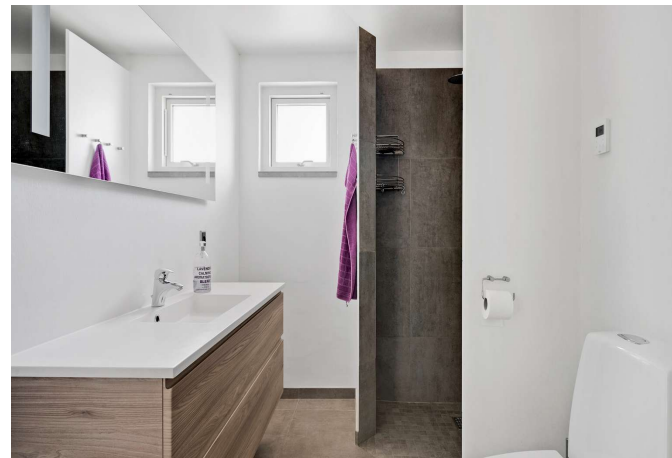
Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Havbrovej 77, Havbrogårde, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 466194629
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

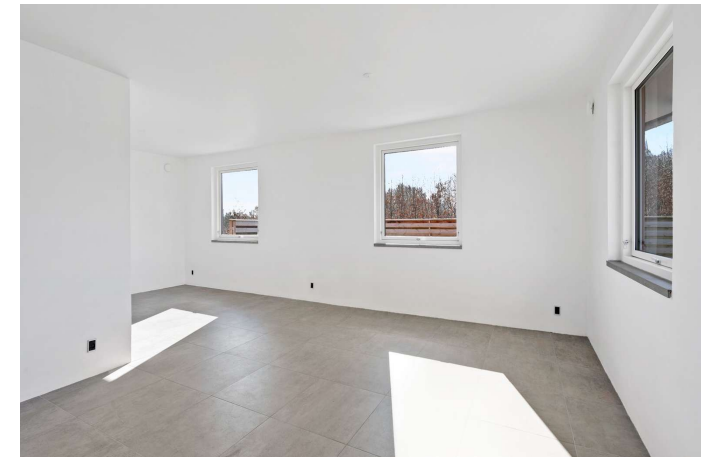
Dato: 09.05.2026



Bryggers



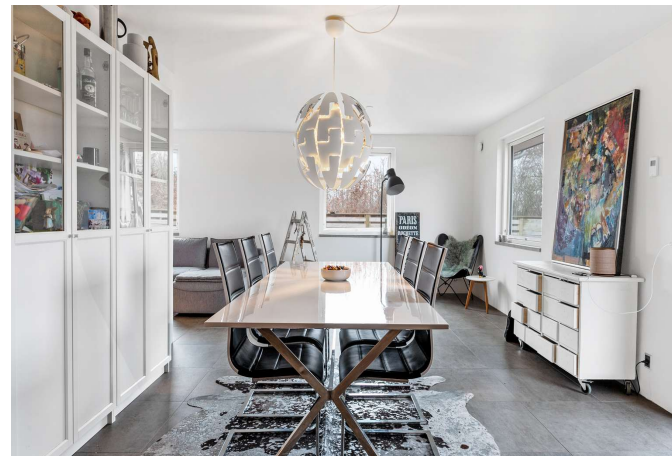
Bryggers



Stue



Stue



Stue



Værelse



Adresse: Havbrovej 77, Havbrogårde, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 466194629
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 09.05.2026



Værelse



Værelse



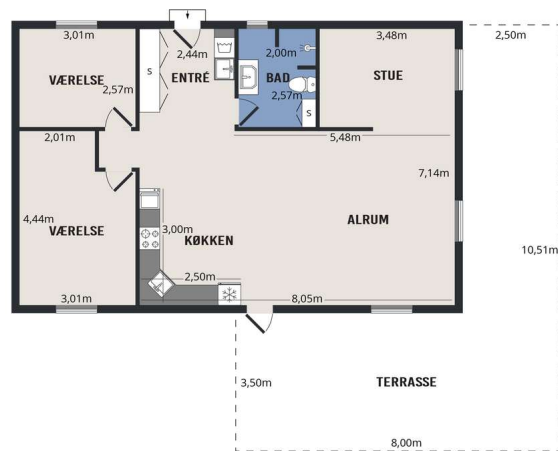
Værelse



Adresse: Havbrovej 77, Havbrogårde, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 875.000

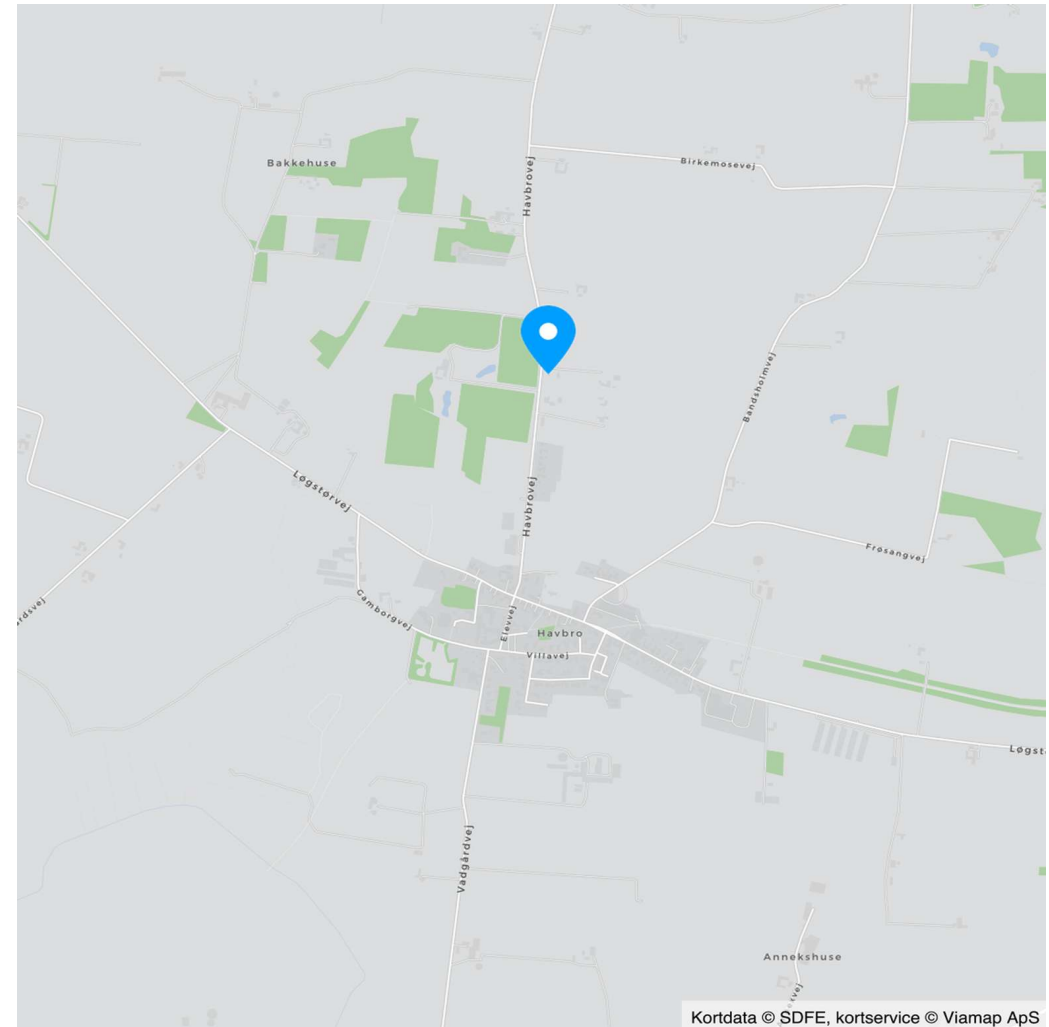
Sagsnr.: 466194629
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 09.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort

Adresse: Havbrovej 77, Havbrogårde, 9600 Aars
 Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 466194629
 Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: beboelse
 Kommune: Vesthimmerlands
 Matr.nr.: 1ac Havbro Gde., Havbro
 BFE-nr.: 3364497
 Zonestatus: Landzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 443.000
 Grundværdi: 143.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 354.400
 Grundlag for grundskyld: 114.400

Arealer**

Grundareal: 823 m²
 - heraf vej 123 m²
 Boligareal i alt: 96 m²
 Øvrige arealer:
 Garage: 20 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab, Opvaskemaskine, Komfur, Emhætte, Ovn, Mikrobølgeovn, Vaskemaskine (Kombineret vaskemaskine/tørretumbler)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Havbrovej 77, Havbrogårde, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 466194629
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 10.413 Forbrug: 1.509 m³
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: 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 D

Adresse: Havbrovej 77, Havbrogårde, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 466194629
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.807	Kontantpris	kr.	875.000
Grundskyld	kr.	1.064	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Affaldsgrundgebyr	kr.	225	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.222
Storskrald	kr.	177	I alt	kr.	890.372
Genbrugsplads	kr.	1.327	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.		
Emballage- og madaffald	kr.	1.483			
Restafhentning	kr.	685			
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Husforsikring	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.868			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.864 md. / 58.370 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.857 md. / 46.279 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: 30.04.2026

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: Havbrovej 77, Havbrogårde, 9600 Aars
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 466194629
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 09.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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.